

# Rapport Article 29

de la loi n°2019-1147 du 8 novembre  
2019 relative à l'énergie et au climat



Exercice 2025

**COVIVIO**  
SGP

# Sommaire

<b>A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance</b> .....	2
<b>B. Informations relatives aux moyens internes déployés par Covivio SGP</b> .....	7
<b>C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité</b> .....	9
<b>D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre</b> .....	10
<b>E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles</b> .....	11
<b>F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre</b> .....	14
<b>G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité</b> .....	15
<b>H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité</b> .....	16
<b>I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)</b> .....	18
<b>J. informations issues des DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 4 DU règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019</b> .....	19

## A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

Covivio SGP est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers pour la gestion de FIA (soumission intégrale aux dispositions de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs) depuis le 1<sup>er</sup> avril 2009.

### a) Résumé de la démarche de l'entité sur la prise en compte des critères ESG dans sa stratégie investissement

Dans le cadre des stratégies d'investissement qu'elle met en œuvre pour le compte de l'ensemble de ses portefeuilles sous gestion, Covivio SGP tient compte à la fois des risques dits « traditionnels » (financiers, non-conformité, opérationnels, etc.) mais également des risques en matière de durabilité. Pour en garantir la bonne prise en compte, Covivio SGP agit tant en amont qu'en aval de la décision d'investissement en tenant compte de critères extra-financiers afin de privilégier une sélection basée sur des éléments environnementaux, sociaux et de gouvernance (« **ESG** »).

#### • **Prise en compte des critères ESG en amont de la décision d'investissement :**

La procédure « acquisition d'un actif ou d'une société » de Covivio (appliquée par Covivio SGP) ainsi que sa procédure interne OPPCI Investissements intègrent les risques en matière de durabilité parallèlement à l'analyse des éléments financiers. Les critères extra-financiers pertinents reposent ainsi sur deux axes :

- **premier axe** : l'analyse des critères liés à la sécurité environnementale, et
- **deuxième axe** : l'étude de critères de responsabilité sociétale des entreprises.

A titre d'exemple, les critères suivants sont passés en revue dans le cadre de cette procédure : étude historique portant sur certains objectifs de la loi ELAN, identification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), diagnostic de performance énergétique (DPE), diagnostic au risque d'exposition au plomb (CREP), diagnostic technique amiante (DTA), diagnostic sur l'état des risques naturels, miniers ou technologiques (ERNMT).

Pour aller plus loin dans la prise en compte des dimensions ESG dans les décisions d'investissement, Covivio a mis à jour sa procédure pour préciser les points suivants :

Tout dossier d'investissement qui sera présenté au Comité exécutif devra contenir une analyse environnementale ainsi que les potentiels impacts sur les indicateurs environnementaux du groupe. Les principaux points à retenir sont a minima les suivants :

- Certifications et labels obtenus ou visés
- Performance énergétique : le cas échéant, historique de consommation et diagnostic de performance énergétique obtenu ou visé
- Indicateurs liés à la taxonomie verte européenne
- Impact sur la trajectoire carbone du groupe

Cette analyse pourra être complétée par la demande de justificatifs supplémentaires. En cas de déviance majeure identifiée entre la performance de l'actif et la stratégie de développement durable du groupe, un plan d'actions devra être identifié pour aligner l'actif à moyen terme.

Pour ce faire, Covivio SGP peut s'appuyer sur des expertises internes au groupe Covivio permettant l'étude de critères ESG, enrichissant ainsi les analyses financières traditionnelles. Cela permet d'aboutir à un rapport d'étude et un dossier de présentation dûment documentés par les différentes parties

prenantes, lesquels sont préparés systématiquement en amont de toute prise de décision d'investissement.

- **Prise en compte des critères ESG en aval de la décision d'investissement :**

Postérieurement à la décision d'investissement, les gérants de Covivio SGP échangent, à fréquence régulière, avec les *assets* et les *property managers* et se coordonnent avec la Direction du Développement Durable du groupe Covivio, en vue d'optimiser la performance financière et extra-financière des actifs immobiliers acquis pour le compte des fonds gérés. Les actions conduites sur le patrimoine des fonds gérés reposent, notamment, sur un triple objectif :

- la réduction de l'empreinte énergétique et carbone des actifs,
- la maîtrise des impacts environnementaux (incluant la préservation de la biodiversité, la prise en compte des enjeux liés à la résilience des immeubles et des territoires et les défis en relation avec l'évolution de la mobilité), et
- l'optimisation du bien-être, de la santé et de la sécurité des locataires et utilisateurs finaux.

- **Critères ESG et déploiement de la politique RSE de Covivio SGP**

En pratique, en lien avec la stratégie Développement Durable du groupe Covivio, Covivio SGP met en œuvre une politique RSE globale qui s'articule autour de 4 axes couvrant l'ensemble des domaines de l'ESG :



La politique environnementale de Covivio est également détaillée dans un [document spécifique](#), mis à jour en 2024 pour intégrer les éléments liés à la publication de la stratégie Nature du Groupe. Le Groupe a également publié en 2024 une [politique Droits Humains](#) pour rappeler ses engagements en la matière. Ces politiques sont applicables à l'ensemble des entités et opérations relevant du Groupe, y compris Covivio SGP.

Les objectifs RSE pluriannuels du groupe Covivio, mis en œuvre par Covivio SGP, sont cohérents notamment avec les 17 Objectifs de Développement Durable (« ODD ») de l'ONU entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Ces objectifs RSE sont à la fois déclinés au sein des portefeuilles d'actifs immobiliers acquis et développés par les fonds gérés par Covivio SGP ainsi qu'en interne, sur le périmètre *corporate* de la société, en tant qu'employeur.

Pour aller plus loin dans son appropriation des ODD de l'ONU, le groupe Covivio a mené une analyse de matérialité pour identifier les objectifs et cibles les plus matériels compte tenu de son activité.

### Les 17 ODD et les 9 objectifs identifiés et sur lesquels le groupe Covivio peut apporter une contribution significative sont les suivants :



#### Ces objectifs sont déclinés opérationnellement de la sorte :

**3 – Bonne santé/bien-être** : délivrer aux occupants des immeubles détenus par les fonds gérés par Covivio SGP comme à ses propres salariés, des locaux privilégiant le confort, la santé et la sécurité, ainsi que le bien-être en s'appuyant notamment sur des choix de matériaux, d'aménagement et d'optimisation des surfaces, qui ont un impact positif sur le bien-être, la capacité de travail, l'attractivité des talents et finalement la santé. Exemple de cible : d'ici à 2030, réduire nettement le nombre de décès et de malades dus à des substances chimiques dangereuses, à la pollution et à la contamination de l'air, de l'eau et du sol.

**5 – Égalité entre les sexes** : parvenir à l'égalité des sexes et à l'équité salariale. Exemple cible : veiller à ce que des femmes participent pleinement et effectivement aux fonctions de direction à tous les niveaux de décision, dans la vie politique, économique et publique, et y accèdent sur un pied d'égalité.

**7 – Énergie propres et d'un coût abordable** : mener une politique ambitieuse de réduction des consommations d'énergie (certifications des immeubles, contrats d'électricité verte, etc.) et participer à des groupes de travail pour

intégrer progressivement dans les immeubles des solutions concrètes répondant aux défis liés à la transition énergétique. Exemple de cible : d'ici à 2030, accroître nettement la part de l'énergie renouvelable.

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

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

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

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

**13 – Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques** : adopter une vision globale pour réduire l'empreinte carbone et celle des immeubles, à chaque stade de leur cycle de vie. Exemple de cible : incorporer des mesures relatives aux changements climatiques dans les politiques, les stratégies et la planification nationale.

**15 – Vie terrestre** : s'engager en faveur de la lutte contre l'étalement urbain, la préservation de la biodiversité, l'émergence de l'économie circulaire, etc., en s'appuyant sur un plan d'actions partagé à l'échelle européenne. Exemple de cible : prendre d'urgence des mesures énergiques pour réduire la dégradation du milieu, mettre un terme à l'appauvrissement de la biodiversité et, protéger les espèces menacées et prévenir leur extinction.

Par ailleurs et conformément aux dispositions de l'article 8 bis de la loi n°2021-1774 du 24 décembre 2021 dite loi « Rixain », Covivio SGP a décliné l'objectif n°5 mentionné ci-dessus pour se fixer comme objectif une représentation équilibrée Homme/Femme.

Concrètement à fin 2025 et sur un effectif total de 5 collaborateurs, 4 collaborateurs de Covivio SGP étaient des femmes dont la Présidente et la Directrice Générale.

## b) Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les clients sur les critères ESG mentionnés dans le point a)

Tout au long de l'exercice 2025, Covivio SGP a respecté l'ensemble de ses obligations de transparence à l'égard de sa clientèle. Cette démarche de communication est d'ailleurs essentielle dans l'instauration et le maintien de la relation de confiance que la société entretient avec ses clients.

A ce titre, plusieurs des publications qu'elle a émises ont intégré des éléments d'information relatifs aux critères financiers et extra-financiers pris en compte dans la stratégie d'investissement de ses fonds sous gestion. Ces reportings sont principalement les suivants : (i) les reportings annuels sur les actions environnementales et intégrés au sein des rapports de gestion des organismes professionnelles de placement collectif immobilier (« **OPPCI** ») gérés, (ii) les communications destinées aux actionnaires des OPPCI pour les informer des mises à jour des prospectus, (iii) les interventions lors des conseils d'administration des OPPCI détaillant les modifications apportées aux prospectus des OPPCI gérés, (iv) les mises à jour des informations accessibles aux actionnaires des OPPCI sur le site internet de Covivio SGP, (v) les publications diverses du groupe Covivio au cours de l'exercice (incluant les Rapport de Durabilité inclus dans les Documents d'Enregistrement Universel de [Covivio](#) et [Covivio Hotels](#) ainsi que le [Rapport Nature](#)).

### Principaux indicateurs de durabilité

En complément des actions menées par les opérateurs, Covivio SGP s'appuie sur le reporting conduit à l'échelle du portefeuille de Covivio Hotels et de Covivio pour consolider les principaux indicateurs environnementaux suivants :

### Principaux indicateurs environnementaux au 31/12/2025

La consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre sont en baisse cette année à périmètres courant. A titre de comparaison, l'intensité énergétique moyenne s'établissait à 159 kWh/m<sup>2</sup>/an lors du reporting 2024 et l'intensité carbone à 12,7 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. L'année 2025 est marquée par la sortie du périmètre de la Tour CB21 qui est en cours de rénovation.

		<b>EPRA BPRs</b>	<b>2025</b>
	Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )		364 092
	Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		143/146
	Proportion de données estimées		0%
<b>ENERGIE - CARBONE</b>	Couverture du périmètre énergie - carbone en surface (%)		96 %
	<b>Intensité (kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>	Energy-Int	<b>150,0</b>
	<b>Intensité (kWh/m<sup>2</sup>/an)</b>		<b>288,8</b>
	<b>Total énergie directe (Gaz - Bois) (kWh)</b>	Fuels-Abs	<b>13 585 928</b>
	<b>Total énergie indirecte (Electricité - Réseaux) (kWh)</b>	Elec-Abs	<b>41 018 946</b>
	Production d'énergie renouvelable	Elec-Abs	0
	<b>Consommation totale d'énergie (kWh)</b>		<b>54 604 874</b>
	dont origine renouvelable (garanties d'origine)		4 041 844
	<b>Consommation totale d'énergie (kWh)</b>		<b>105 141 442</b>
	<b>Emissions totales de CO<sub>2</sub></b>		<b>3 888</b>
<b>INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	GHG-Int	<b>10,7</b>	
<b>EAU</b>	Couverture du périmètre eau en surface (%)		89%
	<b>INTENSITÉ EAU (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>	Water-Int	<b>1,62</b>
	<b>Consommation totale d'eau (m<sup>3</sup>)</b>	Water-Abs	<b>548 696</b>

Par ailleurs, un reporting déchets a été mis en place sur 67% des actifs et fait ressortir une intensité déchets à 13,5 kg/m<sup>2</sup>, soit 3 460 tonnes de déchets, dont 19% recyclés.

## Evolution des indicateurs de durabilité entre 2024 et 2025 à périmètre constant

Consommation d'énergie (périmètre constant)	2024	2025	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )	334 835		
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	90%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	136/142		
Proportion de données estimées	0%		
			Variation
Total Electricité (kWh)	37 051 626	35 595 836	-3,9%
Total Réseaux de chaleur et réseaux de froid (kWh)	2 200 484	1 860 089	-15,5%
Total Gaz-fioul-bois (kWh)	12 169 584	12 591 926	+3,5%
<b>Intensité (kWh/m<sup>2</sup>)</b>	<b>153,6</b>	<b>149,5</b>	<b>-2,7%</b>

Conformément au GHG Protocol, l'ensemble des émissions liées à la consommation d'énergie des bâtiments loués est dans la catégorie « Actifs loués en aval » du scope 3 au niveau de l'OPPCI, rassemblant ainsi les émissions directes et indirectes liées à la consommation énergétique à l'échelle des bâtiments telles que présentées ci-dessous.

Emissions de GES (périmètre constant)	GRI Standards	EPRA BPRs	2024	2025	Var
<b>INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>305-4</b>	<b>GHG-Int</b>	<b>12,4</b>	<b>10,6</b>	<b>-14,4%</b>
<b>GHG Protocol (reporting immeuble)</b>					
Scope 1 - Emissions directes totales (teqCO <sub>2</sub> )	305-1	GHG-Dir-Abs	2 446	2 580	+5,5%
Scope 2 - Emissions indirectes totales (teqCO <sub>2</sub> )	305-2	GHG-Indir-Abs	1 718	983	-42,8%
Scope 3 - Autres émissions (teqCO <sub>2</sub> )		GHG-Indir-Abs	0	0	-
<b>Emissions totales (teqCO<sub>2</sub>/an)</b>			<b>4 164</b>	<b>3 563</b>	<b>-14,4%</b>

Consommation d'eau (périmètre constant)	GRI Standards	EPRA BPRs	2024	2025
Couverture du périmètre de reporting en surface (m <sup>2</sup> )			321 435	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			87%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			127/142	
<b>INTENSITÉ EAU (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an)</b>			<b>1,61</b>	<b>1,63</b>
Consommation d'eau à périmètre constant (m <sup>3</sup> )	<b>303-1</b>	<b>Water-Lfl</b>	<b>518 723</b>	<b>523 525</b>
<b>VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU</b>			<b>+0,9%</b>	

## B. Informations relatives aux moyens internes déployés par Covivio SGP

### a) Présentation des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG et facteurs de durabilité dans la politique d'investissement.

L'équipe de gestion de Covivio SGP est constituée de 2 gérants financiers et immobiliers. L'équipe de gestion de Covivio SGP prend ses décisions d'investissement et de désinvestissement en tenant compte de critères financiers et extra-financiers.

Covivio SGP ne dispose pas d'une équipe dédiée à la prise en compte des critères ESG dans ses stratégies d'investissement mises en œuvre pour le compte de ses OPPCI sous gestion. Toutefois, Covivio SGP s'appuie sur les équipes des services support du groupe Covivio pour l'examen des critères ESG.

La Direction du Développement Durable du groupe Covivio impulse et coordonne les actions au sein des différentes strates des activités menées par le groupe, avec l'appui de la Direction Générale et toute l'attention du Conseil d'Administration. Afin de formaliser l'engagement du Conseil d'administration dans la stratégie développement durable du groupe Covivio, un Comité RSE a été créé en juillet 2021. La

première réunion a permis de définir ses missions principales : validation de la stratégie RSE et suivi de sa mise en œuvre, rôle prospectif sur les grandes tendances sociales et environnementales, apport d'expertise au Conseil d'Administration et aux autres Comités spécialisés du Conseil d'Administration. Par ailleurs et en lien avec les locataires, le Directeur Développement Durable du groupe Covivio co-anime avec l'asset manager et le responsable technique des Comités de Partenariat Développement Durable. Les actifs détenus par les fonds gérés par Covivio SGP bénéficient ainsi de cette organisation. Les ressources financières déployées à la mise en œuvre de la stratégie ESG sont mobilisées à l'échelle du Groupe, tant pour la réalisation du reporting ou d'études dédiées. Les CAPEX alignés à la taxonomie européenne mis en œuvre sur les actifs gérés par Covivio SGP sont détaillés en section E.

**b) Description des actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité. La description inclut des informations sur les formations, la stratégie de communication, le développement de produits financiers et services associés**

Covivio SGP mène des réflexions constantes sur sa capacité à faire évoluer, à l'avenir, ses capacités internes en vue de renforcer sa stratégie ESG, de développer les compétences et les connaissances de ses équipes et de se tenir à jour de la réglementation qui lui est applicable.

Durant les exercices 2024 et 2025, les équipes de Covivio SGP ont assisté à plusieurs interventions en lien avec l'ESG. Une session dédiée a été organisée en 2025 lors d'un comité de direction de la SGP en lien avec la Direction Développement Durable de Covivio. Cette session a été l'occasion de passer en revue les différentes obligations liées au reporting extra-financier de la SGP et les résultats de l'année.

Par ailleurs, les collaborateurs de Covivio SGP assistent régulièrement et tout au long de l'année à des conférences et événements externes en lien avec ces thématiques. La Direction du Développement Durable du groupe Covivio organise régulièrement des réunions d'informations en invitant des intervenants extérieurs pour sensibiliser les collaborateurs du groupe, dont ceux de Covivio SGP, sur certaines thématiques ESG.

Les équipes de Covivio SGP ont également participé à plusieurs groupes de travail et autres échanges avec des associations pour venir en aide aux personnes en recherche d'emploi, aux personnes en situation de handicap et pour promouvoir la place des femmes dans les postes de direction.

## **C. Démarche de prise en comptes des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité**

### **a) Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance**

Covivio SGP est gérée par une Présidente, Madame Marjolaine Alquier, désignée par l'associé unique de la société. Sur proposition de la Présidente, l'associé unique a nommé une Directrice Générale, Madame Zahia Mamache. Mme Alquier et Mme Mamache sont les deux dirigeantes responsables de la société de gestion. Elles possèdent une large expérience professionnelle acquise tout au long de ces dernières années en assistant régulièrement aux formations et activités dont l'objectif est de promouvoir la thématique ESG.

Les dirigeantes responsables de Covivio SGP, tout comme l'ensemble des collaborateurs de la société de gestion, suivent régulièrement des formations et assistent à des interventions internes et externes en lien avec les critères ESG. Ils prennent également part, de façon active, à des actions en lien avec ces thématiques. Ainsi, à titre d'exemples, la Présidente de Covivio SGP participe à une opération de mentorat au sein du groupe Covivio pour soutenir la promotion interne des femmes ; la Directrice Générale participe également à des actions de solidarité en vue d'aider les personnes en recherche d'emploi. Par ailleurs, la Présidente de Covivio SGP prend régulièrement part aux échanges et travaux concernant les risques ESG du Groupe, elle a notamment participé à la réalisation de la cartographie des risques RSE en 2018 ainsi qu'à l'élaboration de la matrice de double matérialité en lien avec la mise en œuvre de la CSRD chez Covivio.

### **b) Politique de rémunération**

Covivio SGP est pleinement consciente que la gestion des risques en matière de durabilité est intrinsèquement liée à l'activité d'un gestionnaire d'actifs immobiliers pour qui il est nécessaire de prendre en compte ces enjeux de long terme dans ses stratégies de gestion, notamment au vu de la durée de détention de ses actifs immobiliers en portefeuille.

La politique de rémunération, compte tenu du montant des rémunérations et de son mode de gestion, n'encourage donc pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risques (incluant les risques en matière de durabilité), le règlement ou les documents constitutifs des FIA gérés.

L'évaluation des performances des collaborateurs de Covivio SGP s'inscrit sur le long terme et est adaptée au cycle de vie des fonds sous gestion.

Covivio SGP mène actuellement avec le groupe Covivio une réflexion sur les critères qualitatifs et quantitatifs d'évaluation de la performance des collaborateurs concernés, qui pourraient intégrer ses pratiques de rémunération en vue de favoriser l'atténuation des risques de durabilité. Au niveau du groupe Covivio, la rémunération variable et l'intéressement long-terme des mandataires sociaux est directement lié à la performance de critères extra-financiers (à hauteur de 30% pour l'intéressement long-terme).

### **c) Intégration des critères ESG dans le règlement interne du Conseil d'Administration ou de surveillance de l'entité**

A ce stade, le règlement intérieur du Conseil d'Administration de Covivio SGP ne comprend pas de critères ESG spécifiques.

## **D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre**

### **a) Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement**

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des fonds qu'elle gère, Covivio SGP ne s'est dotée, ni d'une politique, ni d'une stratégie d'engagement actionnarial, à ce stade.

### **b) Politique de vote**

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des fonds qu'elle gère, Covivio SGP ne s'est pas dotée d'une politique de vote, à ce stade.

### **c) Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre**

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des fonds qu'elle gère, Covivio SGP n'a pas mis en œuvre de stratégie d'engagement actionnarial, à ce stade.

### **d) Bilan de la politique de vote mise en œuvre**

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des fonds qu'elle gère, Covivio SGP ne s'est pas dotée d'une politique de vote à ce stade.

### **e) Désengagement sectoriel dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies d'investissement**

Dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies d'investissement des fonds qu'elle gère, Covivio SGP n'a pas prévu, à ce stade, d'exclusions sectorielles.

## E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

### a) Part des encours « durables » (alignés à la taxonomie européenne)

En termes de valeurs des actifs sous gestion de Covivio SGP, 82% des actifs sont alignés en retenant l'objectif d'adaptation climatique et 46% en retenant le critère d'atténuation du changement climatique.

Covivio SGP est principalement concerné par l'activité d'acquisition et propriété de bâtiments (7.7) en ce qui concerne ses revenus. Concernant les CAPEX, les activités 7.3 à 7.6 sont également pertinentes, elles couvrent l'installation, la maintenance et la réparation :

- d'équipements favorisant l'efficacité énergétique (7.3) ;
- de stations de recharge pour véhicules électriques (7.4),
- d'instruments et de dispositifs de pilotage de la performance énergétique (7.5),
- de technologies liées aux énergies renouvelables (7.6).

#### Note sur l'évolution de la part d'encours durables entre 2024 et 2025.

Le pourcentage d'investissements alignés à la taxonomie européenne cette année est en hausse en raison de différents facteurs :

- l'amélioration de la performance énergétique du parc avec une baisse constatée de l'intensité énergétique de 2,7 % en 2025 par rapport à 2024.
- une importante campagne de DPE a été réalisée en 2025, permettant d'actualiser les niveaux et rendre compte des améliorations réalisées sur les actifs depuis la réalisation des précédents DPE. Les niveaux atteints ont ainsi été majoritairement B ou C, les faisant ainsi rentrer dans les critères d'alignement à la taxonomie pour les objectifs climatiques.
- l'évolution de la méthodologie a des effets contrastés avec un réhaussement du seuil pour les hôtels 2-3 étoiles (+2,7%) mais une baisse plus importante sur les hôtels 1 étoile (-6,5%).

Le facteur méthodologique reste donc important en raison de la définition des top 15 et 30 %, lesquels ont connu d'importantes variations ces dernières années. C'est pour cette raison qu'il n'est pas possible de présager de l'évolution de la proportion d'investissements durables dans le portefeuille.

#### Eligibilité du Chiffre d'affaires et des CAPEX

À fin 2025, la part éligible des revenus et CAPEX de Covivio SGP à la taxonomie est de **100%** (selon la définition officielle retenant le chiffre d'affaires brut) au titre des activités mentionnées ci-dessus.

#### Alignement du chiffre d'affaires

##### Qu'est-ce qu'un bâtiment vert au sens de la taxonomie ?

La totalité du chiffre d'affaires éligible des actifs sous gestion de Covivio SGP est générée par l'activité d'acquisition et de détention immobilière (7.7). Le chiffre d'affaires qu'elle génère ne peut être considéré comme vert qu'au titre de l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Trois critères peuvent être pris en compte pour qualifier un actif générant du chiffre d'affaires vert :

1. Appartenance au top 15% régional en termes de consommation d'énergie primaire : Covivio s'appuie ici sur les études disponibles à date et réalisées à l'échelle nationale, à savoir l'OID en France.
2. Diagnostic de performance énergétique classe A (ou B en France au regard de la répartition des diagnostics sur ces pays (source ZEBRA<sup>1</sup>))
3. Pour les bâtiments dont le permis de construire est postérieur au 31.12.2020, atteinte du seuil NZEB -10% : en France cela équivaut à RT2012 -10% ou RE2020 en fonction des dates de permis de construire.

A cela s'ajoutent d'autres exigences de contribution substantielle : les bâtiments d'une taille supérieure à 5 000m<sup>2</sup> doivent également être équipés d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) et les nouveaux

<sup>1</sup> <https://zebra-monitoring.enerdata.net>

bâtiments non résidentiels doivent faire l'objet d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie) et d'une étude thermique et d'étanchéité à l'air au moment de la construction.

Le taux d'alignement du chiffre d'affaires de Covivio SGP atteint ainsi 45% à fin 2025. L'analyse conduite à la maille actif dans le cadre de la mise en œuvre des indicateurs taxonomie a permis d'identifier des leviers d'amélioration rapides pour certains actifs. Certains actifs pourront également remplir les conditions d'alignement suite aux investissements mis en œuvre dans le cadre de la trajectoire carbone du Groupe.

## Alignement des CAPEX

### Qu'est-ce qu'un CAPEX vert au sens de la taxonomie pour Covivio SGP ?

Contrairement au chiffre d'affaires, les CAPEX peuvent être "verts" soit au titre de l'atténuation soit au titre de l'adaptation au changement climatique. A noter que si un CAPEX est vert au titre de l'atténuation, il l'est de fait au titre de l'adaptation compte tenu des critères de contribution substantielle et DNSH pour les activités identifiées. Cela est lié au fait que pour les activités immobilières, le DNSH Adaptation au titre de l'objectif d'atténuation est identique au critère de contribution substantielle au titre de l'objectif d'adaptation. Le tableau suivant détaille les critères de définition d'un CAPEX vert selon sa nature et l'activité à laquelle il se rapporte.

	Acquisition et construction (tous les CAPEX liés aux actifs, indistinctement de la nature du CAPEX, y.c. développements)	Rénovation de bâtiments existants (DNSH additionnels : eau, pollution économie circulaire,)	CAPEX verts « par nature »
<b>Atténuation</b>	Respect de la définition d'un bâtiment vert (ci-dessus)	Gain de 30% en énergie primaire par rapport à l'état initial	Installation, maintenance et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (en respectant les meilleurs standards), stations de recharge pour véhicules électriques, systèmes de management de la performance énergétique ou d'équipements de production d'énergie renouvelable
<b>Adaptation</b>	Appartenance Top 30% ou DPE C NZEB pour les bâtiments neufs	Respect des réglementations thermiques en matière de rénovation	

À fin 2025, **93% des CAPEX des fonds gérés par Covivio SGP étaient ainsi alignés** au sens de la taxonomie. Ce taux est soumis à une forte variabilité selon les années étant donné que les CAPEX sont concentrés sur un nombre réduit d'actifs chaque année. A noter que le taux est cette année fortement à la hausse compte tenu des investissements réalisés dans le cadre de la rénovation de la Tour CB21, qui sont tous considérés comme alignés.

## Analyse climatique

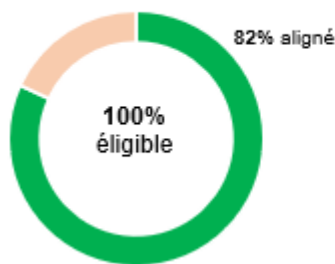
En tant que critère de contribution substantielle pour les CAPEX d'adaptation ou DNSH pour l'objectif d'atténuation, la réalisation d'une analyse de risques climatiques physiques et de vulnérabilité est obligatoire dans tous les cas afin de qualifier une activité verte. Pour répondre à cette nécessité, Covivio SGP s'appuie sur l'étude MSCI Climate Value at-Risk réalisée depuis 2020 à la maille actif. Afin de retenir un *worst case scenario*, tel que requis par le Règlement taxonomie, Covivio SGP a retenu le scénario RCP8.5 pour cette analyse des risques physiques. Si un actif est jugé à risque, une étude complémentaire d'adaptation doit ainsi être réalisée.

## Respect des garanties minimales

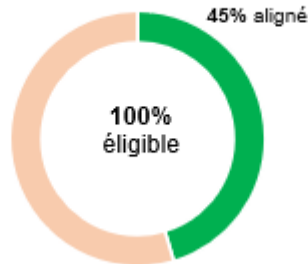
Covivio a travaillé avec un tiers pour étudier la conformité de ses procédures et politiques en place en matière de garanties minimales. Les garanties minimales visées à l'article 3, point c) du règlement taxonomie sont des procédures qu'une entreprise met en œuvre pour s'aligner sur les principes directeurs de l'OCDE à l'attention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Ces derniers comprennent les principes et les droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail, et par la Charte internationale des droits de l'homme. L'analyse conduite par Covivio s'est appuyée sur ces principes directeurs ainsi que les documents déjà publiés et les engagements pris par le Groupe : Charte Éthique Groupe et procédures internes, document d'enregistrement universel, Communication on Progress du Global Compact, Charte de la Diversité, Charte Achats Responsables, etc. Aucun point d'attention n'a été révélé à la suite de cette analyse au regard des 10 points d'étude suivants : Politique Droits Humains ; Cartographie des risques droits humains et due diligence ; Actions de prévention et d'atténuation et suivi de leur mise en œuvre ; Mécanisme d'alerte ; Communication ; Intérêts des consommateurs ; Anti-corruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses). Covivio a détaillé son approche envers les droits humains en section 3.3 de son [Document d'Enregistrement Universel](#) et dans sa [Politique Droits Humains](#).

## Indicateurs taxonomiques au 31.12.2025

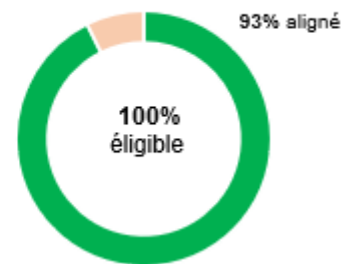
### Encours (valeur des actifs)



### Chiffre d'affaires



### CAPEX



Suite à l'étude réalisée à l'échelle du Groupe, compte tenu de la faible part d'OPEX entrant dans le périmètre de la taxonomie par rapport au total des OPEX (environ 15%), cet indicateur est considéré comme **non matériel**.

## b) Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

Covivio SGP gère des actifs immobiliers sur les secteurs Bureaux et Hôtels. **Aucun de ces bâtiments n'est dédié à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles.**

## F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre

Suite aux Accords de Paris, Covivio SGP a entrepris de mettre en œuvre une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme correspondant aux articles 2 et 4 desdits accords et qui portent sur l'atténuation des gaz à effet de serre pour les OPPCI qu'elle gère.

Concrètement, les actifs immobiliers détenus par les OPPCI gérés par Covivio SGP sont inclus dans la stratégie plus globale de lutte contre le changement climatique adoptée et mise en œuvre par le groupe Covivio.

En effet, capitalisant sur ses retours d'expériences en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, le groupe Covivio a pris la décision en 2021 d'accélérer sa transition en relevant le niveau de ses ambitions sur l'ensemble de son patrimoine tertiaire en gestion directe, pour s'aligner sur une trajectoire 1,5°C (basée sur les scénarii du groupe intergouvernemental sur l'évolution du climat - GIEC) et atteindre une contribution « zéro émission nette » dès 2030.

Moins de trois ans après la publication de sa première trajectoire de réduction de ses émissions carbone, dont la compatibilité avec le scénario 2°C de l'Accord de Paris avait été reconnue dès mi-2018 par l'initiative *Science Based Target* (« **SBT** »), le groupe Covivio a ainsi relevé le niveau de ses ambitions afin de se positionner comme un acteur majeur de la transition bas-carbone.

Couvrant l'ensemble des activités de Covivio en Europe, incluant celles menées par Covivio SGP, cette trajectoire actualisée fin 2021 prend en compte l'expérience acquise par le groupe dans la construction bas-carbone et les expérimentations complémentaires sur les matériaux, l'économie circulaire ou la biodiversité.

Ces objectifs ont reçu l'approbation de l'initiative SBT dès 2022, validant leur alignement avec une trajectoire 1,5°C (scopes 1<sup>2</sup> et 2<sup>3</sup>) et une trajectoire « Well-Below 2°C » (scope 3<sup>4</sup>).

La mise à jour de la trajectoire carbone du groupe Covivio a ainsi mené à la définition des objectifs suivants :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) en intensité carbone ;
- avoir une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 et aligner ses activités sous gestion directe sur une trajectoire 1,5 °C, soit une réduction des émissions absolues de 63% entre 2015 et 2030 sur les scopes 1 et 2 (exploitation des parties communes des immeubles multilocataires et sièges sociaux) ;
- viser l'alignement au scénario « Well-Below 2°C » (entre 1,5° et 2°C) sur le scope 3 (construction, rénovation, exploitation des surfaces privatives des immeubles multilocataires, bureaux monolocataires, résidentiel et hôtels).

---

<sup>2</sup> Emissions directes de gaz à effet de serre.

<sup>3</sup> Emissions indirectes liées à l'énergie.

<sup>4</sup> Autres émissions indirectes.

## G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Covivio SGP est pleinement consciente que la lutte pour la préservation de la biodiversité constitue un enjeu majeur pour les gestionnaires d'actifs, notamment immobiliers, au même titre que le climat. A ce titre et en lien avec la stratégie Développement Durable du groupe Covivio, Covivio SGP met en œuvre, à son niveau, la politique RSE globale du groupe.

Concrètement et depuis 2010, le groupe Covivio a fait de la protection de la biodiversité un axe important et qualitatif de sa politique RSE et patrimoniale, en faisant en sorte que chacun des sites construits, gérés et rénovés par ses équipes constitue, à sa mesure, un levier de biodiversité, notamment en concevant des immeubles disposant de surfaces végétalisées.

Covivio a accéléré la réflexion sur ce sujet majeur en 2024, avec pour objectif de formaliser une stratégie dédiée en 2024. Cette stratégie s'appuiera sur un engagement initié en 2010, faisant de la protection de la biodiversité un axe majeur de la politique RSE et patrimoniale de Covivio, afin que chaque site construit, géré et rénové par Covivio constitue, à sa mesure, un levier de biodiversité.

Bien que son patrimoine immobilier soit implanté principalement en milieu urbain, Covivio exerce des pressions directes et indirectes sur la biodiversité. Le secteur de la construction et du bâtiment joue un rôle significatif dans l'érosion de la biodiversité, du fait de sa contribution au phénomène de changement d'usage des sols et d'imperméabilisation, mais aussi en lien avec son importante consommation de matériaux. L'étape d'extraction (graviers, sable, etc.) et de transformation des matières premières (clinker, etc.) concentre ainsi une part majeure des impacts de la filière sur la biodiversité (contribution à l'artificialisation des sols, à l'étalement urbain, à la pollution, etc.) comme sur le climat.

À partir de ce constat, la politique biodiversité du groupe Covivio se décline en 6 points :

- éco-conception des développements et rénovations et prise en compte de la biodiversité en amont des projets : couloirs écologiques, attentes des parties prenantes et choix des matériaux favorisant l'économie circulaire ;
- aménagement de terrasses végétalisées en milieu urbain participant à l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain
- plantation de végétaux indigènes limitant l'arrosage et adaptés aux besoins de la faune locale ;
- mise en place de pratiques de gestion écologiques des espaces verts : ajustement de la fréquence des tontes, suppression progressive de l'utilisation de produits phytosanitaires, etc. ;
- valorisation des fonctions de l'espace vert auprès des utilisateurs ;
- participation à la recherche et à l'innovation.

Afin d'assurer la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité, deux chartes internes au groupe Covivio ont été rédigées en 2014 et actualisées en 2019 : l'une concernant la gestion des espaces verts et l'autre leur conception.

Pour aller plus loin dans la mise en œuvre de cette politique, le groupe Covivio étudie aujourd'hui les meilleures conditions de mise en place d'un indicateur de « biodiversité positive » sur les sites en développement ou restructuration.

En 2021, Covivio a rejoint l'initiative act4nature International<sup>5</sup>, une initiative lancée en 2018 par l'association française des Entreprises pour l'Environnement, ayant pour objectif de mobiliser les entreprises sur la question de leurs impacts directs et indirects, leurs dépendances et leurs possibilités d'action en faveur de la nature. A cette occasion, Covivio a souscrit aux dix engagements communs et s'est fixé des objectifs individuels intégrés à sa stratégie et reconnus comme « SMART » (spécifique, mesurable, additionnel, réaliste, temporellement encadré) par le comité international d'act4nature (réseaux d'entreprise, ONG et organismes scientifiques).

Covivio a réalisé en 2022/2023 un diagnostic de ses impacts, dépendances, risques et opportunités vis-à-vis de la biodiversité, et ont été complétés en 2024 par une série d'ateliers conduisant à la définition

---

<sup>5</sup> <http://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2021/11/COVIVIO-VF-2.pdf>

d'une stratégie Nature. Cette stratégie, suivant les recommandations de la TNFD<sup>6</sup>, a été présentée dans le [Rapport Nature](#) du Groupe publié fin 2024. Elle est composée de trois grands piliers, eux-mêmes découpés en 21 objectifs :

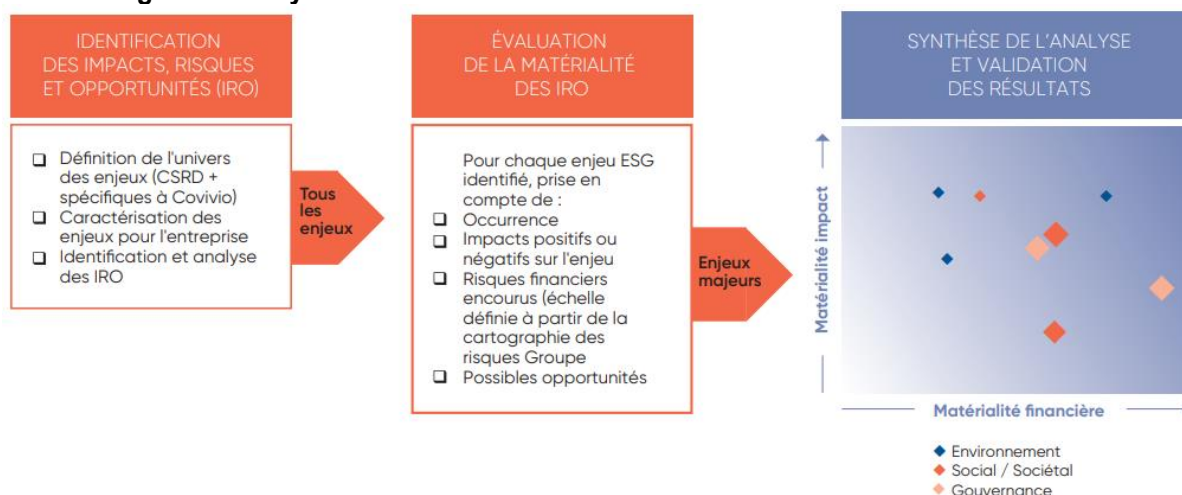
- 1/ Eviter la dégradation des habitats naturels, pour dissocier notre modèle immobilier de la dégradation des espaces naturels
- 2/ Réduire notre consommation de ressources, pour viser la sobriété environnementale sur l'ensemble de notre chaîne de valeur, en cohérence avec notre trajectoire carbone
- 3/ Contribuer à l'amélioration de la biodiversité dans les villes, pour développer la nature en ville et diffuser une culture du vivant auprès de nos parties prenantes

## H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité

En conformité avec la réglementation française sur la transparence des informations extra-financières (Ordonnance n°2017-1180 du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières par certaines entreprises et certains groupes d'entreprises) issue de la transposition de la directive 2014/95/UE du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014, une cartographie spécifique concernant les risques RSE a été élaborée en interne au sein du groupe Covivio en 2018. Conduite par la Direction du Développement Durable en coordination avec la direction de l'Audit et du Contrôle Internes pour s'assurer notamment de sa conformité au cadre défini pour la DPEF. Cette étude a été menée courant 2018 auprès d'un panel de responsables français, allemands et italiens de Covivio, en charge des directions opérationnelles ou fonctionnelles exposées aux risques identifiés.

Faisant suite au cadre de la DPEF, la CSRD a introduit le concept de double matérialité, que Covivio applique depuis l'exercice 2024.

### Méthodologie de l'analyse de double matérialité



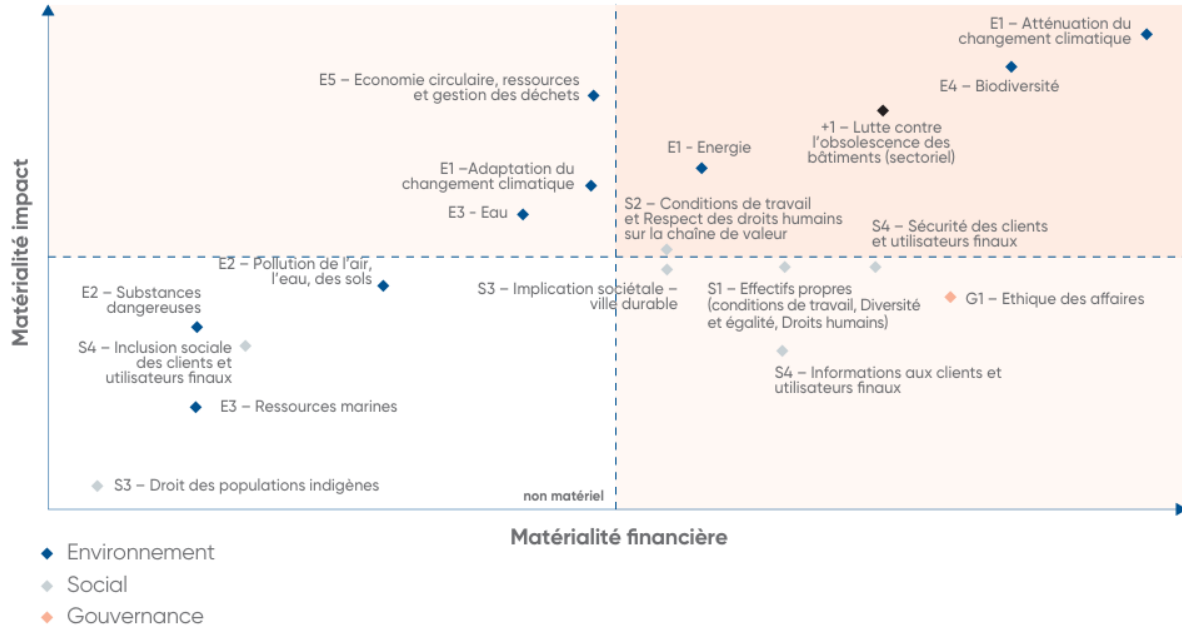
Avant de procéder à la cotation des enjeux, un travail préliminaire a été conduit afin de définir l'univers des enjeux en s'appuyant sur la liste des enjeux de la CSRD. Ce travail s'est appuyé sur une recherche documentaire tant en interne qu'en externe. La méthodologie de cotation a été réalisée en application des principes de la CSRD et en lien avec les précédentes cartographies de notation réalisées avec l'aval de la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes. Des sous-critères de notation ont été définis pour évaluer d'une part l'impact (matérialité d'impact) et d'autre part le niveau de risque et d'opportunité (matérialité financière). Chaque note (sur une échelle de 1 à 4) est ensuite pondérée par la fréquence d'occurrence selon la probabilité de survenance dans un horizon de temps donné (généralement 3 ans

<sup>6</sup> <https://tnfd.global/>

sauf pour certains risques nécessitant un horizon d'analyse plus lointain, à l'instar du climat). Les risques sont notés de manière brute, avant toute mesure de maîtrise du risque.

Ce travail a ainsi conduit à la définition d'un univers de 20 enjeux sur la base des 10 ESRS thématiques et d'un enjeu additionnel afin de couvrir les thématiques sectorielles qui n'étaient pas couvertes par les textes. Ces enjeux sont détaillés dans la matrice présentée ci-dessous :

### Matrice de double matérialité à l'échelle du groupe Covivio



Compte tenu de l'activité de Covivio SGP, les impacts, risques et opportunités RSE identifiés à l'échelle du groupe Covivio peuvent également, selon les cas, être pertinents pour la société de gestion :

Comme précédemment mentionné, la procédure « acquisition d'un actif ou d'une société » intègre ces risques en matière de durabilité aux côtés d'autres risques dits « traditionnels ».

En outre, pour renforcer l'évaluation des risques climatiques auxquels les immeubles devront faire face à l'avenir, le groupe Covivio a mandaté MSCI pour une analyse *Climate Value at-Risk* et la totalité des actifs détenus par les OPPCI gérés par Covivio SGP ont été analysés dès 2022. Pour chaque actif immobilier détenu, le modèle analyse les principaux risques physiques (inondations côtières et fluviales, froid extrême, chaleur extrême, cyclones, feux de forêt) et le coût lié aux risques de transition. Le modèle offre la possibilité d'utiliser des scénarios différents, plus ou moins optimistes en s'appuyant sur les modèles REMIND, CRREM ou encore ceux utilisés par le GIEC.

Cette analyse est intégrée dans le rapport climat du Groupe, en ligne avec les recommandations de la TCFD (Taskforce on Climate-related Financial Disclosures). Le Rapport de Durabilité du groupe Covivio en présente également les résultats et la méthodologie (Chapitre 3 du Document d'Enregistrement Universel<sup>7</sup>). La gouvernance et les plans d'action attachés à ces risques sont également détaillés dans ce même document.

<sup>7</sup> <https://www.covivio.eu/app/uploads/sites/6/2026/03/covivio-universal-registration-document-2025.pdf>

## I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

La gamme des fonds actuellement gérés par Covivio SGP comprend 5 organismes professionnels de placement collectifs en immobilier (OPPCI) : Office CB21, Iris Invest 2010, Camp Invest, B2 Hotel Invest et Otefi France.

**L'ensemble de ces 5 fonds répond aux conditions de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (« SFDR »).**

100% des encours sous gestion de Covivio SGP prennent en compte des critères ESG aux fins d'amélioration des performances environnementales des actifs sous-jacents détenus par les OPPCI sous gestion. La totalité des revenus issus des fonds gérés par Covivio SGP sont éligibles à la taxonomie au titre de l'activité 7.7 « Acquisition et détention d'actifs immobiliers ».

## J. Informations issues des dispositions de l'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019

Nom de l'entité : Covivio SGP

LEI : 9695007DSY2P75G5UY56

### A. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

En tant qu'acteur responsable, Covivio SGP s'engage à prendre en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Au titre de cette déclaration, les principales incidences négatives correspondent aux impacts négatifs les plus significatifs des décisions d'investissement de Covivio SGP sur les facteurs de durabilité.

### B. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Les éléments décrits ci-après auront vocation à évoluer en fonction de l'avancement des travaux de mise en conformité menés par la société de gestion.

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers						
Impacts négatifs sur les facteurs de durabilité		Métrique	Impact [année n]	Impact [année n-1]	Explications	Actions prises et actions prévues et objectifs fixés pour la prochaine année de référence
Combustibles fossiles	1. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	0%	Covivio SGP gère des fonds qui investissent dans des actifs immobiliers sur les secteurs Bureaux et Hôtels. Aucun de ces bâtiments n'est dédié à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles.	
Efficacité énergétique	2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	18,1%	25,7% <sup>8</sup>	Part d'actifs (en valeur) n'ayant pas un DPE classe C ou n'appartenant pas au top 30% régional (voir méthodologie retenue pour la taxonomie) <sup>9</sup> .	Les actifs des OPPCI gérés par Covivio SGP sont inclus dans les travaux relatifs à la trajectoire carbone du groupe Covivio. Afin d'améliorer la performance énergétique du par cet s'assurer de l'atteinte de ces objectifs, Covivio a procédé au chiffrage des CAPEX nécessaires à horizon 2030. Les mesures identifiées reposent en grande partie sur l'amélioration de la performance énergétique des actifs. Les principaux facteurs d'évolution sont décrits en section E. a).

<sup>8</sup> A noter que la donnée publiée en 2024 (74,3%) était inversée par rapport à l'indicateur demandé.

<sup>9</sup> Seuils 2024 : [8696 Taxinomie OID 2023 VDEF ENG.pdf](#)

Seuils 2025 : <https://www.taloen.fr/ressources/1dce2c91-c310-4f55-8c8e-940454946850>

<b>C. Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité</b>		
Émissions de gaz à effet de serre	1. Émissions de GES	Émissions de GES de scope 1 générées par les actifs immobiliers 2 784 tCO <sub>2</sub> e (Scope 1 opérateur)
		Émissions de GES de scope 2 générées par les actifs immobiliers 1 105 tCO <sub>2</sub> e (Scope 2 opérateur)
		Émissions de GES de scope 3 générées par les actifs immobiliers A noter que toutes les émissions sont considérées comme du scope 3 à l'échelle de Covivio SGP, les consommations étant à la charge de l'opérateur
		Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers 3 888 tCO <sub>2</sub> e
Consommation d'énergie	2. Intensité de la consommation d'énergie	55Gwh d'énergie finale, soit une intensité de 150kWh/m <sup>2</sup> /an
Déchets	3. Production de déchets en exploitation	Tous les bâtiments dans lesquels Covivio investit sont équipés de dispositifs de tri. Le reporting n'est en revanche pas disponible là où la collectivité est en charge de la collecte des déchets. Sur les actifs où la collecte est gérée par un prestataire privé ou estimée par l'opérateur, 3 460 tonnes de déchets non dangereux ont été collectées (67% de couverture sur le périmètre), dont 19% recyclés.
Consommation des ressources	4. Consommation de matières premières pour les nouvelles constructions et les rénovations majeures	Les actifs sont en exploitation, aucun des actifs immobiliers dans lesquels investit Covivio SGP n'est en construction ou rénovation majeure. La rénovation partielle de la Tour CB21 ne tombe pas dans cette catégorie mais Covivio déploie une démarche d'économie circulaire sur ce projet, notamment en ayant procédé au retrofit des ventiloconvecteurs, évitant de recourir à des équipements neufs.
Biodiversité	5. Artificialisation des sols	Non quantifié Le Groupe a rejoint l'initiative act4nature <sup>10</sup> en 2021 et a publié une stratégie Nature en 2024. Un <a href="#">Rapport Nature</a> présente les nouveaux engagements pris en la matière. L'ensemble des actifs de Covivio SGP sont en exploitation et ne contribuent pas à artificialiser davantage les sols.
<b>D. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité</b>		
<p>Covivio SGP suit une politique RSE globale reposant sur quatre axes ; elle est prise en compte à la fois dans le cadre des décisions d'investissement, la gestion des actifs et les décisions de (re)développement.</p> <p>En particulier, les actions conduites sur le patrimoine des fonds gérés par Covivio SGP ont, notamment, pour objectif de prendre en compte plusieurs incidences négatives en matière de durabilité, telles que la consommation énergétique et en eau de l'actif immobilier, son empreinte carbone, ses caractéristiques thermiques et acoustiques ou encore ses impacts en termes de biodiversité.</p> <p>En outre, Covivio SGP suit également de près les évolutions réglementaires et les travaux de Place de manière à prochainement renforcer l'évaluation des incidences probables des risques de durabilité sur les rendements des fonds qu'elle gère.</p> <p>a) la date à laquelle l'organe de direction de l'acteur des marchés financiers a approuvé ces politiques ; La politique développement durable de Covivio SGP s'appuie sur celle de Covivio qui est revue annuellement par les organes de gouvernance du Groupe.</p> <p>b) la répartition des responsabilités concernant la mise en œuvre de ces politiques dans le cadre des stratégies et procédures organisationnelles :</p>		

<sup>10</sup> <https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2025/05/COVIVIO-VF.pdf>

Covivio SGP s'appuie sur l'équipe développement durable du groupe Covivio pour la mise en œuvre de la politique ESG et la collecte d'informations auprès des opérateurs.

*cf. supra – section A*

- c) les méthodes utilisées pour sélectionner les indicateurs visés à l'article 6, paragraphe 1, points a), b) et c), et identifier et évaluer les principales incidences négatives visées à l'article 6, paragraphe 1, et en particulier une explication de la manière dont ces méthodes tiennent compte de la probabilité d'occurrence et de la gravité de ces principales incidences négatives, y compris leur caractère potentiellement irrémédiable ;

Ces indicateurs ont été sélectionnés en prenant en compte les impacts matériels du secteur et sont en ligne avec la cartographie des risques RSE réalisée à l'échelle du Groupe Covivio.

*cf. supra – section A*

- d) toute marge d'erreur associée aux méthodes visées au point c) du présent paragraphe, ainsi qu'une explication de cette marge ;

En ligne avec le protocole de reporting de Covivio, les données ne sont pas estimées mais proviennent directement des locataires ou gestionnaires. Si les données ne sont pas jugées fiables, l'actif est exclu du périmètre pour l'année considérée afin de ne pas biaiser les résultats.

- e) les sources de données utilisées.

Les données sont communiquées par le locataire ou le gestionnaire de l'actif, Covivio SGP n'est pas habilité à vérifier cette donnée.

#### **E. Politiques d'engagement**

Covivio SGP ne déploie actuellement pas de politique d'engagement.

#### **F. Références aux normes internationales**

Covivio SGP s'inscrit dans la dynamique conduite en matière de développement durable par le groupe Covivio qui s'articule autour des quatre axes structurants mentionnés dans sa politique RSE découlant du respect des objectifs de développement durable du programme de développement durable à horizon 2030 (dévoilé lors du Sommet sur le développement durable de l'Organisation des Nations Unies). Signataire du Pacte Mondial dès 2011 et ayant atteint le niveau GC Advanced en 2018, le groupe Covivio se réfère explicitement aux 17 objectifs de développement durable de l'ONU depuis 2016.

En outre, le groupe Covivio veille à ce que ses activités ne nuisent pas significativement à des objectifs environnementaux en se conformant à des référentiels internationaux reconnus, tant pour des volets financiers qu'extra-financiers (exemples : référentiels EPRA sBPR, TCFD, GRI, SASB).

L'ensemble des actifs immobiliers détenus en portefeuille par les fonds gérés par Covivio SGP peuvent être impactés par des critères ESG dans le cadre de leur gestion et/ou de leur exploitation, lorsque pertinent.

Les principaux référentiels applicables pour ces actifs sont les suivants :

- la certification Haute Qualité Environnementale (« HQE ») Construction et/ou Exploitation,
- la certification Building Research Establishment Environmental Assessment Method (« BREEAM ») Construction / Rénovation ou Exploitation (BREEAM In-Use),
- Les référentiels sectoriels propres à l'activité hôtelière (Planet 21 pour Accor, Socotec pour B&B notamment)

#### **G. Comparaison historique**

A noter que les données (consommation d'eau et d'énergie, émission de gaz à effet de serre, production de déchets) sont fortement en baisse cette année par rapport à l'an dernier en raison de la sortie du périmètre de reporting de la tour CB21 qui est actuellement en cours de rénovation.

Au global, à périmètre constant, l'intensité énergétique est en baisse de 3% et l'intensité carbone de 14%.

Le taux de couverture du reporting déchets est quant à lui en forte hausse (de 23 à 67% cette année) en raison de l'amélioration de la collecte auprès des opérateurs hôteliers, cela conduit mécaniquement à une hausse de la production de déchets.

L'ensemble des procédures de reporting ayant permis de consolider ces données est présenté dans le Rapport de Durabilité ainsi que dans les protocoles de reporting disponibles sur le site internet du Groupe. Ce protocole de reporting de Covivio s'appuie sur des standards reconnus à l'instar des *Sustainability Best Practices* recommandées par l'EPRA. Par ailleurs, Covivio SGP réalise régulièrement un suivi des évolutions réglementaires, notamment en lien avec la publication d'informations extra-financières.