

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

## **Covivio**

Exercice clos le 31 décembre 2022

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

**MAZARS**

61, rue Henri Regnault  
92075 Paris-La Défense cedex  
S.A. à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 8 320 000 €  
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles et du Centre

**ERNST & YOUNG et Autres**

Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris-La Défense cedex  
S.A.S. à capital variable  
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles et du Centre

## Covivio

Exercice clos le 31 décembre 2022

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

## Fondement de l'opinion

### ■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

## ■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

## Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## ■ Evaluation des titres de participation, des créances rattachées et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2022, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette de 6 605 M€, soit 77 % du total de l'actif. Comme indiqué dans la note 4.5.2.3 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, ils sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.</p> <p>Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'Actif triple Net Réévalué publié.</p> <p>A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ;</li><li>▶ examiner, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment que :<ul style="list-style-type: none"><li>• les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant ;</li></ul></li></ul>

Comme indiqué dans la note 4.5.2.6 « Provisions pour risques et charges » de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

Compte tenu du poids des titres de participation et des créances rattachées au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuels liées comme un point clé de l'audit.

- les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit « Evaluation des actifs immobiliers » ;

- ▶ analyser le niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées par rapprochement de l'actif net réévalué à la valeur nette comptable ;
- ▶ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- ▶ examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés ;
- ▶ apprécier le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.

## ■ Evaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2022 une valeur de 1 544 M€ au regard d'un total bilan de 8 612 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de production et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 4.5.2.2 « Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels, à chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur, auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, à la valeur nette comptable des immeubles.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par la société.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société ;</li> <li>▶ prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par la société ;</li> </ul>

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par la société. Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.

- ▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valeur vénale des actifs immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;
- ▶ analyser les hypothèses retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant, dans le contexte de la guerre en Ukraine et le contexte inflationniste, aux données de marché disponibles ;
- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- ▶ contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable et que les critères présentés dans la note 4.5.2.2 de l'annexe aux comptes annuels sont remplis ;
- ▶ recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de la société.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### ■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

### ■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

### ■ **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

### ■ **Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

### ■ **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par votre assemblée générale du 22 mai 2000 pour le cabinet MAZARS et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2022, le cabinet MAZARS était dans la vingt-troisième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la dixième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

### ■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### ■ Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.


Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

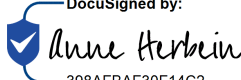
Paris-La Défense, le 14 mars 2023

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

DocuSigned by:  
  
 4CA3379B65DA468...

DocuSigned by:  
  
 398AFBAF30F14C2...

Claire Gueydan-O'Quin

Anne Herbein





---

COMPTES INDIVIDUELS  
AU  
31 DECEMBRE 2022



## COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2022 SOMMAIRE

4.4.1	Bilan .....	2
4.4.2	Compte de Résultat .....	4
4.5	ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS .....	5
4.5.1	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE .....	5
4.5.2	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES .....	9
4.5.3	EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN .....	14
4.5.3.1	Actif Immobilisé .....	14
4.5.3.2	Actif Circulant .....	21
4.5.3.3	Capitaux Propres .....	24
4.5.3.4	Provisions .....	25
4.5.3.5	Dettes .....	26
4.5.4	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT .....	29
4.5.4.1	Résultat d'exploitation .....	29
4.5.4.2	Résultat Financier .....	32
4.5.4.3	Résultat Exceptionnel .....	35
4.5.4.4	Impôts sur les Bénéfices .....	36
4.5.4.5	Accroissements et allègements de la dette future d'impôts .....	36
4.5.4.6	Dépenses non déductibles fiscalement.....	36
4.5.5	ENGAGEMENTS HORS BILAN .....	37
4.5.5.1	Engagements donnés .....	37
4.5.5.2	Engagements reçus.....	39
4.5.6	RENSEIGNEMENTS DIVERS .....	40
4.5.6.1	Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice .....	40
4.5.6.2	Rémunération des organes d'administration et de gestion.....	40
4.5.6.3	Informations concernant les transactions entre les parties liées .....	40
4.5.6.4	Informations sur les postes avec les entreprises liées 2022 .....	41
4.5.6.5	Actions Gratuites .....	41
4.5.6.6	Filiales et participations.....	42
4.5.6.7	Activité de la société en matière de recherche et développement .....	44
4.5.6.8	Evènements post clôture.....	44
4.5.6.9	Résultats de la société des 5 derniers exercices .....	44



## COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2022

### 4.4.1 Bilan

#### Actif

K€	Note 4.5.3	31-déc.-22 Brut	Amortis- sements & Provisions	Net	Dt Net Etablissement Italien 31-déc.-22	31-déc.-21 Net	Dt Net Etablissement Italien 31-déc.-21
<b>Immobilisations incorporelles :</b>	<b>1.1</b>	<b>28 706</b>	<b>13 057</b>	<b>15 649</b>	<b>1 835</b>	<b>12 704</b>	<b>3</b>
<i>Frais d'établissement</i>							
<i>Logiciels, droits et valeurs similaires</i>		16 801	13 057	3 744	1 835	1 094	3
<i>Fonds commercial <sup>(1)</sup></i>							0
<i>Immobilisations incorporelles en cours</i>		11 905	0	11 905		11 610	0
<b>Immobilisations corporelles :</b>	<b>1.1</b>	<b>1 887 658</b>	<b>343 364</b>	<b>1 544 294</b>	<b>1 224 958</b>	<b>1 683 841</b>	<b>1 354 259</b>
<i>Terrains</i>		690 615	7 063	683 553	580 312	706 041	601 882
<i>Constructions</i>		1 131 771	319 068	812 703	638 747	935 207	751 565
<i>Autres</i>		38 907	10 431	28 476	800	29 699	812
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		26 365	6 803	19 561	5 099	12 894	0
<i>Avances et acomptes</i>							0
<b>Immobilisations financières :</b>		<b>6 715 719</b>	<b>110 974</b>	<b>6 604 746</b>	<b>942 245</b>	<b>6 782 908</b>	<b>934 700</b>
<i>Participations</i>	<b>1.2</b>	5 133 959	99 966	5 033 993	894 289	5 145 081	882 246
<i>Créances rattachées à des participations</i>		1 900		1 900		0	
<i>Titres immobilisés de l'activité de portefeuille</i>							
<i>Autres titres immobilisés</i>	<b>1.4</b>	70 363	1 737	68 626	47 956	73 084	52 454
<i>Prêts</i>	<b>1.3</b>	1 508 709	9 270	1 499 439	0	1 563 990	
<i>Autres</i>		788	0	788		753	
<b>Total I - Actif Immobilisé</b>	<b>1</b>	<b>8 632 083</b>	<b>467 395</b>	<b>8 164 689</b>	<b>2 169 037</b>	<b>8 479 453</b>	<b>2 288 962</b>
<b>Stocks et en-cours</b>		<b>40 635</b>	<b>26 835</b>	<b>13 800</b>	<b>13 800</b>	<b>15 504</b>	<b>15 504</b>
<b>Avances et acomptes versés</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Créances d'exploitation :</b>	<b>2.1</b>	<b>140 903</b>	<b>30 374</b>	<b>110 529</b>	<b>31 317</b>	<b>249 136</b>	<b>112 842</b>
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		32 040	19 714	12 326	4 173	19 435	6 975
<i>Comptes courants et autres créances</i>		108 863	10 660	98 203	27 144	229 701	105 867
<b>Valeurs mobilières de placement :</b>	<b>2.2</b>	<b>62 915</b>	<b>3 532</b>	<b>59 384</b>	<b>0</b>	<b>643 169</b>	<b>0</b>
<i>Actions propres</i>		57 652	3 532	54 121		21 133	0
<i>Comptes à terme et autres titres</i>		5 263	0	5 263		622 037	0
<b>Disponibilités</b>		<b>146 458</b>	<b>0</b>	<b>146 458</b>	<b>983</b>	<b>106 744</b>	<b>17 047</b>
<b>Charges constatées d'avance et comptes de régularisation</b>	<b>2.3</b>	<b>95 256</b>	<b>0</b>	<b>95 256</b>	<b>1 174</b>	<b>110 121</b>	<b>539</b>
<b>Instruments de trésorerie</b>	<b>2.3</b>	<b>3 696</b>	<b>0</b>	<b>3 696</b>	<b>0</b>	<b>1 611</b>	<b>0</b>
<b>Total II - Actif Circulant</b>	<b>2</b>	<b>489 864</b>	<b>60 741</b>	<b>429 123</b>	<b>47 275</b>	<b>1 126 285</b>	<b>145 932</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	<b>2.3</b>	<b>9 813</b>	<b>0</b>	<b>9 813</b>	<b>3 107</b>	<b>11 540</b>	<b>4 082</b>
<b>Primes de remboursement des emprunts (IV)</b>		<b>8 799</b>	<b>0</b>	<b>8 799</b>	<b>0</b>	<b>10 294</b>	<b>0</b>
<b>Ecarts de conversion Actif (V)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>		<b>9 140 560</b>	<b>528 136</b>	<b>8 612 424</b>	<b>2 219 419</b>	<b>9 627 572</b>	<b>2 438 976</b>

<sup>(1)</sup> Conformément au règlement ANC 2015-06, depuis l'exercice 2016, les malis techniques de fusion sont affectés dans les postes d'immobilisations des actifs sous-jacents

## Bilan Passif

K€	Note 4.5.3	31-déc.-22	Dt Etablissement Italien 31-déc-22	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien 31-déc.-21
<b>Capitaux Propres:</b>		<b>4 337 375</b>		<b>4 487 192</b>	
Capital [dont versé 283 946 K€]		284 358		283 946	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 053 017		4 119 793	
Ecart de réévaluation		0		83 453	
<b>Réserves et report à nouveau:</b>		<b>113 749</b>		<b>29 665</b>	
<i>Réserve légale</i>		28 413		28 363	
<i>Réserves statutaires ou contractuelles</i>					
<i>Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables</i>		83 453		0	
<i>Autres</i>					
<i>Report à nouveau</i>		1 883		1 302	
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>282 954</b>	<b>453</b>	<b>287 595</b>	<b>-24 510</b>
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 125		34 024	
<b>Total I - Capitaux Propres</b>	<b>3</b>	<b>4 768 203</b>	<b>453</b>	<b>4 838 477</b>	<b>-24 510</b>
<b>Autres Fonds Propres</b>					
Produit des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
<b>Total I bis - Fonds Propres</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions pour risques		26 668	2 473	13 682	3 427
Provisions pour charges		2 406	3	3 204	306
<b>Total II - Provisions pour Risques et Charges</b>	<b>4</b>	<b>29 075</b>	<b>2 476</b>	<b>16 886</b>	<b>3 733</b>
<b>DETTES</b>					
<b>Dettes financières :</b>	<b>5</b>	<b>3 729 010</b>	<b>623 726</b>	<b>4 660 754</b>	<b>749 257</b>
<i>Emprunts obligataires convertibles</i>	<b>5.1</b>	0	0	0	0
<i>Autres emprunts obligataires</i>		2 819 446	607 160	2 946 454	734 169
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup></i>		746 417	0	1 460 609	0
<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>		163 147	16 565	253 690	15 088
<b>Avances et acomptes reçus</b>		6 445	351	4 088	365
<b>Dettes d'exploitation :</b>		<b>28 232</b>	<b>11 567</b>	<b>43 288</b>	<b>20 203</b>
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		12 870	5 931	18 910	9 078
<i>Dettes fiscales et sociales</i>		15 362	5 636	24 378	11 125
<b>Dettes diverses :</b>		<b>15 987</b>	<b>9 363</b>	<b>15 926</b>	<b>11 508</b>
<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>		9 791	7 786	9 199	8 281
<i>Autres</i>		6 196	1 576	6 727	3 227
<b>Instruments de trésorerie</b>	<b>5.2</b>	15 773		23 027	0
<b>Produits constatés d'avance</b>		19 698	1 200	25 125	2 873
<b>Total III - Passif Circulant</b>		<b>3 815 146</b>	<b>646 206</b>	<b>4 772 209</b>	<b>784 205</b>
<b>Ecarts de conversion Passif (IV)</b>					
<b>Compte de Liaison des Etablissements</b>			1 570 284		1 675 548
<b>TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)</b>		<b>8 612 424</b>	<b>2 219 419</b>	<b>9 627 572</b>	<b>2 438 976</b>
<sup>(1)</sup> Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de		28		0	

## 4.4.2 Compte de Résultat

K€	Note	31-déc.-22	Dt Etablissement Italien 31-déc.-22	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien 31-déc.-21
<b>PRODUITS D'EXPLOITATIONS</b>					
Ventes de marchandises		1	1	1 500	1 500
Production vendue [biens et services]		138 140	69 062	146 556	73 234
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>1.1</b>	<b>138 141</b>	<b>69 063</b>	<b>148 056</b>	<b>74 734</b>
Production stockée		169	169	1 451	1 451
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1.2	13 183	8 611	13 678	8 879
Autres produits		164	30	359	30
<b>Total I - Produits d'exploitations</b>	<b>1</b>	<b>151 657</b>	<b>77 873</b>	<b>163 544</b>	<b>85 093</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATIONS</b>					
Achats - Marchands de biens		170	170	1 451	1 451
Variation de stocks - Marchands de biens		2 863	2 863	3 798	3 798
Autres achats et charges externes		42 057	18 972	39 283	19 063
Impôts, taxes et versement assimilés		12 391	8 443	15 341	9 155
Salaires et traitements		32 456	7 800	26 387	5 773
Charges sociales		10 574	1 785	9 670	1 716
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions :</b>					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		48 191	34 372	52 879	38 023
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		23 311	17 897	29 598	26 725
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		4 926	3 453	8 322	8 171
Pour risques et charges : dotations aux provisions		2 553	729	2 108	1 337
Autres charges		3 086	2 431	5 348	3 481
<b>Total II - Charges d'exploitations</b>	<b>1.3</b>	<b>182 578</b>	<b>98 915</b>	<b>194 184</b>	<b>118 692</b>
<b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>1</b>	<b>-30 921</b>	<b>-21 043</b>	<b>-30 640</b>	<b>-33 598</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>					
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun					
<b>Bénéfice ou perte transférée</b>	<b>III</b>	1 030			
<b>Pertes ou bénéfice transféré</b>	<b>IV</b>	0		16	
De participation	2.1	286 826	41 293	284 622	48 893
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		9 015	0	10 885	-2
Autres intérêts et produits assimilés		38 554	679	58 292	-2 263
Bonis de Fusion		113 430	117	39 546	3 100
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	60 877	19 996	12 481	1 160
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		3			
<b>Total V - Produits financiers</b>	<b>2</b>	<b>508 706</b>	<b>62 086</b>	<b>405 826</b>	<b>50 888</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>					
Dotations aux amortissements et aux provisions		96 204	6 577	57 828	6 507
Intérêts et charges assimilées		106 820	28 469	114 359	28 140
Malis de fusion		625	0	642	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		2 921		2 606	0
<b>Total VI - Charges financières</b>	<b>2</b>	<b>206 570</b>	<b>35 047</b>	<b>175 435</b>	<b>34 647</b>
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>2</b>	<b>302 135</b>	<b>27 039</b>	<b>230 391</b>	<b>16 241</b>
<b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>		<b>271 214</b>	<b>5 996</b>	<b>199 735</b>	<b>-17 357</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>					
Sur opérations de gestion		2 257	2 252	192	0
Sur opérations en capital		221 461	91 383	284 593	69 432
Reprises sur provisions et transferts de charges		0	0	0	0
<b>Total VII - Produits exceptionnels</b>	<b>3</b>	<b>223 717</b>	<b>93 635</b>	<b>284 785</b>	<b>69 432</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>					
Sur opérations de gestion		83	1	145	23
Sur opérations en capital		212 580	98 818	185 949	68 794
Dotations aux amortissements et aux provisions		101		61	0
<b>Total VIII - charges exceptionnelles</b>	<b>3</b>	<b>212 763</b>	<b>98 819</b>	<b>186 155</b>	<b>68 817</b>
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>3</b>	<b>10 954</b>	<b>-5 184</b>	<b>98 630</b>	<b>615</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	4	245	359	10 770	7 769
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>		<b>885 110</b>	<b>233 593</b>	<b>854 155</b>	<b>205 414</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>		<b>602 156</b>	<b>233 140</b>	<b>566 560</b>	<b>229 924</b>
<b>Bénéfice ou perte</b>		<b>282 954</b>	<b>453</b>	<b>287 595</b>	<b>-24 510</b>

## 4.5 ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

### 4.5.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

#### 4.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement

Mise en Service de l'immeuble à Milan via Unione / via Torino pour un montant de 51 735 K€

16 972 K€ de travaux réalisés sur les 3 projets en développement en Italie (Corso Italia 6 701 K€ et Via Unione / Via Torino 2 757 k€ et Rozzano 565 K€) et 2 projets en développement en France (4 648 K€ Meudon Campus / 2 301 K€ Fontenay-sous-bois – Le Floria)

#### 4.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent les actifs suivants :

K€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-21
<b>Ventes :</b>				
<b>Covivio France</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Terni - via Bramante</i>	2 650	2 650	0	2 650
<i>Udine - via Gorghi</i>	18 657	11 500	-7 157	19 000
<i>Milano - via dell'Innovazione</i>	71 308	75 979	4 671	78 800
<i>Vercelli - Tangenziale Ovest</i>	727	800	73	800
<b>COVIVIO Italie</b>	<b>93 342</b>	<b>90 929</b>	<b>-2 413</b>	<b>101 250</b>
<b>COVIVIO</b>	<b>93 342</b>	<b>90 929</b>	<b>-2 413</b>	<b>101 250</b>

#### 4.5.1.3 Mouvements de titres de participations

##### ➤ Variation des taux de détention des filiales

- Covivio a acquis 54 206 actions Covivio Hotels pour un montant de 910 K€. Le taux de détention dans la société Covivio Hotels est passé de 43,84 % à 43,86 %.

##### ➤ Autres mouvements sur titres

- Le 18 janvier 2022, Covivio et ICADE ont signé un acte d'échange de parts sociales ; ICADE a transféré à Covivio 6 531 parts de la société FACTOR E, en contrepartie, Covivio a transféré à ICADE l'intégralité des parts de la société ORIANZ ; Covivio détient à présent 100 % de la société Factor E.
- Le 25 janvier 2022, Covivio et Indigo ont signés 3 actes de cession portant sur les sociétés de l'activité parking à savoir les sociétés République, EB2 et Gespar
- Le 17 mai 2022, Covivio a cédé à Prédica 100 % des parts de la société 11 Place de l'Europe.

## 4.5.1.4 Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2022 afin de simplifier la structure du Groupe.

Filiales concernées	nature et date de l'opération	Objet de la société
<i>EURL Fédération</i>	TUP le 30/06/2022 avec effet rétroactif fiscal	Acquisition du contrôle de toutes sociétés détenant des immeubles en vue de leur location ou ayant pris à bail de tels immeubles sous quelque forme que ce soit.
<i>SCI du 1630 avenue Croix Rouge</i>	TUP le 30/06/2022 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion des biens et droits immobiliers situés au 1630 avenue de la Croix Rouge - 84000 AVIGNON.
<i>SNC Le Printemps Sartrouville</i>	TUP le 30/09/2022 sans effet rétroactif fiscal	Négociation et conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou la construction d'immeubles neufs.
<i>SNC Gauguin Saint Ouen L'Aumone</i>	TUP le 30/09/2022 sans effet rétroactif fiscal	Négociation et conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou la construction d'immeubles neufs.
<i>FDL</i>	TUP le 30/09/2022 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition, détention d'immeubles ou droits immobiliers affectés au secteur logement, construction, exploitation, gestion et cessions d'actifs.
<i>SNC Le Clos Chanteloup</i>	TUP le 30/11/2022 sans effet rétroactif fiscal	Négociation et conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou la construction d'immeubles neufs.
<i>SNC Lenopromo</i>	TUP le 30/11/2022 sans effet rétroactif fiscal	Négociation et conclusion de tous contrats nécessaires à la construction d'immeubles et plus particulièrement d'un ensemble immobilier à usage de bureaux à édifier à Vélizy Villacoublay et toutes opérations ayant un rapport avec la construction d'immeuble
<i>SNC Promomurs</i>	TUP le 30/11/2022 sans effet rétroactif fiscal	Négociation et conclusion de tous contrats nécessaires à la construction d'immeubles et plus particulièrement la construction d'un ensemble immobilier à usage d'hôtel édifié sur un terrain situé 31 à 43 Boulevard Carnot et 16 Avenue Courteline à Paris (12
<i>SNC Tours Coty</i>	TUP le 24/12/2022 sans effet rétroactif fiscal	La Société a pour objet la négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou à la construction d'immeubles neufs.
<i>SARL Covivio Lux</i>	Liquidation 27/12/2022	La Société a pour objet l'acquisition, la détention, la mise en valeur, la location, la gestion et la disposition de tous immeubles pour compte propre, tant au Grand-Duché de Luxembourg qu'à l'étranger

## 4.5.1.5 Contrôle fiscal

- Covivio - Bureaux France

Covivio SA a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2017/2018/2019 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de taxe sur les salaires à hauteur de 40 K€, qui a été acceptée et en matière d'impôt sur les sociétés qui, après contestation, a été abandonnée par l'administration fiscale. Le contrôle fiscal est clos au 31 décembre 2022.

- COVIVIO Etablissement Italien :

Pour rappel, le 17 avril 2012, suite à la décision de justice, l'Administration Fiscale Italienne a remboursé la créance portée par Beni Stabili relative au litige Comit Fund (principal : 58,2 M€ et intérêts : 2,3M€). En avril 2012, l'Administration a fait appel devant la cour de cassation de cette décision. La Cour de Cassation a confirmé la position de l'administration le 18 décembre 2015.

Le litige avec l'administration fiscale est soldé du fait du paiement d'une somme de 55 M€. La provision comptabilisée en 2015 à hauteur de 56,2 M€ a été reprise au 31 décembre 2016.

Comit Fund et Beni Stabili n'avaient pas conclu d'accord commun entérinant définitivement le fait que paritairement ils supportaient chacun le coût de ce redressement. Une procédure arbitrale au civil engagée par Comit Fund est venue confirmer la prise en charge du litige par chacune des parties à hauteur de 50%, conformément aux paiements qui avaient été effectués. Comit Fund a interjeté appel, en janvier 2019, de la décision arbitrale venue mettre un terme au litige. En mars 2020, la Cour d'appel a confirmé la décision, Comit Fund conteste ce jugement et s'est pourvu devant la Cour suprême.

En 2022 la Cour suprême a rejeté l'appel de Comit Fund ce qui a définitivement clos ce litige.

#### 4.5.1.6 Augmentation de Capital social

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

- Création de 137 405 titres, dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites, pour une valeur nominale de 412 215 €

Le capital s'élève à 284 358 288 € au 31 décembre 2022 contre 283 946 073 € au 31 décembre 2021 soit une augmentation de 412 215 €. Il est composé de 94 786 096 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 284 358 288 €.

Au 31 décembre 2022, la société détient 961 069 actions propres.

#### 4.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

En 2022, COVIVIO a procédé à des remboursements de lignes de crédit et billets de trésorerie pour un montant total de 135 M€.

Les emprunts de l'établissement Italien s'élèvent à 607.1 M€





## 4.5.1.8 Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

En K€	2022	2021
<i>Total du bilan</i>	8 612 424	9 627 572
<i>Chiffre d'affaires</i>	138 141	148 056
<i>Dividendes reçus des filiales</i>	286 826	284 622
<i>Charges financières</i>	206 570	175 435
<i>Bénéfice de l'exercice</i>	282 954	287 595



## 4.5.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

COVIVIO est la société mère du groupe COVIVIO qui établit des comptes consolidés selon les normes IFRS.

COVIVIO est consolidée par mise en équivalence par la société Delfin.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les annexes sont établies conformément au règlement de l'ANC 2014 03 publié par l'arrêté du 8 septembre 2014 et suivants en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices ;

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1er janvier 2005.

Les comptes annuels sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche. Des écarts d'arrondis peuvent générer des différences mineures entre les états.

### 4.5.2.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les logiciels sont amortis linéairement et principalement sur une durée de 3 ans. Les logiciels acquis suite au déménagement du siège social au Divo sont amortis sur une durée de 10 ans

### 4.5.2.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires, ou à leur valeur d'apport.

La société n'a pas opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunt dans le coût d'entrée des immobilisations.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FSIF en fonction du type d'actif.

Durées d'amortissements des immobilisations en fonction de leur nature (logement ou bureau) :



Détail des constructions	Mode	Durée
<i>Gros œuvre</i>	L	60 et 80 ans
<i>Façades, Menuiseries extérieures</i>	L	30 et 40 ans
<i>Installations générales et techniques</i>	L	20 et 25 ans
<i>Agencements</i>	L	10 ans

Ces durées sont impactées en fonction des coefficients de vétusté appliquées à chaque immeuble.

Détail des autres immobilisations corporelles	Mode	Durée
<i>Installations, agencements divers</i>	L	10 ans
<i>Matériel informatique</i>	L	5 ans
<i>Matériel de bureau</i>	L	10 ans

A chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Une indication objective de perte de valeur est caractérisée dès lors que la Valeur d'Expertise est inférieure à au moins 150k€ de la valeur nette comptable. Cependant même si cet écart est inférieur à 150k€, une dépréciation sera comptabilisée dès lors que la Valeur d'Expertise a été inférieure à la valeur nette comptable pendant plus de 2 années consécutives.

Lorsque naît une dépréciation, elle sera suivie et comptabilisée sans condition de seuil.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état d'appartements ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier et les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

#### 4.5.2.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'ANR EPRA NDV.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

Des malis techniques de fusion ont été constatés lors de fusions passées de Bail Investissement en 2006, AKAMA en 2011 et FR IMMO en 2013 dans COVIVIO sur la base de la valeur des actifs apportés. Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, une dépréciation sur ce

mali est constatée dès l'apparition d'une moins-value latente entre la valeur d'expertise et la VNC à la clôture de chaque exercice.

L'évolution du traitement comptable des malis suite au règlement n°2015-06 de l'ANC modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 01/01/2016.

Depuis 2016, le mali technique fait l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents :

- Mali de fusion sur actifs incorporels
- Mali de fusion sur actifs corporels
- Mali de fusion sur actifs financiers
- Mali de fusion sur actifs circulants

#### 4.5.2.4 Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable

Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des dépréciations, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- Pour les locataires présents :
  - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance.
  - 50 % du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance.
  - 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance.
- Pour les locataires sortis :
  - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance.
  - 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance.

Pour les clients tertiaires, les créances et les dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.



#### 4.5.2.5 Instruments dérivés

Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n°2015-05 du 2 juillet 2015 sur les instruments financiers à terme et les opérations de couverture est applicable de manière obligatoire depuis le 1er janvier 2017.

Dans ce cadre, COVIVIO utilise uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les Swaps, les Caps, les tunnels d'options (achat de Cap et vente de Floor) notamment à des fins de couverture dynamique du risque de taux, de façon globale, existant sur ses emprunts à taux fixes.

Par conséquent, dans les comptes individuels de COVIVIO, les instruments couvrant la dette de COVIVIO sont qualifiés de couverture et ceux couvrant les emprunts de filiales sont à considérer comme des dérivés en position ouverte isolée, des situations de surcouvertures peuvent également se présenter temporairement dans le cadre de la gestion dynamique des couvertures.

Concernant les instruments qualifiés de couvertures :

- Ils ne sont pas constatés dans les états financiers mais présentés dans les engagements hors bilan.
- Le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charges ou en produits financiers de l'exercice.
- Les primes payées ou reçues sur les couvertures à la mise en place sont amorties en résultat sur la durée des couvertures.
- En cas de dénouement anticipé des opérations de couverture, la soulte payée ou reçue est amortie :
  - o sur la durée de vie résiduelle de la dette couverte si elle est identifiable ;
  - o sur la durée de vie résiduelle de l'instrument dénoué sinon.

Concernant les dérivés qualifiés de Positions Ouvertes Isolées (POI) :

- Leurs variations de juste valeur doivent être comptabilisées au bilan en contrepartie de comptes transitoires
- Lorsque la juste valeur est négative, une provision pour moins-value latente est comptabilisée

#### 4.5.2.6 Provisions pour risques et charges

Les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise. Un passif représente une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

#### 4.5.2.7 Indemnités de départ à la retraite

Covivio applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires, mise à jour en novembre 2021 suite à la décision de l'IFRC IC 2021 relative à l'attribution des avantages postérieurs à l'emploi sur les périodes de service. Cette recommandation permet l'évaluation de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi en conformité avec la norme IAS19R.



#### 4.5.2.8 Provisions pour risques et charges financières :

Les provisions pour risques et charges financières sur les instruments financiers sont expliquées au paragraphe 3.5.2.5

Une position ouverte isolée (POI) doit être comptabilisée dès lors que la société est en situation de surcouverture (que la surcouverture soit un risque ou soit un gain latent). La POI se matérialise dans les comptes par la reconnaissance d'un compte de dérivé et d'un compte de différence d'évaluation sur IFT. Lorsque la valeur du dérivé est une dette, la société doit comptabiliser une provision pour surcouverture. Lorsque la POI représentative d'un dérivé passif cesse d'être caractérisée, la provision fait l'objet d'une reprise et la valeur de marché du dérivé à la date de mise en place de la relation de couverture est amortie en résultat sur sa durée résiduelle.

#### 4.5.2.9 Emprunts, dettes et emprunt obligataire

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de six emprunts obligataires et de conventions de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de covenants indiquées dans les engagements hors bilan.

#### 4.5.2.10 Charges à répartir

Elles correspondent aux frais d'émission d'emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt. Elles font l'objet d'un amortissement exceptionnel lorsque l'emprunt est remboursé de façon anticipée.

#### 4.5.2.11 Prime de remboursement d'emprunt obligataire

Elles s'amortissent sur la durée de remboursement de l'emprunt.

#### 4.5.2.12 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives ;
- les prestations de service.

Les recettes locatives correspondent aux loyers et charges quittancés aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux) et mensuel pour les actifs résidentiels.

Pour les prestations de services, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.



## 4.5.3 EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans COVIVIO le 31 décembre 2018.

A compter le 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'Etablissement Permanent Italien contribue à la formation du Bilan de COVIVIO.

### 4.5.3.1 Actif Immobilisé

#### 4.5.3.1.1 Variation des valeurs brutes

K€	Note 4.5.3	Valeurs brutes au 31-déc.-21	Augmentations			Diminutions		Valeurs brutes au 31-déc.-22
			Acquisition et travaux.	TUP et Fusion	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP et Fusion	
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>25 406</b>	<b>3 862</b>		<b>-25</b>	<b>537</b>	<b>0</b>	<b>28 706</b>
- Concessions, Logiciels		13 796	1 833		1 708 <sup>(1)</sup>	537 <sup>(1)</sup>		16 801
- Immobilisations en cours		11 610	2 029		-1 733 <sup>(1)</sup>			11 905
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>1 988 064</b>	<b>26 526</b>		<b>-7 364</b>	<b>120 326</b>	<b>0</b>	<b>1 887 658</b>
- Terrains		711 722	0	463	-761	20 809		690 615
- Constructions		1 221 083	8 875	295	956	99 438		1 131 771
- Autres immobilisations corporelles		38 636	75		275	79		38 907
Mali sur actifs immobiliers		33 471						33 471
Installations et agencement		566	3					569
Matériel de bureau et informatique		2 937	72		275	79		3 205
Mobilier		1 662						1 662
- Immobilisations en cours		16 623	17 576		-7 834	0		26 365
<b>Immobilisations financières</b>		<b>6 999 321</b>	<b>406 170</b>		<b>20 000</b>	<b>493 170</b>	<b>216 601</b>	<b>6 715 719</b>
- Titres de participations	1.2	5 354 642	118 283		23 921	146 286	216 601	5 133 959
- Créances rattachées à des participations		0	1 900					1 900
- Prêts	1.3	1 569 378	243 554			304 223		1 508 709
- Titres immobilisés	1.4	70 200	0		-3 921	282		65 998
- Actions Propres	1.4	4 347	42 397			42 379		4 366
- Autres immobilisations financières		753	35					788
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>9 012 790</b>	<b>436 557</b>		<b>12 611</b>	<b>614 033</b>	<b>216 601</b>	<b>8 632 083</b>

<sup>(1)</sup> L'augmentation du poste immobilisations incorporelles en cours est liée aux développements de nouveaux modules de logiciels existant à savoir SAP, les sorties correspondent essentiellement à la mise en services du logiciel Move to Cloud. Au 31.12.2022, le poste IEC comprend essentiellement l'ERP SAP pour un montant de 11 657 K€

## 4.5.3.1.2 Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2022, COVIVIO détient des participations dans 99 sociétés.

En plus des cessions et prises de participations détaillées dans les événements significatifs, les prises de participations suivantes ont été effectuées en 2022 :

- COVIVIO a acquis la SCI Meudon Juin, son taux de détention est 99,90 %
- COVIVIO a acquis la SNC Boulogne Jean Bouveri, société de promotion immobilière, son taux de détention est de 99,90 %

Les 2 participations les plus importantes sont :

- COVIVIO HOTELS : 1 325 M€
- COVIVIO holding GmbH : 1 021 M€

<b>Montant au 31-déc.-21 (K€)</b>		<b>5 354 642</b>
<b>Acquisition de titres et assimilés</b>		
	<i>SCI Factor E</i>	12 595
	<i>Covivio Hotels</i>	911
<b>Augmentation de capital</b>		
	<i>Covivio Développement SpA SIINQ</i>	44 500
	<i>Porta Romana</i>	30 996
	<i>SAS Covivio Alexanderplatz</i>	18 769
	<i>Covivio Property</i>	10 500
	<i>Sarl Covivio Attivita Immobiliari 5</i>	10
	<i>SNC Meudon Juin</i>	1
	<i>SNC Boulogne Jean Bouveri</i>	1
<b>Total augmentation liée aux acquisitions et augmentations de capital</b>		<b>118 282</b>
<b>Augmentation des titres par incorporation d'un prêt ou d'un compte courant</b>		
	<i>SNC Wellio</i>	20 000
<b>Transfert</b>		
	<i>Porta Romana</i>	3 921
<b>Total augmentation des titres par incorporation d'un prêt</b>		<b>23 921</b>
<b>Diminution (cession)</b>		
	<i>République</i>	50 145
	<i>SCI 11 place de l'Europe</i>	15 031
	<i>SCI Orianz</i>	885
	<i>SCI Esplanade Belvédère II</i>	451
	<i>Gespar</i>	56
<b>Réduction de capital</b>		
	<i>Central Sicaf SPA</i>	39 719
	<i>Covivio Immobiliare 9 SPA</i>	25 000
	<i>Covivio 7 SPA</i>	15 000
<b>Total diminution liées aux réductions de capital et cessions</b>		<b>146 286</b>
<b>Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion</b>		
	<i>Foncière Développement Logement</i>	186 335
	<i>Fédération</i>	27 411
	<i>SCI 1630 avenue Croix Rouge</i>	83
	<i>COVIVIO LUX</i>	62
	<i>SNC Promomurs</i>	1
	<i>SNC Le Printemps Sartrouville</i>	1
	<i>SNC Gauquin St Ouen L'Aumone</i>	1
	<i>SNC Lenopromo</i>	1
	<i>SNC Le Clos Chanteloup</i>	1
	<i>SNC Tours Coty</i>	1
	<i>Requalificazione Grande Distribuzionz Gestione SRL</i>	2 704
<b>Total diminution liée aux TUP ou fusions</b>		<b>216 601</b>
<b>Montant au 31-déc.-22 (K€)</b>		<b>5 133 959</b>



## 4.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	K€
Prêts aux filiales	1 499 651
Intérêts courus sur prêts subordonnés	3 419
Intérêts courus sur SWAP	5 515
Prêts au personnel	59
Autres prêts	64
<b>Total au 31-déc.-22</b>	<b>1 508 709</b>

Les prêts aux filiales correspondent aux financements des opérations de développement et sont principalement constitués au 31 décembre des prêts suivants :

K€	Capital restant dû	Intérêts courus
SCI du 21 rue Jean Goujon	173 420	
COVIVIO Holding GMBH	135 000	
SCI Danton Malakoff	129 858	
Palmer Plage	107 763	
SAS 6 rue fructidor	99 591	
SCI avenue de la marne	97 962	
omega B	95 696	
SCI Rueil B2	76 678	
SCI N2 Batignolles	69 881	
SCI latecoere 2	58 196	
SCI Charenton	53 147	
9 rue Cuirassiers	40 726	
SCI cite numerique	33 302	
Covivio 2	29 869	
BGA transactions	28 400	
SCI FACTOR E	28 243	
SNC André Lavignolle	27 415	
SCI meudon saulnier	26 200	
Acopio GMBH	25 000	
SCI atlantis	23 600	
SCI euromarseille 2	22 143	
SCI lenovilla	19 938	
Covivio Office Holding GmbH	18 200	364
32 av p. grenier	12 100	
autres	67 323	284
<b>Total</b>	<b>1 499 651</b>	<b>3 419</b>

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de 01/2023 au plus tôt à 10/2049 au plus tard est stipulée dans l'acte.

## 4.5.3.1.4 Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 70 363 K€ comprend essentiellement :

- Mali de fusion sur actifs financiers

Détail des malis de fusion sur actifs financiers	Montant en K€
Latécoère	13 914
Palmer Plage	2 175
Dual Center	136
Palmer Montpellier	95
Central Sicaf	32 517
BS Immobiliare 9	10 875
<b>TOTAL</b>	<b>59 713</b>

- Actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	K€
Actions détenues par la société - contrat de liquidité	78 442	4 366

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 18 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2022.

## 4.5.3.1.5 Variation des amortissements et dépréciations

K€	Note 4.5.3	Amort. 31-déc.-21	Dotations	TUP et Fusion	Reprises et cessions	TUP et Fusion	Transfert	Amort. 31-déc.-22
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>12 702</b>	<b>890</b>	<b>0</b>	<b>535</b>	<b>0</b>		<b>13 057</b>
- Concessions, Logiciels		12 702	890	0	535			13 057
- Mali de fusion								0
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>304 223</b>	<b>68 139</b>	<b>478</b>	<b>22 087</b>	<b>0</b>	<b>7 389</b>	<b>343 364</b>
- Constructions		213 460	43 260	99	13 702		3 544	239 573
- Autres immobilisations corporelles		8 937	1 568		75			10 431
- Dépréciation / terrains et construction		81 826	23 311	379	8 310		3 845	93 360
<b>Immobilisations financières</b>		<b>216 413</b>	<b>78 118</b>	<b>0</b>	<b>32 301</b>	<b>151 257</b>	<b>0</b>	<b>110 974</b>
- Participations	1.2	209 561	72 139		30 478	151 257		99 966
- Prêt	1.3	5 388	5 641		1 758			9 270
- Titres immobilisés		1 424	320		25			1 720
- Actions Propres		40	18		40			18
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS</b>		<b>533 337</b>	<b>147 148</b>	<b>478</b>	<b>54 922</b>	<b>151 257</b>	<b>7 389</b>	<b>467 395</b>

- (1) Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leurs valeurs de marché estimées. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers : au 31/12/2022, 93 360 K€ de dépréciation a été constatée sur les immeubles à savoir 15 203 K€ en France et 78 157 K€ en Italie.

## 4.5.3.1.6 Détail des dépréciations de titres de participations

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour les filiales cotées, la société retient l'EPRA NDV.

K€	31-déc.-21	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31-déc.-22
<i>Covivio Office Holding GmbH</i>	2 294	40 257			42 551
<i>SNC Wellio*</i>	1	19 432			19 433
<i>Covivio Property</i>	12 759	6 165			18 924
<i>Covivio7 SPA</i>	9 287	1 440			10 728
<i>SARL Covivio Immobiliare 9</i>	1 569	4 809			6 378
<i>Covivio Développement*</i>	1 852				1 852
<i>Foncière Margaux*</i>	30	4			34
<i>Covivio Attività Immobiliari 3</i>	16	6			21
<i>SNC N2 Promotion</i>		19			19
<i>EURL Proptech*</i>	3				3
<i>SCI 20 avenue Victor Hugo</i>		3			3
<i>Covivio Attività Immobiliari 4</i>		2		-1	3
<i>Hotel N2*</i>	1				1
<i>SCI Meudon Saulnier*</i>	1				1
<i>SNC Bordeaux Iac*</i>	1				1
<i>SNC Sucy Parc*</i>	1				1
<i>SNC Gambetta Le Raincy*</i>		1			1
<i>SNC la Marina Fréjus*</i>	1				1
<i>SNC Normandie Niemen Bobigny*</i>	1				1
<i>SNC Valence Victor Hugo*</i>	1				1
<i>SNC Nantes Talensac*</i>	1				1
<i>SNC Marignane Saint Pierre*</i>	1				1
<i>SNC Jean Jacques Bosc*</i>	1				1
<i>SCI Terres Neuves*</i>	1				1
<i>SNC André Lavignolle*</i>	1				1
<i>SCI de la Louisiane*</i>	1				1
<i>SNC Aix en Provence Sezanne*</i>	1				1
<i>SCI Meudon Juin</i>		1			1
<i>SNC Boulogne Jean Bouveri</i>		1			1
<i>Cœur D'Orly Promotion</i>	1				1
<i>FDL</i>	149 846		149 846		
<i>Central SicaF SPA</i>	19 972			19 972	
<i>Republique</i>	9 523			9 523	
<i>RGD Gestioni SRL</i>	1 324		1 324		
<i>Covivio 2</i>	884			884	
<i>SCI EB2</i>	85			85	
<i>1630 av Croix Rouge</i>	83		83		
<i>GFR Ravinelle</i>					
<i>Gesper</i>	10			10	
<i>SCCV Chartres Avenue de Sully</i>	2			2	
<i>SNC Le clos de Chanteloup</i>	1		1		
<i>SNC Sully Chartres</i>					
<i>SNC le printemps de Sartrouville</i>	1		1		
<i>SNC Gauguin ST Ouen L'Aumone</i>	1		1		
<i>SNC Tours Coty</i>	1		1		
<i>SNC Saint Germain Hennemont</i>	1			1	
<i>SNC Antony Avenue De Gaule</i>	1			1	
<i>SCCV Fontenay sous Bois le 9ème art</i>	1			1	
<b>Total titres de participations</b>	<b>209 561</b>	<b>72 139</b>	<b>151 257</b>	<b>30 478</b>	<b>99 966</b>
<i>Autres titres immobilisés</i>	1 424	320		25	1 720
<i>Actions Propres - contrat de liquidité</i>	40	18		40	18
<b>Total autres immobilisations Financières</b>	<b>1 464</b>	<b>338</b>	<b>0</b>	<b>64</b>	<b>1 737</b>
<b>Total dépréciations</b>	<b>211 025</b>	<b>72 477</b>	<b>151 257</b>	<b>30 542</b>	<b>101 703</b>

\* La dépréciation des titres des sociétés ne suffisant pas à couvrir leur situation nette négative, les prêts ou avances en comptes courants d'associés qui leur ont été accordés ont été dépréciés à hauteur de leur situation nette et une provision pour risques et charges a été comptabilisée le cas échéant.

Cours de bourse et ANR des filiales cotées :

Nom de la filiale cotée	Cours de bourse moyen de décembre 2022	EPRA NDV au 31/12/2022
<i>Covivio Hotels</i>	15,1	25,4

L'EPRA NDV de COVIVIO HOTELS étant supérieur à la valeur des titres inscrit dans les comptes de COVIVIO, aucune dépréciation n'est à comptabiliser.



## 4.5.3.1.7 Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

Figure dans ce tableau uniquement les prêts et comptes courants qui ont fait l'objet d'une dépréciation

Créances et dépréciations (K€)	Valeurs brutes Créances au 31-déc.-22	Dépréciations au 31-déc.-21	Dotations	Dotations TUP	Reprises	Dépréciations 31-déc.-22
<i>SCI Meudon Saulnier</i>	26 200	3 448	5 175			8 622
<i>SCI 20 Av Victor Hugo</i>	2 850		322			322
<i>SCI Terres Neuves</i>	143	180			37	143
<i>SCI de la Louisiane</i>	4 000		84			84
<i>SCI André Lavignolle</i>	27 415		60			60
<i>SNC Jean Jacques Bosc</i>	400	44			5	39
<i>SNC Bordeaux lac</i>		1 494			1 494	
<i>SCCV Fontenay sous Bois le 9ème art</i>	9 325	177			177	
<i>SCCV Chartres Avenue de Sully</i>	2 715	46			46	
<b>Prêts</b>	<b>73 048</b>	<b>5 388</b>	<b>5 641</b>		<b>1 758</b>	<b>9 270</b>
<i>Hotel N2</i>	3 127		482			482
<i>SNC Normandie Niemen Bobigny</i>	1 211	165	65			230
<i>SNC la Marina Fréjus</i>	261	25	190			215
<i>SNC Nantes Talensac</i>	1 687	79	131			210
<i>SNC Sucy Parc</i>	1 110	165	32			197
<i>SNC Gambetta Le Raincy</i>	3 925		166			166
<i>SCI Terres Neuves</i>	403		83			83
<i>EURL Proptech</i>	140	132			55	77
<i>SNC Wellio</i>		15 389			15 389	
<i>Covivio Property</i>		2 939			2 939	
<i>Covivio Développement</i>		1 135			1 135	
<i>SNC Le clos de Chanteloup</i>		819		819		
<i>SNC André Lavignolle</i>		408			408	
<i>1630 av Croix Rouge</i>		345		345		
<i>SNC Saint Germain Hennemont</i>		188			188	
<i>autres *</i>	2 069	201	41	94	75	73
<b>Comptes Courants (1)</b>	<b>13 933</b>	<b>21 989</b>	<b>1 189</b>	<b>1 258</b>	<b>20 188</b>	<b>1 732</b>
<i>Autres créances</i>	22 901	8 579	423		97	8 906
<i>Impayé acquéreur (2)</i>	23	23				23
<b>Comptes débiteurs</b>	<b>22 924</b>	<b>8 602</b>	<b>423</b>	<b>0</b>	<b>97</b>	<b>8 929</b>
<b>Total dépréciations</b>	<b>36 857</b>	<b>30 591</b>	<b>1 612</b>	<b>1 258</b>	<b>20 285</b>	<b>10 660</b>

\*autres : dépréciations inférieures à 130 K€

- (1) les comptes courants sont dépréciés en tenant compte de la situation nette négative des filiales et des dépréciations comptabilisées sur les autres créances
- (2) il s'agit de créances issues de régularisations de charges sur actifs cédés

## 4.5.3.2 Actif Circulant

### 4.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

K€	Montant brut au 31-déc.-22	Part à moins de 1 an	Dt Montant Brut Etablissement Italien	Part à moins de 1 an Etablissement Italien	Montant brut au 31-déc.-21
<b>Créances clients et comptes rattachés (1)</b>	32 040	32 040	21 571	21 571	38 641
<i>Dont charges récupérables sur les locataires (2)</i>	4 371	4 371			3 327
<i>    Dont factures à établir</i>	944	944			6 258
<b>Autres créances (3)</b>	108 863	108 863	36 050	36 050	260 292
<i>Comptes courants</i>	59 083	59 083	7 278	7 278	142 474
<i>Créances diverses</i>	38 690	38 690	23 257	23 257	115 408
<i>Créance d'impôt</i>	8 593	8 593	5 515	5 515	1 008
<i>Créances de TVA</i>	2 198	2 198			1 247
<i>Compte courant mandant</i>	300	300			154
<b>Total Créances</b>	<b>140 903</b>	<b>140 903</b>	<b>57 621</b>	<b>57 621</b>	<b>298 933</b>

(1) L'application des règles de dépréciations présentées dans les règles et méthodes comptables a donné lieu au flux de dépréciations détaillés ci-après :

Créances clients et dépréciations (K€)	Créances Clients au 31-déc.-22	Dépréciations au 31-déc.-21	Dotations	TUP	Reprises	Dépréciations 31-déc.-22
<i>Créances Clients Etablissement Italien</i>	1 423					
<i>Créances Clients Etablissement Français</i>	2 422					
<i>Créances douteuses Etablissement Italien</i>	20 148	18 448	1 157	0	2 208	17 398
<i>Créances douteuses COVIVIO France</i>	2 732	758	1 473	485	400	2 316
<b>Total des dépréciations Créances clients</b>	<b>26 725</b>	<b>19 206</b>	<b>2 630</b>	<b>485</b>	<b>2 608</b>	<b>19 714</b>

(2) Ces charges donnent lieu à l'émission d'appels d'acomptes auprès des locataires enregistrés au passif du bilan sous la rubrique « Avances et acomptes » à savoir 6 094 K€ (cf § 4.5.3.5 Dettes).

(3) Les dépréciations sur autres créances se décomposent de la façon suivante :

Créances et dépréciations (K€)	Valeurs brutes Créances au 31-déc.-22	Dépréciations au 31-déc.-21	Dotations	TUP	Reprises	Dépréciations 31-déc.-22
<b>Comptes Courants (3)</b>	<b>13 933</b>	<b>21 989</b>	<b>1 189</b>	<b>1 258</b>	<b>20 188</b>	<b>1 732</b>
<i>Impayé acquéreur</i>	23	23	0	0	0	23
<i>Créances diverses Etablissement Italien</i>	23 257	8 579	423	0	97	8 906
<i>Créances diverses COVIVIO France</i>	15 409	0				0
<b>Comptes débiteurs</b>	<b>38 690</b>	<b>8 602</b>	<b>423</b>	<b>0</b>	<b>97</b>	<b>8 929</b>
<b>Total dépréciation autres créances</b>						<b>10 660</b>

en K€

## 4.5.3.2.2 Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement, s'élève au 31 décembre 2022 à 5 263 K€. Il n'y a pas de plus-value latente, le groupe exprime en effet chaque année les plus-values latentes la dernière semaine de l'exercice. (Vente/rachat)

K€	Valeur brute au 31-déc.-21	Acquisitions	Cessions	Transfert	Valeur brute au 31-déc.-22
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés - intéressement (1)	0		-2 897	2 897	0
Actions détenues par la société en attente d'attribution (1)	13 664			-2 897	10 767
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés - Plan AGA (1)	9 296	37 589			46 885
	<b>22 960</b>	<b>37 589</b>	<b>-2 897</b>		<b>57 652</b>
Compte à terme	615 090	170 251	-785 341		0
V.M.P. (2)	6 038	13 577	-14 352		5 263
Intérêt courus sur placements	824		-824		0
BMTN à recevoir	90		-90		0
	<b>622 042</b>	<b>183 828</b>	<b>-800 608</b>		<b>5 263</b>
<b>Total Valeurs Mobilières de placements</b>	<b>645 003</b>	<b>221 417</b>	<b>-803 505</b>	<b>0</b>	<b>62 915</b>

(1) 560 932 actions affectées au plan d'actions gratuites 2020, 2021 et 2022, ont fait l'objet d'une provision pour risque et charges de 15 595 K€, 189 470 actions en attente d'affectation au plan d'actions gratuites ont été dépréciées pour 141 k€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2022  
132 225 actions en attente d'attribution aux salariés, ces actions ont été dépréciées pour 3 390 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2022

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2022, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.



## 4.5.3.2.3 Comptes de régularisation Actif

K€	Valeur brute au 31-déc.-22	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-22	Valeur brute au 31-déc.-21	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-21
Charges d'exploitation constatées d'avance (1)	1 856	1 174	1 181	539
Charges financières constatées d'avance	<b>93 401</b>	<b>0</b>	<b>108 939</b>	<b>0</b>
Commissions d'agent	868		17	
Étalement des soultes (2)	92 533		108 922	
Positions Ouvertes Isolées (2)				
<b>Total Charges Constatées d'Avances</b>	<b>95 256</b>	<b>1 174</b>	<b>110 121</b>	<b>539</b>
Instruments de trésorerie ( Prime CAP / FLOOR )	3 497		1 300	
Instruments de trésorerie POI	200		311	
<b>Total Instruments de trésorerie</b>	<b>3 696</b>	<b>0</b>	<b>1 611</b>	<b>0</b>
Charges à répartir ( Frais d'émission d'emprunt (3) )	9 813	3 107	11 540	4 082
<b>Total Compte de Régularisation</b>	<b>9 813</b>	<b>3 107</b>	<b>11 540</b>	<b>4 082</b>

(1) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2022

(2) Sur l'exercice 2022, les primes payées sur renégociations de 3 SWAP s'élève à 17,5 M€, ces primes payées font l'objet d'un étalement sur la durée résiduelle des SWAP. Le solde des soultes restant à étaler s'élève à 92,53 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 182,7 M€

(3) Les charges à répartir sont composées exclusivement des frais d'émission d'emprunt faisant l'objet d'un étalement sur la durée de l'emprunt



## 4.5.3.3 Capitaux Propres

K€	31-déc.-21	Augmentations	Diminutions		31-déc.-22
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	
<i>Capital social (1)</i>	283 946	412			284 358
<i>Prime d'émission (1)</i>	3 239 023	-431			3 238 593
<i>Prime d'apport</i>	296 342				296 342
<i>Primes de fusion</i>	584 428		7	-66 352	518 082
<i>Ecart de réévaluation</i>	83 453		-83 453		0
<i>Réserve légale</i>	28 363	18		31	28 413
<i>Autres réserves</i>	0		83 453		83 453
<i>Report à nouveau</i>	1 302			581	1 883
<i>Affectation Résultat 2021 (2)</i>	287 595			-287 595	0
<i>Résultat de l'exercice 2022</i>			282 954		282 954
<i>Provisions réglementées</i>	34 024		101		34 125
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>4 838 477</b>	<b>0</b>	<b>283 061</b>	<b>-353 335</b>	<b>4 768 203</b>

(1) Augmentation de capital de 137 405 actions dans le cadre des plans d'attribution d'actions gratuites

(2) L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 21 avril 2022 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 3,75 € par action.

K€	
<i>Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021</i>	287 595
<i>Prime de fusion</i>	66 352
<i>Report à Nouveau</i>	1 302
<b>Total à affecter</b>	<b>355 250</b>
<i>Réserve Légale</i>	31
<i>Dividendes mis en paiement</i>	353 335
<i>Report à Nouveau</i>	1 883
<b>Total affecté</b>	<b>355 250</b>

## 4.5.3.4 Provisions

K€	Note	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-21	Augmentations			Diminutions			31-déc.-22	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-22
				TUP et Fusion	Dotations Exploitations	Dotations Financières	Reprises Montant utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Financières		
<b>Provisions pour risques</b>		<b>13 682</b>	<b>3 427</b>	<b>571</b>	<b>2 380</b>	<b>13 698</b>	<b>2 110</b>	<b>921</b>	<b>632</b>	<b>26 668</b>	<b>2 473</b>
<i>Litiges liés au patrimoine (1)</i>		4 962	3 130	570	1 651		950	921		5 311	2 151
<i>Provision pour litige</i>		297	297		25					322	322
<i>Provisions liées à des participations</i>		2 431				2 233			632	4 031	
<i>Provision URSSAF AGA</i>		1 863		1	705		1 160			1 408	
<i>Provision Plan AGA</i>		4 130		0		11 465				15 595	
<b>Provisions pour charges</b>		<b>3 204</b>	<b>306</b>	<b>0</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>699</b>	<b>271</b>	<b>0</b>	<b>2 406</b>	<b>3</b>
<i>Indemnité de fin de carrière</i>	4.5.3.4.1	1 802					430			1 373	
<i>Provision pour impôt - contrôle fiscal</i>		306	306		3		35	271		3	3
<i>Médaille du travail</i>		1 095					235			861	
<i>Provision pour départ et litiges salariaux</i>		0			170					170	
<b>Total</b>		<b>16 886</b>	<b>3 733</b>	<b>571</b>	<b>2 553</b>	<b>13 698</b>	<b>2 809</b>	<b>1 192</b>	<b>632</b>	<b>29 074</b>	<b>2 476</b>

- (1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet, en 2022, de dotations en France et en Italie. La dotation de 1 651 K€, la reprise de 1 871 K€ correspond aux garanties locatives données suite aux cessions d'immeubles, aux coûts de réfection de mise aux normes des anomalies environnementales découvertes post-cessions en Italie

### 4.5.3.4.1 Indemnités de Fin de Carrière

Covivio applique l'approche IFRIC 21 pour les comptes sociaux concernant les Indemnités fin de Carrière

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail

Paramètres	31-déc.-22	31-déc.-21
Taux d'actualisation	3,130%	0,60%
Taux annuel d'inflation		
Evolution annuelle des salaires		
<i>Cadres</i>	4%	4%
<i>Non cadres</i>	3%	3%
Taux de charges sociales ( IFC uniquement )	47,17%	48,49%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover		
<i>Jusqu'à 49 ans</i>	9,11%	8,56%
<i>50 ans et +</i>	0%	0%
Nature du départ en retraite	100 % volontaire	100 % volontaire

## 4.5.3.5 Dettes

K€	Note	31-déc.-22	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	Dt Etablissement Italien			31-déc.-21	
						31-déc.-22	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans		
	<i>Emprunt Obligataire convertible</i>									
	<i>Emprunt Obligataire</i>									
	4.5.3.5.1	2 819 446	24 446	1 395 000	1 400 000	607 160	7 160	300 000	300 000	2 946 454
	<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)</i>	746 417	709 417	37 000						1 460 609
	<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>	163 147	159 169	3 978		16 565	12 587	3 978		253 690
	<b>Total Dettes Financières</b>	<b>3 729 010</b>	<b>893 032</b>	<b>1 435 978</b>	<b>1 400 000</b>	<b>623 726</b>	<b>19 748</b>	<b>303 978</b>	<b>300 000</b>	<b>4 660 754</b>
	<i>Avances et acomptes (2)</i>	6 445	6 445			351	351			4 088
	<i>Fournisseurs et comptes rattachés (3)</i>	12 870	12 870			5 931	5 931			18 910
	<i>Dettes sur immo et comptes rattachés (3)</i>	9 791	9 791			7 786	7 786			9 199
	<i>Dettes fiscales et sociales (4)</i>	15 362	15 362			5 636	5 636			24 378
	<i>Autres dettes (5)</i>	6 196	6 196			1 576	1 576			6 727
	<b>Total réalisé</b>	<b>3 779 675</b>	<b>943 697</b>	<b>1 435 978</b>	<b>1 400 000</b>	<b>645 006</b>	<b>41 028</b>	<b>303 978</b>	<b>300 000</b>	<b>4 724 057</b>

(1) Détail du poste Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :

- Le capital restant dû sur les lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 743 000 K€.
- Intérêts courus non échus pour 3 384 K€

A noter que les mouvements de la période sur les lignes de crédit s'élèvent à 135 000 K€ et ne concernent que des billets de trésorerie.

(2) Ce poste correspond aux appels de fonds locataires

(3) Détail des dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations

K€	31-déc.-22	Dt Etablissement Italien
<b>Dettes d'exploitations</b>	<b>12 870</b>	<b>5 931</b>
<i>Fournisseurs et comptes rattachés</i>	840	0
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	11 908	5 931
<i>Commission de non utilisation à payer</i>	122	
<b>Dettes sur immo et comptes rattachés</b>	<b>9 791</b>	<b>7 786</b>
<i>Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés</i>	8 479	7 786
<i>Fournisseurs - retenues de garanties</i>	19	
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	1 293	
<b>Total Dettes fournisseurs et d'immobilisations</b>	<b>22 662</b>	<b>13 717</b>

(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 488 K€
- Impôt sur les bénéfices pour 616 K€
- Charges sociales/salaires pour 4 080 K€
- Frais de personnel pour 7 109 K€ dont provisions pour congés payés de 1 976 K€
- Organic pour 76 K€
- Charges fiscales pour 2 993 K€

(5) le poste Autres dettes correspond aux soldes des comptes :

- clients créditeurs pour 4 504 K€
- créances sur cessions d'immobilisations 250 K€
- autres créances 1 442 K€

## 4.5.3.5.1 Emprunt obligataire

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 2 795 M€ dont 24 M€ d'intérêts courus.

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques de ces emprunts :

<i>date d'émission</i>	20-mai-16
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,875%
<i>Date d'échéance</i>	20-mai-26
<i>date d'émission</i>	21-juin-17
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,500%
<i>Date d'échéance</i>	21-juin-27
<i>date d'émission</i>	23-févr-18
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	95 M€
<i>Taux nominal</i>	1,500%
<i>Date d'échéance</i>	21-juin-27
<i>date d'émission</i>	17-sept.-19
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,125%
<i>Date d'échéance</i>	17-sept.-31
<i>date d'émission</i>	23-juin-20
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,625%
<i>Date d'échéance</i>	23-juin-30
<i>date d'émission</i>	20-janv.-21
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	100 M€
<i>Taux nominal</i>	0,875%
<i>Date d'échéance</i>	20-janv.-33
<i>BOND Italie</i>	
<i>date d'émission</i>	17-oct-17
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	300 M€
<i>Taux nominal</i>	1,625%
<i>Date d'échéance</i>	17-oct.-24
<i>date d'émission</i>	20-févr-18
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	300 M€
<i>Taux nominal</i>	2,375%
<i>Date d'échéance</i>	20-févr.-28

## 4.5.3.5.2 Instruments de trésorerie

Ce poste correspond à la juste valeur à la clôture des instruments financiers qualifiés de position ouverte isolée en contrepartie d'un compte transitoire « compte de régularisation Actif ».



## 4.5.3.5.3 Covenants bancaires

Au 31 décembre 2022, les covenants bancaires ICR, LTV Crédit corporate sécurisé et dette financière sécurisée sont tous respectés :

LTV < 60 %,

ICR >200 %,

Dette Financière Sécurisée < 25 %

## 4.5.3.5.4 Comptes de charges à payer et comptes de régularisation Passif

K€	31-déc.-22	Dt Etablissement Italien	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	11 908	5 931	16 812	9 078
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	1 312		828	
<i>Congés payés</i>	1 976	530	1 937	496
<i>Autres charges fiscales et sociales à payer</i>	5 737	469	5 591	429
<i>Intérêts courus bancaires - Agios</i>	5		0	
<i>Intérêts courus non échus sur emprunts*</i>	27 830	7 160	28 663	9 169
<i>Commission non utilisée à payer</i>	122		70	
<b>Total</b>	<b>48 890</b>	<b>14 091</b>	<b>53 901</b>	<b>19 172</b>
Instrument de trésorerie POI	15 773		23 027	
<b>Total Instruments de trésorerie</b>	<b>15 773</b>	<b>0</b>	<b>23 027</b>	<b>0</b>
Produits constatés d'avance				
<i>Étalement des soultes**</i>	17 795		20 454	
<i>Positions Ouvertes Isolées**</i>	644		644	
<i>Billets de trésorerie</i>	59		1 135	
<i>Activité locative</i>	1 200	1 200	2 892	2 873
<b>Total Produits constatés d'avance</b>	<b>19 698</b>	<b>1 200</b>	<b>25 125</b>	<b>2 873</b>

\*Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et SWAP (3 384 K€) et emprunts obligataires (24 446 K€)

\*\* Sur l'exercice 2022, aucun SWAP renégociés. Au 31/12/2022, le montant restant à étaler sur les SWAP et figurant en PCA s'élève à 17,8 M€. Pour mémoire, le montant des soultes reçues s'élève à 26,7 M€

## 4.5.4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable au 31 décembre 2022 correspond à un bénéfice de 282 954 K€ contre un bénéfice de 287 595 K€ en 2021.

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans COVIVIO le 31 décembre 2018.

A compter le 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'Etablissement Permanent Italien contribue à la formation du compte de résultat de COVIVIO.

### 4.5.4.1 Résultat d'exploitation

#### 4.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Dont Ets Italien 2022	Dont Ets Italien 2021
<b>Recettes locatives</b>	<b>107 457</b>	<b>111 057</b>	<b>66 074</b>	<b>69 913</b>
<i>Bureaux</i>	107 457	111 057	66 074	69 913
<b>Activité Marchands de Biens</b>	<b>1</b>	<b>1 500</b>	<b>1</b>	<b>1 500</b>
<b>Prestations de services</b>	<b>30 684</b>	<b>35 499</b>	<b>2 988</b>	<b>3 321</b>
<b>Total</b>	<b>138 141</b>	<b>148 056</b>	<b>69 063</b>	<b>74 734</b>

La variation du Chiffre d'affaires s'explique par la diminution des loyers liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2021 et compensée par l'indexation.

## 4.5.4.1.2 Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

Les reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation comprennent essentiellement :

K€	31-déc.-22	Dt Etablissement Italien
<b>Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation</b>	<b>4 001</b>	<b>1 986</b>
<i>Provision pour litiges liés au patrimoine</i>	2 177	1 986
<i>Provision Cotisation URSSAF sur AGA</i>	1 160	
<i>Provision pour départ</i>		
<i>Provision pour pension et médaille</i>	430	
<i>Provision Médaille du travail</i>	235	
<b>Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles</b>	<b>1 458</b>	<b>1 458</b>
<b>Reprises de dépréciations sur stocks</b>	<b>2 863</b>	<b>2 863</b>
<b>Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs</b>	<b>2 704</b>	<b>2 304</b>
<b>Transferts de charges</b>	<b>2 157</b>	<b>0</b>
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	751	
<i>Avantages en natures accordés aux salariés</i>	109	
<i>Intéressement placé en actions</i>	1 159	
<i>Dégrèvements de taxes foncières</i>		
<i>Refacturation frais de personnel</i>	8	
<i>Remboursement assurance et autres coûts de fonctionnement</i>	130	
<b>Total reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges</b>	<b>13 183</b>	<b>8 611</b>

## 4.5.4.1.3 Charges d'exploitation

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien 2022	Dt Etablissement Italien 2021
<i>Achats - Marchands de biens</i>	170	1 451	170	1 451
<i>Variation de stock - Marchands de Biens</i>	2 863	3 798	2 863	3 798
<i>Autres achats et charges externes (1)</i>	42 057	39 283	18 972	19 063
<i>Impôts taxes et versements assimilés</i>	12 391	15 341	8 443	9 155
<i>Frais de personnel</i>	43 029	36 056	9 585	7 489
<i>Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (2)</i>	78 981	92 907	56 451	74 255
<i>Autres charges d'exploitation (3)</i>	3 086	5 348	2 431	3 481
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>182 578</b>	<b>194 184</b>	<b>98 915</b>	<b>118 692</b>

(1) La diminution du poste Autres achats et charges externes provient essentiellement de la diminution des honoraires

(2) Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions donné dans la note

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Dt Etablissement Stable 2022	Dt Etablissement Italien 2021
<i>Amortissements immobilisations incorporelles</i>	890	1 185	1	324
<i>Amortissements sur immeubles locatifs</i>	43 255	47 464	33 309	36 464
<i>Amortissements des matériels et mobiliers</i>	479	500	87	82
<i>Amortissements du mali de fusion</i>	1 090	1 101		
<i>Charges à répartir</i>	2 477	2 628	975	1 152
<b>Sous-total dotations aux amortissements</b>	<b>48 191</b>	<b>52 879</b>	<b>34 372</b>	<b>38 023</b>
<i>Dépréciation des stocks MDB</i>	1 873	1 652	1 873	1 652
<i>Dépréciation des comptes clients</i>	3 053	6 670	1 580	6 519
<i>Dépréciation des immobilisations</i>	23 311	29 598	17 897	26 725
<i>Provisions pour risques et charges (4)</i>	2 553	2 108	729	1 337
<b>Sous-total dotations dépréciations et provisions</b>	<b>30 790</b>	<b>40 028</b>	<b>22 079</b>	<b>36 233</b>
<b>Total</b>	<b>78 981</b>	<b>92 907</b>	<b>56 451</b>	<b>74 255</b>

(3) Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement aux pertes sur créances irrécouvrables 1 888 K€, la rémunération des membres du conseil 424 K€ et 758 K€ de charges diverses de gestion courante en Italie.

(4) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 4.5.3.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 705 K€, les provisions liées au patrimoine 1 676 K€ et provisions pour litiges salariaux 170 K€



## 4.5.4.2 Résultat Financier

K€	Note 4.5.4	31-déc.-22	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien 2022	Dt Etablissement Italien 2021
<b>Produits financiers de participations</b>		<b>286 826</b>	<b>284 622</b>	<b>41 293</b>	<b>48 893</b>
<i>Dividendes reçus des filiales et participations</i>	2.1	286 826	284 622	41 293	48 893
<i>Produits financiers sur cautions données</i>		0	0		
<b>Prêts et autres produits assimilés</b>		<b>9 015</b>	<b>10 885</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>
<i>Revenus des prêts au personnel</i>		2	-1	0	-2
<i>Revenus des prêts aux filiales</i>		9 014	10 885		
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>		<b>151 984</b>	<b>97 838</b>	<b>796</b>	<b>838</b>
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		3 796	3 477	137	200
<i>Produits sur instruments financiers</i>		14 718	20 278		
<i>Produits sur Billets de trésorerie</i>		3 880	5 164		
<i>Revenu des comptes à terme</i>		2 379	3 011		
<i>Primes et Soutles reçues</i>		9 912	9 912		
<i>Autres produits</i>		638	771	541	638
<i>Intérêts statutaires</i>		3 232	15 678		
<i>Bonis de Fusion</i>	2.2	113 430	39 546	117	
<b>Reprises sur provisions et transferts de charges</b>	<b>2.3</b>	<b>60 877</b>	<b>12 481</b>	<b>19 996</b>	<b>1 160</b>
<i>Reprises de provisions R&amp;C financiers</i>					
<i>prises provisions pour risques financiers liés aux titres - comptes courants</i>		20 820	2 449		
<i>Reprises provision po/risques Actions Propres</i>					
<i>Reprises de provisions / immobilisations financières</i>	4.5.3.1.6	32 306	5 903	19 996	1 160
<i>Reprises de provisions Mali Actif Financiers</i>					
<i>Transferts de charges financières</i>		7 750	4 130		
<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>3</b>	<b>0</b>		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>508 706</b>	<b>405 826</b>	<b>62 086</b>	<b>50 888</b>
<b>Dotations aux provisions pour risques et charges financières</b>		<b>96 204</b>	<b>57 828</b>	<b>6 577</b>	<b>6 507</b>
<i>Provisions pour risques financiers</i>					
<i>Provisions pour risques financiers liés aux titres - comptes courants</i>		3 422	10 871		
<i>Provision pour risques financiers - Actions Propres</i>		11 465	4 130		
<i>Provisions sur immobilisations financières (1)</i>	4.5.3.1.6	79 822	41 332	6 577	6 507
<i>Provisions Mali Actif Financiers</i>					
<i>Autres provisions financières</i>		1 495	1 494		
<b>Intérêts et charges assimilées</b>		<b>107 445</b>	<b>115 001</b>	<b>28 469</b>	<b>28 140</b>
<i>Intérêts des emprunts et des SWAP</i>		60 617	68 654	12 776	16 319
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		3 676	2 501	436	209
<i>Intérêts bancaires et opérations de financements</i>		4 114	4 107		
<i>Malis de fusion</i>	2.2	625	642		
<i>Primes et soultes payées</i>		3 713	8 557	3 713	8 557
<i>Etalement des Primes et Soultes</i>	4.5.3.2.3	34 552	30 427		
<i>Etalement juste valeur sur Instruments Financiers</i>		111	111		
<i>Reprise différence évaluation des instruments financiers</i>	4.5.3.4				
<i>Autres charges financières</i>		36	3	11 545	3 056
<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>24</b>	<b>29</b>		
<b>Charges nettes sur cessions d'actions propres</b>		<b>2 897</b>	<b>2 577</b>		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>		<b>206 570</b>	<b>175 435</b>	<b>35 047</b>	<b>34 647</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>302 135</b>	<b>230 391</b>	<b>27 039</b>	<b>16 241</b>

(1) Correspond aux dépréciations liées aux titres de participations pour 78 100 K€ (cf 4.5.3.1.6 et 4.5.3.1.7) principalement et sur actions propres pour 18 K€ (contrat de liquidité) et 1 704 K€ sur actions propres en attentes d'attributions aux salariés et d'affectation aux plans

## 4.5.4.2.1 Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales figurent dans le tableau des filiales et participations 4.5.6.6



#### 4.5.4.2.2 Détail des bonis et malis de fusion de l'exercice

K€	Imputation comptable				
	Sociétés	Produit financier (boni de fusion)	Charge financière (mali de fusion)	Affectation au compte du sous-jacent	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
	Fédération	111 623			
	Croix Rouge				7
	SNC Le Printemps Sartrouville		10		
	SNC Gauguin Saint Ouen L'Aumone		135		
	Foncière Développement Logement	1 481			
	SNC Le Clos Chanteloup		56		
	Lenopromo	109			
	Promomurs	89			
	Tours Coty		425		
	Covivio Lux	11			
	RGD Gestioni	117			
<b>Total</b>		<b>113 430</b>	<b>625</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

#### 4.5.4.2.3 Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

K€	31-déc.-22	Dt Etablissement Italien 2022
<b>Reprises de provisions pour risques et charges financières</b>	<b>53 127</b>	<b>19 996</b>
<b>Reprises de dépréciations liées aux titres :</b>	<b>53 081</b>	<b>19 996</b>
<i>Reprises de dépréciations sur titres</i>	32 261	19 996
<i>Reprise de provisions pour risques - comptes courants</i>	20 820	
<b>Autres reprises de provisions à caractère financier</b>	<b>46</b>	<b>0</b>
<i>Reprises de provisions sur actions propres</i>	40	
<i>Reprises de provisions sur VMP</i>	6	
<b>Transfert de charges financières</b>	<b>7 750</b>	<b>0</b>
<i>Frais sur attribution d'actions aux salariés</i>	7 750	
<b>Total</b>	<b>60 877</b>	<b>19 996</b>

## 4.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel d'un montant de 10,96 M€ est principalement impacté par les plus-values de cessions de titres de participations à savoir 20,41 M€ minorées des moins-values de cessions d'immeubles en Italie 2.41 K€ et mises aux rebuts et frais sur ventes pour 8.38 M€.

Produits (K€)	31-déc-22	31-déc-21	Di. Es Italien 31- déc-22	Di. Es Italien au 31-déc-21	Charges (K€)	31-déc-22	2022 Net	31-déc-21	2021 Net	Di. Es Italien au 31-déc-22	Di. Es Italien au 31-déc-21
<b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>2 257</b>	<b>192</b>	<b>2 252</b>	<b>0</b>	<b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>83</b>	<b>2 174</b>	<b>145</b>	<b>46</b>	<b>1</b>	<b>23</b>
<i>Produits divers</i>					<i>Charges diverses</i>	1	-1	25	-25	1	23
<i>Produits exceptionnels sur crédit bail</i>					<i>Charges sur crédit bail</i>		0				
					<i>Opération abandonnée</i>		0		0		
<i>Produits exceptionnels sur location</i>	2 257	192	2 252		<i>Charges sur location simple</i>	81	2 175	120	71		
<b>Produits sur opérations en capital</b>	<b>221 451</b>	<b>284 593</b>	<b>91 383</b>	<b>69 432</b>	<b>Charges sur opérations en capital</b>	<b>212 580</b>	<b>8 871</b>	<b>185 949</b>	<b>98 644</b>	<b>98 818</b>	<b>68 794</b>
<i>Produits sur cessions de constructions</i>	90 929	237 896	90 929	67 612	<i>Valeur comptable des constructions cédées</i>	93 342	-2 413	137 251	100 644	93 342	65 322
<i>Produits sur cessions des autres immobilisations cédées</i>	7			0	<i>VNC des autres immobilisations cédées</i>	8 392	-8 385	2 792	-2 792	5 193	1 699
<i>Produits sur cessions des immobilisations incorporelles</i>					<i>VNC immobilisations incorporelles</i>	2	-2		0		
<i>Produits sur cessions des actions propres</i>	41 562	44 207			<i>VNC des actions propres cédées</i>	42 379	-817	43 958	249		
<i>Produits sur cessions de titres (1)</i>	88 474	1 791	355	1 786	<i>Valeur comptable des titres cédés (1)</i>	68 058	20 416	1 778	13	282	1 774
<i>Produits exceptionnels divers</i>	478	699	98	34	<i>Charges diverses</i>	406	72	169	530		
<b>Reprises sur provisions</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Dotations aux amortissements et provisions</b>	<b>101</b>	<b>-101</b>	<b>61</b>	<b>-61</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Provisions amortissements dérogatoires</i>					<i>Amortissements dérogatoires</i>	101	-101	61	-61		
<i>Crédit bail - Reprises provisions ART 64</i>					<i>Crédit bail - Dotations aux provisions ART 64</i>		0		0		
<i>Reprises provisions pour impôts</i>					<i>Dotations aux amortissements</i>		0		0		
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>223 707</b>	<b>284 785</b>	<b>93 635</b>	<b>69 432</b>	<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>212 763</b>	<b>10 945</b>	<b>186 155</b>	<b>98 630</b>	<b>98 819</b>	<b>68 817</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>10 945</b>	<b>98 630</b>	<b>-5 184</b>	<b>615</b>							

### (1) Produits sur cessions et valeur comptable des titres cédés

K€	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
Attivita' Commerciali Beinasco S.r.l. - Complément de prix 2021	62		62
NOMISMA SPA	293	282	11
République	39 023	50 950	-11 928
EB2	1 363	451	913
Gespar	647	56	591
11 Place de l'Europe	35 819	15 434	20 384
ORIANZ	11 268	885	10 383
<b>Total</b>	<b>88 474</b>	<b>68 058</b>	<b>20 416</b>

#### 4.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices

L'établissement français de COVIVIO est soumis au régime SIIC ; au titre de 2022, le résultat fiscal taxable est un déficit de 10 744 430,17 €

Le régime SIIC permet l'exonération :

- Des revenus provenant de la location d'immeubles,
- Des plus values réalisées sur la cession d'immeuble à des entreprises non liées,
- Des dividendes provenant des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC ou non soumises.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distributions suivantes :

- 95 % du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,
- 70 % des plus values de cession d'immeuble et part de filiale ayant opté doit être distribué avant la fin du 2ème exercice qui suit celui de leur réalisation,
- 100 % des dividendes provenant des filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit de leur perception.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des catégories de revenu le coefficient de distribution lui correspondant, limité au montant du résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

Les crédits d'impôt s'élèvent à 114 021 euros au titre de l'année 2022.

Suite à la fusion de Beni Stabili dans COVIVIO, l'établissement permanent de COVIVIO en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIQ) et est assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières en Italie au taux de 20 % depuis 2019.

#### 4.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Au 31.12.2021, COVIVIO avait un déficit fiscal reportable de 285 520 667 €.

Au titre de l'exercice 2022, le montant des déficits utilisés est de 12 323 323 €

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève désormais à 273 197 344 €.

#### 4.5.4.6 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charges une somme de 29 973 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissement et loyers excédentaires de véhicules pris en location).

Au cours de l'exercice écoulé, COVIVIO n'a pas engagé de frais relevant des articles 223 quinquies et 39-4 du Code général des impôts. Pour rappel les frais visés par ces articles correspondent à des dépenses somptuaires telles que dépenses de chasse, yacht, bateaux de plaisance à voile ou à moteur.

L'article 223 quater précise que les entreprises passibles de l'impôt sur les sociétés doivent faire apparaître ces charges dans leur comptabilité et les soumettre chaque année à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.



## 4.5.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 4.5.5.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 22	31-déc. 21
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)</b>		<b>285,4</b>	<b>58,7</b>
<b>A- Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>		<b>254,4</b>	<b>40,5</b>
Travaux restants à engager immeubles en développement		252,5	38,6
Cautions bancaires et autres garanties données		2,0	2,0
<b>B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>		<b>13,9</b>	<b>14,7</b>
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"		13,9	14,4
Travaux restants à engager immeubles en stocks			0,3
<b>C- Engagements liés aux cessions d'actifs</b>		<b>17,1</b>	<b>3,5</b>
Promesses de ventes d'actifs données (1)		17,1	3,5

(1) Promesse de vente.

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.1.6.7.1
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société COVIVIO s'engage à livrer (par acquisition ou création) 560 932 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.

## 4.5.5.1.1 Les swaps

Emprunteur à taux variable, COVIVIO est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (swaps, caps et floors).

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société COVIVIO ont fait l'objet de contrat de swap.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
18/02/2016	14/10/2024	sw ap	CM CIC	0,50%	50 000	-2 414
21/06/2017	21/06/2024	sw ap	ING	0,76%	75 000	-2 870
30/09/2019	30/06/2028	sw ap	CM CIC	0,87%	100 000	11 042
31/12/2018	30/06/2028	sw ap	ING	0,83%	50 000	5 634
15/01/2020	15/01/2026	sw ap	SG	0,21%	650 000	-55 301
15/01/2020	15/01/2030	sw ap	SG	0,45%	400 000	77 050
15/01/2020	15/01/2031	sw ap	CACIB	0,84%	75 000	11 754
15/04/2020	15/01/2032	sw ap	LCL	1,04%	70 000	11 083
15/01/2020	15/01/2031	sw ap	SG	1,18%	150 000	19 888
23/06/2020	24/06/2027	sw ap	SG	Euribor 3M+0,0660%	100 000	-13 640
23/06/2020	24/06/2030	sw ap	CACIB	Euribor 3M+0,0685%	250 000	-53 923
15/01/2021	15/01/2032	sw ap	CACIB	Euribor 3M+0,88%	200 000	34 314
17/01/2022	17/01/2033	sw ap	NATIXIS	Euribor 3M+0,875%	130 000	31 176
17/01/2022	15/01/2032	sw ap	ING	Euribor 3M+0,885%	100 000	22 165
17/01/2022	15/01/2032	sw ap	CACIB	Euribor 3M+0,83%	100 000	22 343
17/01/2022	17/01/2033	sw ap	LCL	Euribor 3M+0,838%	100 000	24 130
17/01/2022	17/01/2028	sw ap	SG	0,41%	550 000	-67 948
31/03/2022	15/01/2032	sw ap	NATIXIS	1,11%	75 000	11 457
31/03/2022	15/01/2032	sw ap	CIC	1,16%	100 000	14 870
15/07/2019	13/04/2029	sw ap	SG	0,83%	50 000	6 301

## 4.5.5.1.2 Les caps et floors

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société COVIVIO ont fait l'objet de contrat de caps et floors.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
15/01/2019	16/01/2023	A - cap	HSBC	Euribor 3M	100 000	36
17/01/2028	15/01/2032	C. SWAPTION	LCL	Euribor 3M	70 000	-4 950
15/04/2020	17/07/2023	A - cap	SG	Euribor 3M	125 000	1 788
20/01/2021	22/04/2024	A - floor	CACIB	Euribor 3M	100 000	2
15/01/2032	16/01/2034	V - P SWAPTION	CACIB	Euribor 3M	200 000	-764
					200 000	1 043
Etablissement Italien						
NEANT						

## 4.5.5.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 22	31-déc. 21
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>1 225,0</b>	<b>1 330,0</b>
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 225,0	1 330,0
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>725,1</b>	<b>532,1</b>
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"		455,5	488,2
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues			1,6
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		17,1	3,5
Travaux restants à engager (immobilisations)		252,5	38,9





## 4.5.6 RENSEIGNEMENTS DIVERS

### 4.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice

2022 - COVIVIO France		2022 - COVIVIO Italie		TOTAL 2022	TOTAL 2021
<i>Cadres</i>	155	<i>Managers</i>	7	162	155
<i>Agents de maîtrise</i>	15	<i>Supervisors</i>	22	37	35
<i>Employés</i>	1	<i>Employees</i>	51	52	53
<b>Total hors apprentis</b>	<b>171</b>	<b>Total hors apprentis</b>	<b>80</b>	<b>251</b>	<b>243</b>
<i>Apprentis - Contrats Pro</i>	15	<i>Apprentices</i>	0	15	12
<b>Total France</b>	<b>186</b>	<b>Total Italie</b>	<b>80</b>	<b>266</b>	<b>255</b>

L'effectif moyen de la société au titre de 2022 s'élève à 185,92 en France et 78,58 en Italie.

### 4.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion

#### 4.5.6.2.1 Rémunération des membres du conseil

Les membres du conseil de COVIVIO ont perçu une rémunération de 707 000 € en 2022 contre 631 250 € en 2021.

#### 4.5.6.2.2 Rémunération de la Direction Générale

Les membres de la Direction Générale et le président du conseil d'administration de COVIVIO ont perçu une rémunération globale de 2 772 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites. Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

En cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants, sous réserve du respect des conditions de performances :

- Christophe KULLMANN (Directeur Général) : l'indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté plafonnée à 24 mois de rémunération, soumise à deux conditions :
  1. La première liée à l'ANR
  2. La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel
- Olivier ESTEVE : l'indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté plafonnée à 24 mois de rémunération, soumise à deux conditions :
  1. La première liée à l'ANR
  2. La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel

### 4.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées sont conclues à des conditions normales eu égard au marché ou sont non significatives.

Le terme de parties liées tel qu'il est présenté ici est défini à l'article R. 123-199-1 du Code de commerce. Il couvre notamment toutes les entités consolidées par Covivio et ce, quelle que soit la méthode de consolidation retenue. Il couvre également :

- Les personnes ou les membres de la famille proche des personnes exerçant un contrôle conjoint, une influence notable, ou faisant partie des principaux dirigeants de Covivio ;

- Les entités contrôlées, conjointement contrôlées, sur lesquelles il est exercé une influence notable, ou dirigées par les personnes définies au point précédent.

#### 4.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées 2022

Le tableau ci-dessous comprend l'ensemble des transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, y compris les transactions réalisées avec les filiales détenues à 100%.

En K€	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	
Participations	5 213 669
Créances rattachées à des participations	
Prêts	1 503 071
Créances clients et comptes rattachés	3 236
Autres créances	59 290
Emprunts et dettes financières divers LT	
Emprunts et dettes financières divers CT	151 919
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	332
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	121
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	0
Produits de participations	366 508
Autres produits financiers	26 394
Charges financières	-15 227

#### 4.5.6.5 Actions Gratuites

En 2022, des actions gratuites ont été attribuées par COVIVIO pour un total de 142 848 actions.

Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2022			
	Mandataires sociaux avec condition de performance (1)	Mandataires sociaux - avec condition de performance (2)	Mandataires sociaux et/ou salariés sans condition de performance	Plans collectifs pour collaborateurs et dirigeants
Date d'attribution	22-févr.-22	22-févr.-22	22-févr.-22	24-nov.-22
Nombre d'actions attribuées	18 209	18 209	14 335	92 095
Cours de l'action à la date d'attribution	73,24 €	73,24 €	73,24 €	57,15 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Période d'incessibilité				
Dividende 2022 par action	3,80	3,80	3,80	
Dividende 2023 par action	3,80	3,80	3,80	3,90
Dividende 2024 par action	3,80	3,80	3,80	3,90
Dividende 2025 par action				3,90
Valeur de l'action gratuite	61,29 €	61,29 €	61,29 €	45,82 €
Valeur de l'avantage	36,06 €	36,97 €	49,30 €	35,10 €

Au 31/12/22, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 560 932 actions.

## 4.5.6.6 Filiales et participations



Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés par	Montants des nouveaux cautions et avals donnés par	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				brute	nette					
<b>I. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS</b>										
A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)										
1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES										
a) Locative										
Foncière Développement Logement (TUP le 30/09/2022)	1 357	34 981	100,00					15	1 631	
Fédération (TUP le 30/06/2022)	0	0	100,00					0	0	
FDRF	3	822	100,00	825	825	537		412	1 003	286
SAS Technical	102 026	87 170	100,00	358 640	358 640			50 896	31 361	48 973
SG Le Ponant 1986	15	7 017	100,00	4 162	4 162	476		1 468	1 013	1 200
SCI Atlantis	2	6 521	100,00	28 429	28 429	23 600		6 303	4 611	3 500
SCI Iméfa 127	81 788	1 321	100,00	103 476	103 476			7 618	3 684	2 999
Laficoître	4 714	-37 520	50,10	30 851	30 851			20 395	6 609	
SCI du 32 avenue P Grenier	157	6 723	100,00	20 610	20 610	12 621		1 349	-427	
SCI du 40 rue JJ Rousseau	24	3	100,00	12	12	6 400		898	538	235
SCI du 3 place Chaussy	15	0	100,00	234	234	4 400		1 350	713	642
SARL BGA Transactions	50	3 184	100,00	3 210	3 210	28 400		5 117	1 860	1 748
SCI du 9 rue des Cuirassiers	85	-8 574	50,10	5 693	5 693	40 726		3 538	-9 091	
SCI du 15 rue des Cuirassiers	159	-6 627	50,10	1 072	1 072			3 694	-461	
SCI du 109 ET 11 A 13 allée des Tanneurs	32	731	100,00	1 441	1 441	8 279		1 904	1 059	700
SCI du 1 rue de Chateaudun	17	1 112	100,00	2 048	2 048	2 150		1 220	908	852
SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge (TUP le 30/06/2022)	0	0	100,00	0	0			0	0	
SCI du 125 avenue du Brancolor	25	260	100,00	7	7	8 672		35	-552	
SARL du 106-110 rue des Tréniens	9	-1 248	100,00	9	9	2 523		84	-34	
SCI du 20 avenue Victor Hugo	12	0	100,00	3	3	2 850		396	-335	195
SNC Palmer Plage	4 811	-4 639	100,00	1 917	1 917	108 432		6 853	-911	
SCI Dual Center	1 352	995	100,00	1 500	1 500	2 494		521	175	272
SCI Pempidou	966	4 035	100,00	5 000	5 000	5 000		1 067	386	217
SCI 11 Place de l'Europe	0	0	50,00	0	0			0	0	
Office CB Z1	330 447	5 998	75,00	247 695	247 695			0	7 755	223
SCI Lenovilla	8	1 310	50,10	24 286	24 286	19 938		16 148	7 503	4 008
SCI Latécoère 2	2	-3 964	50,10	1	1	58 196		5 283	404	
SCI Meudon SAulnier	1	-8 976	99,90	1	1	26 592		0	-723	
SCI Charenton	3 201	22 009	100,00	16 001	16 001	53 147		8 714	4 141	3 201
SCI Avenue de la Mame	50	-5 648	100,00	50	50	97 962		6 528	1 623	
Omega B	26 928	8 407	100,00	39 983	39 983	97 076		25	-4 911	
COVIVIO LUX (Liquidation le 24/12/2022)	13	0	100,00	0	0			0	0	
SCI Rueil B2	1	5 034	99,90	11	11	76 678		6 140	880	
SCI Factor E	10	538	100,00	13 081	13 081	28 243		2 523	862	
SNC WELLI0	2	4 594	99,90	20 001	568	6 381		19 541	-4 028	
SCI Cité Numérique	1	-1 138	99,90	1	1	33 546		2 637	-13	
SCI Danton Numérique	1	-7 555	99,90	1	1	129 858		2 295	-4 009	
SNC B2 BATIGNOLLES	6	10 136	50,00	10 314	10 314	69 881		7	-1 362	
SAS 6 rue Fructidor	4 795	43 278	50,10	24 787	24 787	99 591		110	-3 332	
SCI Terres neuves	1	-180	99,90	1	1	546		0	-7	
SCI de la Louisiane	1	-66	99,90	1	1	4 592		0	-19	
SCI Meudon Jum	1	0	99,90	1	1	0		0	0	
b) Sociétés étrangères										
Covivio 7 Spa	520	7 847	100,00	17 654	6 926			0	-1 440	15 000
RGD Gestioni								1	114	117
Covivio Immobiliare 9 SpA	120	96 777	100,00	90 554	84 176			5 649	-1 846	27 963
SAS COVIVIO Alexanderplatz	20 418	171 639	55,00	111 158	111 158	3 187		4	-3 041	
COVIVIO Alvia Immobiliri 2	10	11 588	100,00	10 226	10 226			0	-197	
COVIVIO Alvia Immobili 3	10	11	100,00	35	14			0	-6	
Covivio Development Italy SpA SINQ	50	469 455	100,00	423 276	423 276			15 670	-12 717	5 532
Covivio Attivit Immobiliari 4	10	4	100,00	15	12			0	0	
Covivio Attivit Immobiliari 5	10	0	100,00	10	10			0	0	
Fondo Porta di Romana	86 677	0	100,00	34 917	34 917			0	-2 264	
c) Marchand de biens										
SARL GFR Ravinelle	952	942	99,98	1 734	1 734			0	15	
d) Promotion immobilière										
Lenopromo (TUP le 30/11/2022)	1	119	99,90					0	-9	5 534
Latepromo	1	6	99,90	1	1			0	8 808	
Promomus (TUP le 30/11/2022)	1	130	100,00	0	0			0	-11	400
SNC le clos de chateaufort (TUP le 30/11/2022)	1	-821	99,98	0	0			0	-56	
SNC Bordeaux lac	1	-1 496	99,90	1	0			0	65	
SNC Sucy parc	1	-166	99,90	1	0	1 110		0	-32	
SNC Gambetta le Raincy	1	239	99,90	1	0	3 925		0	-406	
SNC Orly promo	1	9	99,90	1	1	63		0	49	4 795
Silexpromo	1	330	99,90	1	1			0	3 477	10 989
SCI du 21 rue Jean Goujon	1	-115	99,90	1	1	173 506		328	-1 926	
SNC Villouvette Saint Germain	1	495	99,90	1	1			0	-86	
SNC la marina Fréjus	1	-26	99,90	1	0	261		0	-190	
SNC Normandie Niemen Bobigny	1	-166	99,90	1	0	1 211		0	-65	
SNC le printemps Sartrouville (TUP le 30/09/2022)	0	0	99,90	0	0			0	0	
SNC Gauguin St Ouen Faumone (TUP le 30/09/2022)	0	0	99,90	0	0			0	0	
SNC Meudon Bellevue	1	814	100,00	1	1			0	501	
SNC Tours Coty (TUP le 24/12/2022)	1	-16	99,90	0	0			0	-426	
SNC Valence Victor Hugo	1	-22	99,90	1	0	887		0	-20	
SNC Nantes Talensac	1	-80	99,90	1	0	1 687		0	-131	
SNC Mangnagne Saint Pierre	1	-10	99,90	1	0	149		0	-12	
SNC N2 Batignolles Promo	10	-1 218	100,00	164	146			8	1 499	1 900
SNC Fructipromo	1	410	99,90	1	1			540	4 570	26 973
SNC Jean Jacques BOSC	1	-45	99,90	1	0	400		0	5	
SNC André Lavignolle	1	-409	99,90	1	0	41 542		0	348	
SCCV Chartres avenue de Sully	2	-48	99,90	2	2	2 715		0	420	
SCCV Bobigny Le 8ème Art	2	0	60,00	1	1	901		0	117	
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	1	0	50,00	1	1	9 325		0	1 079	
SNC Saint Germain Hennemont	1	-189	99,90	1	1	1 524		0	843	
SNC Antony avenue de Gaulle	1	-11	99,90	1	1			0	851	
SNC Aix en Provence Cézanne	1	-3	99,90	1	0	433		0	-4	
SAS HOTEL N2	1	0	100,00	1	0	3 127		0	-483	
SNC Boulogne Jean Bouvier	1	0	99,90	1	0			0	0	
2) ACTIVITE PARKING										
SCI Esplanade Belvédère II	0	0	100,00					1 711	85	
République	0	0	100,00					0	0	
Gespar	0	0	50,00					0	0	
Timis	1 428	7 191	100,00	10 898	10 898			0	0	
3) ACTIVITE PRESTATIONS										
SNC COVIVIO Property	200	-3 075	100,00	23 259	4 335	38		8 372	-2 901	
COVIVIO Développement	200	-3 134	100,00	1 852	0			11 180	331	
Covivio Hotels Gestion	37	4	100,00	37	37			1 723	597	487
Foncière Margaux	40	-36	100,00	34	0	8		0	-9	
COVIVIO2	12 927	-11 756	100,00	12 927	12 927	29 869		0	-726	
Eumarsaille 1	8 501	9 915	50,00	8 597	8 597	6 453		-11	-440	
Eumarsaille 2	3 501	-3 042	50,00	3 564	3 564	22 143		0	1 323	
COVIVIO Spp	592	1 849	100,00	1 395	1 395			1 219	304	
Télimob Paris SARL	552	21 401	100,00	57 670	57 670	2 207		0	1 688	
COVIVIO Participations	1	-6	100,00	1	1			0	40	
FDR PROPTTECH	3	-284	100,00	3	0	140		0	95	
COVIVIO Holding GmbH	25	1 146 388	100,00	1 021 043	1 021 043	135 000		7	86 831	83 000
COVIVIO Office GMBH	25	675 540	100,00	678 759	636 209	18 200		4 458	-847	
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)										
1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES										
a) Locative										
Car d'Orly Promotion	37	-1	50,00	19	18	144		0	0	
Covivio Hotel SCA	592 566	1 860 155	43,84	1 325 048	1 325 048			57 469	39 726	42 206
SCI Orianz Cédée	0	0	34,69	0	0			0	0	
Central Sicaf	50 007	579 168	51,00	334 730	334 730			64 487	86 863	72 361
Real Estate Solution & Technology	10	158	30,00	3	3			0	5	
<b>II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES</b>										
<b>A. Filiales non reprises au paragraphe 1</b>										
a) Filiales Françaises (ensemble)										
b) Filiales Etrangères (ensemble)										
<b>B. Participations non reprises au paragraphe 1</b>										
a) Dans les Sociétés Françaises (Océo / Finarex / MEDIC / FNAM)										
<b>III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES</b>										
<b>A. Filiales IeII</b>										
a) Filiales Françaises (ensemble)	602 174	188 815		1 086 505	1 046 220	1 363 411		210 483	68 555	120 446
b) Filiales Etrangères (ensemble)	107 875	2 579 249		2 387 647	2 327 966	156 387	0	25 788	64 573	131 495

## 4.5.6.7 Activité de la société en matière de recherche et développement

COVIVIO n'a pas effectué d'activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

## 4.5.6.8 Evènements post clôture

Pas d'évènements post clôture

## 4.5.6.9 Résultats de la société des 5 derniers exercices

en €	31-déc.-18	31-déc.-19	31-déc.-20	31-déc.-21	31-déc.-22
<b>I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
a. Capital social	248 708 694	261 659 718	283 632 696	283 946 073	284 358 288
b. Nombre des actions ordinaires existantes	82 902 898	87 219 906	94 544 232	94 648 691	94 786 096
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
d. Nombre maximal d'actions futures à créer					
d1. Par conversion d'obligations					
d2. Par exercice de droits de souscription	506 087	454 604	493 337	593 884	560 932
<b>II - OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</b>					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	86 111 995	192 704 669	162 448 070	148 056 160	138 141 441
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	342 870 301	549 701 041	432 491 376	430 333 009	394 331 981
c. Impôts sur les bénéfices	2 107 264	2 405 898	-43 444	10 769 841	245 042
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	499 992	308 864	0	0	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	348 466 525	293 940 535	318 811 426	287 595 138	282 953 806
f. Résultat distribué	381 353 331	418 655 549	340 359 235	354 932 591	355 447 860
<b>III - RESULTAT PAR ACTION</b>					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	4,11	6,27	4,57	4,43	4,16
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	4,20	3,37	3,37	3,04	2,99
c. Dividende attribué à chaque action	4,60	4,80	3,60	3,75	3,75
<b>IV - PERSONNEL</b>					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	155	157	252	253	264
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	15 845 146	21 528 733	23 513 951	26 386 666	32 455 632
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Oeuvres Sociales, etc.)	7 674 213	10 056 013	10 053 554	9 669 575	10 573 640