

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Opinion

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

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 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 consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

■ Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
<p>Compte tenu de l'activité de votre groupe, la juste valeur des immeubles de placement représente 83 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2022, soit 23 milliards d'euros. Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.</p> <p>La note 4.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants.</p> <p>La valorisation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants des experts indépendants sur la base de données transmises par la direction.</p> <p>De plus, le contexte de la guerre en Ukraine et le contexte inflationniste créent une incertitude sur les estimations retenues pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché, et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par votre groupe.</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et des modes de rémunération définies par votre groupe ;▶ prendre connaissance des instructions que votre groupe a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre groupe ;▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation des immeubles de placement.

- ▶ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives, en les comparant, dans le contexte de la 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 incluant nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- ▶ rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce Code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

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

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

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

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

■ Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 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 consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

■ Rapport au comité d'audit

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

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

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

Paris-La Défense, le 14 mars 2023

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

DocuSigned by:

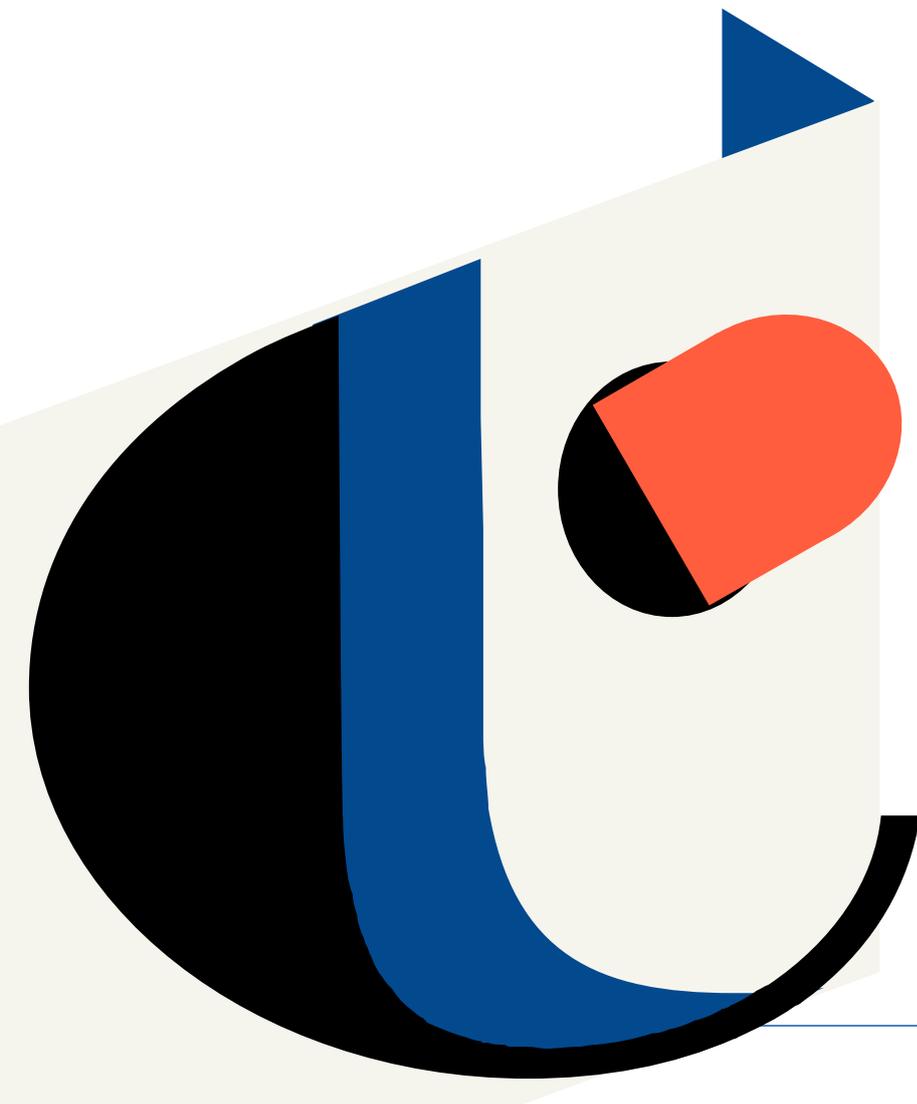
4CA3379B65DA468...

DocuSigned by:

398AFBAF30F14C2...

Claire Gueydan-O'Quin

Anne Herbein



COVIVIO

COMPTES CONSOLIDES DE COVIVIO
AU 31 DECEMBRE 2022

SOMMAIRE

4.1	COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2022	3
4.1.1	ETAT DE SITUATION FINANCIERE	3
4.1.2	ETAT DU RESULTAT NET	5
4.1.3	ETAT DU RESULTAT GLOBAL	6
4.1.4	ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	6
4.1.5	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	7
4.2	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	8
4.2.1	PRINCIPES GENERAUX.....	8
	4.2.1.1 <i>Référentiel comptable</i>	8
	4.2.1.2 <i>Estimations et jugements</i>	9
	4.2.1.3 <i>Prise en compte des effets des changements climatiques</i>	10
	4.2.1.4 <i>IFRS 7 – Table de correspondance</i>	10
4.2.2	GESTION DES RISQUES FINANCIERS.....	10
	4.2.2.1 <i>Risque de commercialisation des immeubles en développement</i>	10
	4.2.2.2 <i>Risque de liquidité</i>	11
	4.2.2.3 <i>Risque de taux</i>	11
	4.2.2.4 <i>Risque de contreparties financières</i>	12
	4.2.2.5 <i>Risque de contreparties locatives</i>	12
	4.2.2.6 <i>Risque lié aux variations de valeur du patrimoine</i>	12
	4.2.2.7 <i>Risque de taux de change</i>	13
	4.2.2.8 <i>Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations</i>	14
	4.2.2.9 <i>Environnement fiscal</i>	14
4.2.3	PERIMETRE DE CONSOLIDATION	14
	4.2.3.1 <i>Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation</i>	15
	4.2.3.2 <i>Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation</i>	16
	4.2.3.3 <i>Liste des sociétés consolidées</i>	16
	4.2.3.4 <i>Evaluation du contrôle</i>	23
4.2.4	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	25
	4.2.4.1 <i>Environnement macroéconomique</i>	25
	4.2.4.2 <i>Bureaux France</i>	25
	4.2.4.3 <i>Bureaux Italie</i>	26
	4.2.4.4 <i>Hôtels en Europe</i>	26
	4.2.4.5 <i>Résidentiel Allemagne</i>	28
	4.2.4.6 <i>Autres (y compris Résidentiel France)</i>	28
4.2.5	NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE	28
	4.2.5.1 <i>Patrimoine</i>	28
	4.2.5.2 <i>Actifs financiers</i>	36
	4.2.5.3 <i>Participations dans les entreprises associées et coentreprises</i>	37
	4.2.5.4 <i>Impôts différés à la clôture</i>	38
	4.2.5.5 <i>Prêts et créances à court terme</i>	39
	4.2.5.6 <i>Stocks et en-cours</i>	39
	4.2.5.7 <i>Créances clients</i>	40
	4.2.5.8 <i>Autres créances</i>	41
	4.2.5.9 <i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	41
	4.2.5.10 <i>Capitaux propres</i>	42
	4.2.5.11 <i>Etat des dettes</i>	43
	4.2.5.12 <i>Provisions pour risques et charges</i>	50
	4.2.5.13 <i>Autres dettes Court terme</i>	51
	4.2.5.14 <i>Comptabilisation des actifs et passifs financiers</i>	51
4.2.6	NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET	52
	4.2.6.1 <i>Principes comptables</i>	52

4.2.6.2	Résultat d'exploitation.....	53
4.2.6.3	Résultat des cessions d'actifs.....	56
4.2.6.4	Variation de Juste Valeur des Immeubles.....	56
4.2.6.5	Résultat des cessions de titres.....	56
4.2.6.6	Résultat des variations de périmètre.....	56
4.2.6.7	Coût de l'endettement financier net.....	57
4.2.6.8	Résultat financier.....	57
4.2.6.9	Impôts exigibles et impôts différés.....	58
4.2.7	AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION.....	61
4.2.7.1	Rémunérations et avantages consentis au personnel.....	61
4.2.7.2	Résultat par action et résultat dilué par action.....	63
4.2.7.3	Engagements hors bilan.....	64
4.2.7.4	Transactions entre parties liées.....	65
4.2.7.5	Rémunération des dirigeants de Covivio.....	66
4.2.7.6	Honoraires des commissaires aux comptes.....	66
4.2.7.7	Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne.....	66
4.2.8	INFORMATIONS SECTORIELLES.....	67
4.2.8.1	Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels - IFRS 8.....	67
4.2.8.2	Immobilisations incorporelles.....	67
4.2.8.3	Immobilisations corporelles.....	68
4.2.8.4	Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés.....	68
4.2.8.5	Immobilisations financières.....	69
4.2.8.6	Contribution aux capitaux propres.....	70
4.2.8.7	Passifs financiers.....	70
4.2.8.8	Instruments dérivés.....	71
4.2.8.9	Compte de résultat par secteur opérationnel.....	71
4.2.9	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	72

4.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2022

4.1.1 ETAT DE SITUATION FINANCIERE

Actif

K€	Note 4.2.5.	31-déc.-22	31-déc.-21
ACTIFS INCORPORELS	1.2		
Ecarts d'acquisition		120 102	117 205
Autres immobilisations incorporelles		17 194	14 705
ACTIFS CORPORELS	1.2		
Immeubles d'exploitation		1 471 533	1 326 616
Autres immobilisations corporelles		40 332	42 983
Immobilisations en cours		68 470	23 076
Immeubles de placement	1.3	22 964 769	23 157 221
Actifs financiers non courants	2.2	113 872	137 789
Participations dans les entreprises mises en équivalence	3.2	401 058	340 131
Impôts Différés Actifs	4	86 378	106 404
Instruments dérivés long terme	11.4	663 944	46 223
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		25 947 653	25 312 354
Actifs destinés à la vente	1.3	259 400	901 736
Prêts et créances	5	41 371	34 344
Stocks et en-cours	6.2	264 032	211 974
Instruments dérivés court terme	11.4	149 332	18 256
Créances clients	7	344 714	372 474
Créances fiscales		28 342	32 328
Autres créances	8	160 137	287 346
Charges constatées d'avance		4 447	3 618
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9	461 541	1 062 993
TOTAL ACTIFS COURANTS		1 713 316	2 925 070
TOTAL ACTIF		27 660 969	28 237 423

Passif

	Note 4.2.5.	31-déc.-22	31-déc.-21
Capital		284 358	283 946
Primes		4 053 017	4 119 793
Actions propres		-42 873	-21 304
Réserves consolidées		4 527 814	3 887 779
Résultat		620 694	923 596
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	10	9 443 010	9 193 810
Participations ne donnant pas le contrôle		4 648 499	4 428 828
TOTAL CAPITAUX PROPRES		14 091 509	13 622 638
Emprunts long terme	11.2	9 734 862	10 057 558
Passifs locatifs Long Terme	11.5	298 206	295 564
Instruments dérivés long terme	11.4	221 640	146 247
Impôts Différés Passifs	4	1 320 034	1 221 636
Engagements de retraite et autres	12.2	38 075	53 337
Autres dettes long terme		35 492	30 314
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		11 648 309	11 804 656
Passifs destinés à être cédés		0	274 603
Dettes fournisseurs		146 847	149 299
Dettes fournisseurs d'immobilisations		67 402	78 302
Emprunts court terme	11.2	1 232 805	1 775 597
Passifs locatifs Court Terme	11.5	8 882	10 659
Instruments dérivés court terme	11.4	78 760	54 526
Dépôts de garantie		817	3 917
Avances et acomptes reçus		196 641	237 815
Provisions court terme	12.2	17 767	15 479
Impôts courants		33 903	33 416
Autres dettes court terme	13	117 464	119 254
Produits constatés d'avance		19 863	57 263
TOTAL PASSIFS COURANTS		1 921 151	2 810 130
TOTAL PASSIF		27 660 969	28 237 423

4.1.2 ETAT DU RESULTAT NET

K€	Note 4.2.	31-déc.-22	31-déc.-21
Loyers	6.2.1	905 981	866 307
Charges locatives non récupérées	6.2.2	-40 124	-41 059
Charges sur Immeubles	6.2.2	-29 133	-31 943
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	5 616	-14 020
LOYERS NETS		842 340	779 285
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	6.2.3	74 929	30 087
Résultat des autres activités	6.2.3	20 310	28 841
Revenus de gestion et d'administration		16 071	14 072
Frais liés à l'activité		-7 649	-5 442
Frais de structure		-129 654	-122 861
COÛT DE FONCTIONNEMENT NET	6.2.4	-121 232	-114 231
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	-58 932	-75 171
Variation nette des provisions et autres	6.2.5	12 567	16 995
RESULTAT D'EXPLOITATION		769 983	665 806
Résultat net des immeubles en stock		-2 361	-1 985
Résultat des cessions d'actifs	6.3	-491	4 646
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	18 205	835 280
Résultat de cession de titres	6.5	24 876	-840
Résultat des variations de périmètre	6.6	-432	-23 273
RESULTAT OPERATIONNEL		809 780	1 479 634
Coût de l'endettement financier net	6.7	-139 702	-166 965
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	5.11.5	-15 812	-14 795
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6.8	582 604	142 614
Actualisation et résultat de change	6.8	-589	-708
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.8	-1 453	-4 105
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	5.3.2	51 001	27 370
RESULTAT NET AVANT IMPÔTS		1 285 830	1 463 045
Impôts différés	6.9.2	-113 991	-137 668
Impôts sur les sociétés	6.9.2	-23 938	-31 350
RESULTAT NET DE LA PERIODE		1 147 901	1 294 027
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		-527 207	-370 430
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE		620 694	923 596
Résultat Net Groupe par action en euros	7.2	6,61	9,79
Résultat Net Groupe dilué par action en euros	7.2	6,57	9,73

4.1.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL

	31-déc.-22	31-déc.-21
RESULTAT NET DE LA PERIODE	1 147 901	1 294 027
<i>Ecart de conversion</i>	-5 885	549
<i>Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>	20 441	6 866
<i>Impôts différés sur éléments recyclables</i>	-1 617	
Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat	12 939	7 415
<i>Ecart actuariels sur avantages du personnel</i>	13 395	1 885
<i>Variation de valeur des actifs d'exploitation</i>		
<i>Impôts différés sur éléments non recyclables</i>	-4 215	-578
Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat	9 180	1 307
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	22 119	8 722
RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE	1 170 020	1 302 749
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	632 623	927 973
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	537 397	374 776

4.1.4 ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

KE	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains & pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2020	283 633	4 140 277	-19 651	4 189 841	-11 898	8 582 202	3 985 956	12 568 157
Distribution de dividendes		-20 180		-319 390		-339 570	-112 097	-451 667
Augmentation de capital	313	-313				0		0
Affectation à la réserve légale						0		0
Autres		9	-1 653	-6 301		-7 945	209	-7 736
Résultat Global Total de la période				923 596	4 377	927 973	374 776	1 302 749
<i>Dont écarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés</i>					8 13	8 13	494	1307
<i>Dont écarts de conversion</i>					62	62	487	549
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					3 502	3 502	3 364	6 866
<i>Dont résultat net</i>				923 596		923 596	370 431	1294 027
Variation de périmètre et taux				22 990		22 990	179 984	202 974
Paiements fondés en actions				8 160		8 160		8 160
Situation au 31 décembre 2021	283 946	4 119 793	-21 304	4 818 896	-7 521	9 193 810	4 428 828	13 622 638
Distribution de dividendes		-66 352		-286 983		-353 335	-183 500	-536 835
Augmentation de capital	412	-431		19		0	8 109	8 109
Affectation à la réserve légale						0		0
Autres		7	-21 569	-16 887		-38 449	-15	-38 464
Résultat Global Total de la période				620 694	11 929	632 623	537 397	1 170 020
<i>Dont écarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés</i>					5 704	5 704	3 476	9 180
<i>Dont écarts de conversion</i>					-2 583	-2 583	-3 302	-5 885
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés</i>					8 808	8 808	10 016	18 824
<i>Dont résultat net</i>				620 694		620 694	527 207	1 147 901
Variation de périmètre et taux				1 591		1 591	-142 320	-140 729
Paiements fondés en actions				6 770		6 770		6 770
Situation au 31 décembre 2022	284 358	4 053 017	-42 873	5 144 100	4 408	9 443 010	4 648 499	14 091 509

4.1.5 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

K€	Note	31-déc.-22	31-déc.-21
Résultat net consolidé (y compris intérêts non contrôlant)		1 147 901	1 294 029
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	4.2.6.2.5	62 272	92 217
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	4.2.5.11.4 & 4.2.6.4	-600 808	-977 894
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		5 920	8 327
Autres produits et charges calculés		-21 299	-1 402
Plus et moins-values de cession		-24 078	-12 132
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-51 001	-27 370
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		518 908	375 775
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs localifs	4.2.6.7 & 4.2.6.8	143 798	168 833
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.2.6.9.2	137 929	169 018
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		800 635	713 627
Impôt versé		-19 632	-58 370
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	4.2.5.7.2	-82 942	33 400
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE		698 061	688 657
Incidence des variations de périmètre	4.2.6.6	182 541	-73 990
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2.5.1.2	-567 834	-697 511
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2.5.1.2	687 340	762 166
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		-300	-3 724
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		293	2 650
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		7 560	33 316
Variation des prêts et avances consentis		13 651	4 906
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-2	-151
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		323 250	27 662
Incidence des variations de périmètre		-132	-4 638
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		8 109	208 889
Versées par les intérêts non contrôlant	4.1.4	0	0
Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options		0	0
Rachats et reventes d'actions propres	4.1.4	-38 449	-8 523
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	4.1.4	-353 335	-339 570
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	4.1.4	-183 500	-112 097
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	4.2.5.11.2	1 442 104	1 259 318
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	4.2.5.11.2	-2 356 649	-1 651 274
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		-144 870	-182 324
Autres flux sur opérations de financement		-29 094	-57 766
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT		-1 655 817	-887 985
Impact de la variation des taux de change		-920	-14
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE		-635 427	-171 681
Trésorerie d'ouverture		1 060 791	1 232 472
Trésorerie de clôture		425 364	1 060 791
Variation de trésorerie		-635 427	-171 681

4.2 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

4.2.1 PRINCIPES GENERAUX

4.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2022 du groupe Covivio sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêt. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 21 février 2023.

- Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2022 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2022 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2022 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021 ; les amendements précisent que le produit de la vente, ainsi que les coûts correspondants, avant l'utilisation prévue de l'immobilisation corporelle doivent être comptabilisés en résultat net, plutôt qu'en moins du coût de l'immobilisation ;
- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021. Ces amendements viennent uniformiser les pratiques en matière d'identification et d'évaluation des provisions pour contrats déficitaires, en particulier s'agissant des pertes à terminaison constatées sur les contrats conclus avec des clients en application d'IFRS 15 ;
- Amendements IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021 ; ils apportent des précisions pour éviter les conséquences imprévues en cas de regroupement d'entreprises ;
- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2018-2020 », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021. Elles apportent des clarifications à quatre normes : IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16.

Nouvelles normes adoptées par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1^{er} janvier 2022, mais non anticipée par le groupe :

- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », adoptés le 19 novembre 2021 ; La date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme ;
- Amendements IAS 8 « Définition des estimations comptables », adoptés le 2 mars 2022 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements visent à faciliter la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables ;
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Practice Statement 2 - Disclosure of Accounting Policies », adoptés le 2 mars 2022 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2022, mais non anticipée par le groupe :

- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Ventes ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise – report de la date d'entrée en vigueur de ces amendements », publiés le 11 septembre 2014 et le 17 décembre 2015 ;
- Amendements à IFRS 17 « Première application des normes IFRS 17 et IFRS 9 – Informations comparatives », publiés le 9 décembre 2021 ; Une entité qui choisit d'appliquer l'amendement l'applique lorsqu'elle applique IFRS 17 pour la première fois ;
- Amendements IAS 12 « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction », publiés le 7 mai 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Cet amendement précise la manière dont les entités doivent comptabiliser les impôts différés sur des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022, sans impact sur les comptes :

- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants », publiés le 23 janvier 2020 et le 15 juillet 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2024 selon l'IASB ;
- Amendements IFRS 16 « obligation locative découlant d'une cession-bail », publiée le 22 septembre 2022 et non adoptée par l'UE ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2024 selon l'IASB.

4.2.1.2 Estimations et jugements

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers.

Les estimations significatives réalisées par le groupe Covivio pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des immobilisations incorporelles ;
- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement ;
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers dérivés ;
- l'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Covivio révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Ces estimations tiennent compte, le cas échéant, des impacts financiers liés aux engagements pris par le Groupe sur les effets du changement climatique (note 4.2.1.3 de l'Annexe des comptes consolidés). Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques

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

Covivio a poursuivi sa dynamique en matière de certification environnementale : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREAM, LEED ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteint 93 % à fin 2022, en ligne avec l'objectif de 100 % à fin 2025. Covivio s'est également fixé des objectifs ambitieux de réduction des consommations énergétiques des immeubles depuis plus de dix ans. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte de la nouvelle trajectoire carbone. Elle s'accompagne d'un engagement renforcé pour la construction et la rénovation bas-carbone à l'échelle européenne (chapitre 3 – Déclaration de Performance Extra-Financière du Document d'Enregistrement Universel).

Par ailleurs, dans sa composante financement, Covivio a procédé à la requalification de 100% de ses souches obligataires en obligations vertes suite à la publication de son nouveau *Sustainable Bond Framework* en 2022. Ce document précise les critères environnementaux retenus pour sélectionner les actifs éligibles en intégrant notamment les critères de la taxonomie européenne.

Enfin, afin de mieux appréhender les risques et opportunités liés au changement climatique, Covivio publie chaque année un reporting intégrant les recommandations de la TCFD (*Taskforce on Climate Financial related Disclosures*) et réalise régulièrement des analyses de résilience climatique de son parc.

La prise en compte des effets liés aux changements climatiques n'a pas eu d'impact matériel sur les jugements exercés et les principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de liquidité	§ 4.2.2.2
Sensibilité des frais financiers	§ 4.2.2.3
Risque de crédit	§ 4.2.2.4
Risque de marché	§ 4.2.2.6
Risque de change	§ 4.2.2.7
Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 4.2.5.1.3
Covenants	§ 4.2.5.11.6

4.2.2 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les activités opérationnelles et financières de la société l'exposent aux risques suivants :

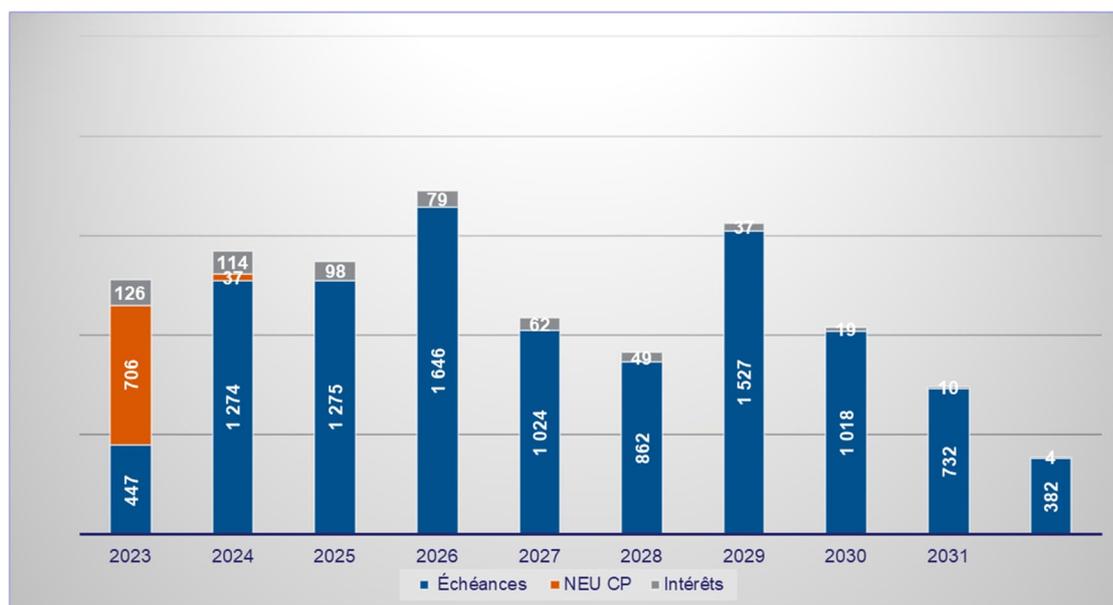
4.2.2.1 Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le paragraphe 4.2.5.1.4.

4.2.2.2 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 31 décembre 2022, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 2 478 M€ et sont composées de 1 859 M€ de ligne de crédits confirmées, de 462 M€ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et de 157 M€ de découverts autorisés non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 31 décembre 2022 :



Les échéances 2023 de l'histogramme ci-dessus comprennent 701 M€ de NEU Commercial Paper et 5 M€ de NEU MTN.

Le montant des intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2022 et du taux moyen de la dette, s'élève à 597 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 4.2.5.11.3 et une description des covenants bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 4.2.5.11.6.

En 2022, Covivio a sécurisé plus de 1,1 Md€ de refinancements ou nouveaux financements.

550 M€ concernent des crédits corporate verts, non tirés et disposant d'une maturité de 5 ans, signés à des conditions très proches des précédentes. Sécurisés dans leur quasi-totalité sur le second semestre, ils ont été formalisés post-clôture pour un peu plus de la moitié.

Les financements et refinancements hypothécaires se sont élevés à 570 M€ (dont moins de 80 M€ sur des participations mises en équivalence) pour une maturité moyenne de 9 ans et un coût moyen de 2,6%.

En outre, Covivio a largement augmenté la part de sa dette verte, de 14% fin 2021 à 38% fin 2022. En particulier, l'intégralité des obligations Covivio sont désormais vertes (Green Bonds ; 2,8 Md€).

4.2.2.3 Risque de taux

L'exposition du groupe au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible largement couverte par des instruments financiers (note 4.2.5.11.4). Après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 86 % de la dette du groupe est couverte au 31 décembre 2022 et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêts induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

K€	Taux +100 bps au 31 déc. 2022	Taux +50 bps au 31 déc. 2022	Taux -50 bps au 31 déc. 2022
Coût de l'endettement financier net part du groupe 2022	-8 685	-4 354	4 391

4.2.2.4 Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe Covivio avec ses partenaires financiers, la société est exposée au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements, le résultat du groupe pourrait subir des impacts négatifs.

Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrits par le groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Le risque de contrepartie est limité par le fait que le groupe Covivio est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le groupe et aux contreparties du groupe dans les transactions de produits dérivés. La société suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique de la société est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant ses partenaires financiers et ses sources de financement.

domi

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT et s'élève à 19,5 M€ au 31 décembre 2022.

4.2.2.5 Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers du groupe Covivio sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les 10 premiers locataires (Orange, Telecom Italia, Suez, AccorHotels, IHG, B&B...), génèrent environ 30 % des revenus annuels.

Le groupe Covivio n'est pas exposé de manière significative au risque d'insolvabilité, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches de marché. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière régulière. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au groupe des garanties financières.

Suite à la pandémie de la Covid 19 survenue en 2020 et se prolongeant en 2021, les fermetures des hôtels et la dégradation des performances opérationnelles des hôtels restés en activité avaient pu occasionner une absence de loyers ou des retards de paiement.

Au cours de l'année 2022, le Groupe a bénéficié de la reprise de l'activité suite à la levée progressive des diverses restrictions sanitaires. Le groupe n'a pas constaté de nouveaux impayés sur la période.

Le montant des dépréciations des créances clients s'élève à 37,3 M€, en diminution de 11,6 M€ par rapport au 31 décembre 2021. Cette baisse fait suite à une reprise de dépréciation de créances de 10,5 M€ suite au paiement des loyers impayés 2020/2021 sur un actif en Espagne.

4.2.2.6 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées dans l'état du résultat net. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur le résultat opérationnel du groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels de la société est générée par le plan de vente dont le résultat est également dépendant des valeurs des biens immobiliers et du volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature, la durée des cycles étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêts ;
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs ;
- la croissance économique ;
- les perspectives d'évolution des revenus.

De faibles taux d'intérêts, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans les Bureaux. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêts.

La politique d'investissement du groupe Covivio a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit ;
- situés dans les principales agglomérations ;
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe Covivio au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Malgré les incertitudes liées au contexte économique de crise, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des taux de capitalisation est analysée dans le paragraphe 4.2.5.1.5.

4.2.2.7 Risque de taux de change

Le groupe opère principalement en zone Euro et marginalement hors zone Euro suite à l'acquisition de murs d'hôtels au Royaume-Uni, en Pologne, en Hongrie et en République Tchèque. Le groupe a souhaité se prémunir des variations de certaines devises (GBP) en finançant une partie de l'acquisition via un emprunt en devises et en souscrivant un swap de devises.

Impact d'une baisse du taux de change GBP/EUR sur les capitaux propres

	31/12/2022 (M€)	Baisse réelle de -4,5% du taux de change GBP/EUR	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine	666	-34,7	-38,8	-77,7
Dette	400	20,9	23,4	46,7
Cross currency swap	250	13,1	14,6	29,2
Impact Capitaux propres		-0,8	-0,9	-1,8

(-) correspond à une perte ; (+) correspond à un gain

4.2.2.8 Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions :

- Les titres non consolidés (note 4.2.5.2) ;
- Les titres titres mis en équivalence (note 4.2.5.3).

Ce risque porte principalement sur les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence qui sont valorisés selon leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base d'expertises indépendantes pour les actifs immobiliers et les instruments financiers.

4.2.2.9 Environnement fiscal

4.2.2.9.1 Evolution par pays

- L'environnement français a connu une évolution en ce qui concerne le taux de l'impôt sur les sociétés, réduit à 26,5% à compter du 1er janvier 2021. Le taux est de 25% à compter du 1^{er} janvier 2022.
- Le groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement dans les autres pays.

4.2.2.9.2 Risques fiscaux

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités du groupe Covivio s'exercent, le Groupe se trouve exposé à des risques fiscaux. Après avis de nos conseils, si un traitement fiscal présente un risque de redressement, un passif est alors constitué.

Au 31 décembre 2022, il n'y a pas de nouveau risque fiscal comptabilisé dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière du groupe.

4.2.2.9.3 Fiscalité Latente

Une partie significative des sociétés immobilières du groupe ont opté pour le régime SIIC en France. L'impact de la fiscalité latente est donc essentiellement présent en Résidentiel Allemagne, en Bureaux Allemagne et en Bureaux Italie. Il est également lié aux investissements réalisés en Hôtels en Europe (Allemagne, Espagne, Belgique, Irlande, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni, Pologne, Hongrie, République Tchèque). S'agissant de l'Espagne, toutes les sociétés espagnoles ont opté pour le régime d'exonération SOCIMI. Toutefois, il existe une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

L'impôt différé est principalement dû à la prise en compte de la juste valeur du patrimoine. Les taux d'impôt sont détaillés en note 4.2.6.9.2 – Impôts et taux retenus par zone géographique.

4.2.3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

✓ Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

Les présents états financiers comprennent les états financiers de la société Covivio et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales.

Le groupe Covivio a le contrôle lorsqu'il :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- est exposé, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient ;
- les droits de vote potentiels détenus par le groupe, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties ;
- les droits découlant d'autres accords contractuels ;
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le groupe a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes assemblées des actionnaires.

Les filiales et entités structurées sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

✓ Entreprises associées – IAS 28

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

✓ Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

• Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

• Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées coparticipants.

Le coparticipant doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

Rapport financier au 31 décembre 2022

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant ;
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant ;
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'activité conjointe ;
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'activité conjointe ;
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.

Aucune société du groupe n'est considérée comme activité conjointe.

4.2.3.2 Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation

Néant

4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées

Les entrées et les sorties de périmètre sont présentées dans le tableau ci-dessous au début ou à la fin de chaque secteur d'activité.

83 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2022	% d'intérêt 2022	% d'intérêt 2021
Covivio	France	Société mère		
SNC Boulogne Jean Bouveri	France	IG	100,00	
SCI Meudon Juin	France	IG	100,00	
Covivio Ravinelle	France	IG	100,00	100,00
SARL Foncière Margaux	France	IG	100,00	100,00
Covivio 2	France	IG	100,00	100,00
Covivio 4	France	IG	75,00	75,00
Euromarseille 1	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille 2	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille BI	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille PK	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille Invest	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille H	France	MEE/CE	50,00	50,00
Covivio 7	France	IG	100,00	100,00
SCI bureaux Coeur d'Orly	France	MEE/CE	50,00	50,00
SAS Coeur d'Orly Promotion	France	MEE/CE	50,00	50,00
Technical	France	IG	100,00	100,00
Le Ponant 1986	France	IG	100,00	100,00
SCI Atlantis	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 127	France	IG	100,00	100,00
SNC Latécoère	France	IG	50,10	50,10
SCI du 32 avenue P Grenier	France	IG	100,00	100,00
SCI du 40 rue JJ Rousseau	France	IG	100,00	100,00
SCI du 3 place A Chaussy	France	IG	100,00	100,00
SARL BGA Transactions	France	IG	100,00	100,00
SCI du 9 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	France	IG	100,00	100,00
SCI du 1 rue de Chateaudun	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106-110 rue des Troènes	France	IG	100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
Palmer Plage SNC	France	IG	100,00	100,00
Dual Center	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Paris	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Nord	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Rhone Alpes	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Sud Ouest	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Paca	France	IG	100,00	100,00
SARL Télémob Paris	France	IG	100,00	100,00
Pompidou	France	IG	100,00	100,00
OPCI Office CB21	France	IG	75,00	75,00
Lenovilla	France	MEE/CE	50,10	50,10
SCI Latécoère 2	France	IG	50,10	50,10
Meudon Saulnier	France	IG	100,00	100,00
Charenton	France	IG	100,00	100,00
Latepromo	France	IG	100,00	100,00
FDR Participation	France	IG	100,00	100,00
SCI Avenue de la Marne	France	IG	100,00	100,00
Omega B	France	IG	100,00	100,00
SCI Rueil B2	France	IG	100,00	100,00
SCI Factor E	France	IG	100,00	34,69
Wellio	France	IG	100,00	100,00
Bordeaux Lac	France	IG	100,00	100,00
Sucy Parc	France	IG	100,00	100,00
Gambetta Le Raincy	France	IG	100,00	100,00
Orly promo	France	IG	100,00	100,00
Silex Promo	France	IG	100,00	100,00
21 Rue Jean Goujon	France	IG	100,00	100,00

Sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2022	% d'intérêt 2022	% d'intérêt 2021
Villouvette Saint-Germain	France	IG	100,00	100,00
La Mérina Fréjus	France	IG	100,00	100,00
Normandie Niemen Bobigny	France	IG	100,00	100,00
Cité Numérique	France	IG	100,00	100,00
Danton Malakoff	France	IG	100,00	100,00
Meudon Bellevue	France	IG	100,00	100,00
N2 Batignolles	France	IG	50,00	50,00
Valence Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
Nantes Talensac	France	IG	100,00	100,00
Marignane Saint Pierre	France	IG	100,00	100,00
N2 Batignolles Promo	France	IG	50,00	50,00
6 rue Fructidor	France	IG	50,10	50,10
Fructipromo	France	IG	100,00	100,00
Jean Jacques Bosc	France	IG	100,00	100,00
Terres neuves	France	IG	100,00	100,00
André Lavignolle	France	IG	100,00	100,00
SCCV Chartres avenue de Sully	France	IG	100,00	100,00
SCI de la Louisiane	France	IG	100,00	100,00
SCCV Bobigny Le 9ème Art	France	IG	60,00	60,00
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	France	IG	50,00	50,00
Saint-Germain Hennemont	France	IG	100,00	100,00
Antony Avenue de Gaulle	France	IG	100,00	100,00
Aix en Provence Cézanne	France	IG	100,00	100,00
Hotel N2	France	IG	100,00	100,00
SCI FédérImmo	France	Cédée		60,00
EURL Fédération	France	Tupée		100,00
SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge	France	Tupée		100,00
SNC Télémob Ouest	France	Tupée		100,00
11 place de l'Europe	France	Cédée		50,09
Lenopromo	France	Tupée		100,00
SNC Promomurs	France	Tupée		100,00
SCI Orianz	France	Cédée		34,69
Le Clos de Chanteloup	France	Tupée		100,00
Le Printemps Sartrouville	France	Tupée		100,00
Gauguin St Ouen L'aumone	France	Tupée		100,00
Tours Coty	France	Tupée		100,00

Le siège social de la société mère Covivio se situe 18, avenue François Mitterrand – 57000 METZ. Les autres filiales du secteur Bureaux France intégrées globalement ont leur siège social au 8 et 30 avenue Kléber – 75116 Paris.

15 sociétés Secteur Bureaux Italie	Pays	Méthode de consolidation 2022	% d'intérêt 2022	% d'intérêt 2021
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.L.	Italie	IG	100,00	
Fondo Porta Di Romana	Italie	MEE	40,28	
Covivio 7 S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Central Società di Investimento per Azioni a capitale fisso Central SICAF	Italie	IG	51,00	51,00
Real Estate Roma Olgiata S.r.L.	Italie	IG	75,00	75,00
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SINQ	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Projects & Innovation	Italie	IG	100,00	100,00
Wellio Italy	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation 2 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
RESolution Tech	Italie	MEE	30,00	30,00
Covivio Development Trading S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 3 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Development Italy S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
RGD Gestioni S.r.L.	Italie	Liquidée		100,00

Le siège social des sociétés du secteur Bureaux Italie se situe 10, Carlo Ottavio Cornaggia, 20123 Milan.

175 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2022	% d'intérêt 2022	% d'intérêt 2021
SCA Covivio Hotels (Société mère) contrôlée à 100%	France	IG	43,86	43,78
SOHO 2 SAS	France	IG	43,86	
Roco Italy Hodco S.r.l	Italie	IG	43,86	
OPCO 2 Bruges NV	Belgique	IG	43,86	
Wotton House Properties Opco Limited	Royaume-Uni	IG	43,86	
Lagonda York Opco Limited	Royaume-Uni	IG	43,86	
Lagonda Leeds Opco Limited	Royaume-Uni	IG	43,86	
SARL Loire	France	IG	43,86	43,78
Ruhl Cote D'Azur	France	IG	43,86	43,78
Foncière Otello	France	IG	43,86	43,78
Hôtel René Clair	France	IG	43,86	43,78
Ulysse Belgique	Belgique	IG	43,86	43,78
Ulysse Trefonds	Belgique	IG	43,86	43,78
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	IG	43,86	43,78
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	43,86	43,78
Foncière No Bruges Centre	Belgique	IG	43,86	43,78
Foncière Gand Centre	Belgique	IG	43,86	43,78
Foncière Gand Opéra	Belgique	IG	43,86	43,78
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	43,86	43,78
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	43,86	43,78
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	IG	43,86	43,78
Foncière Antwerp Centre	Belgique	IG	43,86	43,78
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	IG	43,86	43,78
Murdelux	Luxembourg	IG	43,86	43,78
Portmurs	Portugal	IG	43,86	43,78
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	IG	43,86	43,78
Foncière Vielsam	Belgique	IG	43,86	43,78
Sunparks Trefonds	Belgique	IG	43,86	43,78
Foncière Kempense Mèren	Belgique	IG	43,86	43,78
Iris Holding France	France	MEE/EA	8,73	8,71
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	8,73	8,71
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	8,73	8,71
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	8,73	8,71
Covivio Hotels Gestion Immobilière	France	IG	43,86	43,78
Tulipe Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,73	8,71
Iris Tréfonds	Belgique	MEE/EA	8,73	8,71
Foncière Louvain Centre	Belgique	MEE/EA	8,73	8,71
Foncière Liège	Belgique	MEE/EA	8,73	8,71
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	MEE/EA	8,73	8,71
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	MEE/EA	8,73	8,71
Foncière Bruges Station	Belgique	MEE/EA	8,73	8,71
Narcisse Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,73	8,71
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	MEE/EA	8,73	8,71
Foncière Louvain	Belgique	MEE/EA	8,73	8,71
Foncière Malines	Belgique	MEE/EA	8,73	8,71
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	MEE/EA	8,73	8,71
Foncière Namur	Belgique	MEE/EA	8,73	8,71
Iris investor Holding Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,71
Iris General partner Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,71
Iris Berlin Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,71
Iris Bochum & Essen	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,71
Iris Frankfurt Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,71
Iris Verwaltungs Gmbh & co KG	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,71
Iris Nurnberg Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,71
Iris Stuttgart Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,71
B&B Invest Lux 1	Allemagne	IG	43,86	43,78
B&B Invest Lux 2	Allemagne	IG	43,86	43,78
B&B Invest Lux 3	Allemagne	IG	43,86	43,78
Campeli	France	MEE/EA	8,73	8,71
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	8,73	8,71
Dahlia	France	MEE/EA	8,77	8,76
Foncière B2 Hôtel Invest	France	IG	22,02	21,98
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	22,02	21,98
Foncière B3 Hôtel Invest	France	IG	22,02	21,98
B&B Invest Lux 4	Allemagne	IG	43,86	43,78
NH Amsterdam Center Hotel HLD	Pays-Bas	IG	43,86	43,78
Hôtel Amsterdam Centre Propco	Pays-Bas	IG	43,86	43,78
Mo Lux 1	Luxembourg	IG	43,86	43,78
LHM Holding Lux SARL	Luxembourg	IG	43,86	43,78
LHM PropCo Lux SARL	Luxembourg	IG	45,65	45,58
SCI Rosace	France	IG	43,86	43,78
Mo Dreilinden, Niederrad, Düsseldorf	Allemagne	IG	41,23	41,16
Mo Berlin	Allemagne	IG	41,23	41,16
Mo First Five	Allemagne	IG	42,91	42,84
Ringer	Allemagne	IG	43,86	43,78
B&B Invest Lux 5	Allemagne	IG	40,79	40,72
SCI Hôtel Porte Dorée	France	IG	43,86	43,78
FDM M Lux	Luxembourg	IG	43,86	43,78
OPCO Rosace	France	IG	43,86	43,78
Exco Hôtel	Belgique	IG	43,86	43,78
Invest Hôtel	Belgique	IG	43,86	43,78
H Invest Lux	Luxembourg	IG	43,86	43,78
Hermitage Holdco	France	IG	43,86	43,78
Foncière B4 Hôtel Invest	France	IG	22,02	21,98
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	IG	43,86	43,78
Rock-Lux	Luxembourg	IG	43,86	43,78
Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	IG	43,86	43,78
Berlin I (propco Westin Grand Berlin)	Allemagne	IG	41,63	41,55
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin berlin)	Allemagne	IG	41,63	41,55
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz)	Allemagne	IG	41,63	41,55
Opco Hôtel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn)	Allemagne	IG	41,63	41,55

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2022	% d'intérêt 2022	% d'intérêt 2021
Berlin III (Propco Mercure Potsdam)	Allemagne	IG	41,63	41,55
Opco Hôtel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam)	Allemagne	IG	41,63	41,55
Dresden II (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	41,63	41,55
Dresden III (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	41,63	41,55
Dresden IV (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	41,63	41,55
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II à IV)	Allemagne	IG	41,63	41,55
Dresden V (propco Pullman New a Dresden)	Allemagne	IG	41,63	41,55
Opco Hôtel New a Dresden Betriebs (Pullman)	Allemagne	IG	41,63	41,55
Leipzig I (propco Westin Leipzig)	Allemagne	IG	41,63	41,55
Opco Hotelgesellschaft Geberst, Betriebs (Westin Leipzig)	Allemagne	IG	41,63	41,55
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig)	Allemagne	IG	41,63	41,55
Opco Hôtel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu)	Allemagne	IG	41,63	41,55
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt)	Allemagne	IG	41,63	41,55
Opco Hôtel Kosmos Erfurt (Radisson Blu)	Allemagne	IG	41,63	41,55
Airport Garden Hotel NV	Belgique	IG	43,86	43,78
Investment FDM Rocatiera	Espagne	IG	43,86	43,78
Bardiomar	Espagne	IG	43,86	43,78
Trade Center Hôtel	Espagne	IG	43,86	43,78
H Invest Lux 2	Luxembourg	IG	43,86	43,78
Constance	France	IG	43,86	43,78
Hôtel Amsterdam Noord FDM	Pays-Bas	IG	43,86	43,78
Hôtel Amersfoort FDM	Pays-Bas	IG	43,86	43,78
Constance Lux 1	Luxembourg	IG	43,86	43,78
Constance Lux 2	Luxembourg	IG	43,86	43,78
So Hospitality	France	IG	43,86	43,78
Nice-M	France	IG	43,86	43,78
Rock-Lux OPCO	Luxembourg	IG	43,86	43,78
Blythsw ood Square Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
George Hotel Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Grand Central Hotel Company Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Lagonda Leeds Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Lagonda Palace Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Lagonda Russell Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Lagonda York Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Oxford Spires Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Oxford Thames Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Roxburghe Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
The St David's Hotel Cardiff Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Wotton House Properties Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Blythsw ood Square Hotel Glasgow	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
George Hotel Investments	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Grand Central Hotel Company	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Lagonda Leeds PropCo	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Lagonda Palace PropCo	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Lagonda Russell PropCo	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Lagonda York PropCo	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Oxford Spires Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Oxford Thames Hotel Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Roxburghe Investments PropCo	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
The St David's Hotel Cardiff	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
Wotton House Properties	Royaume-Uni	IG	43,86	43,78
HEM Diesterikade Amsterdam BV	Pays-Bas	IG	43,86	43,78
Dresden Dev	Luxembourg	IG	41,63	41,55
Delta Hotel Amersfoort	Pays-Bas	IG	43,86	43,78
Opci Oteli	France	MEE/EA	13,66	13,64
CBI Orient SAS	France	MEE/EA	13,66	13,64
CBI Express SAS	France	MEE/EA	13,66	13,64
Kombon	France	MEE/EA	14,62	14,59
Jouron	Belgique	MEE/EA	14,62	14,59
Foncière Gand Cathédrale	Belgique	MEE/EA	14,62	14,59
Foncière Bruxelles Sainte Catherine	Belgique	MEE/EA	14,62	14,59
Foncière IGK	Belgique	MEE/EA	14,62	14,59
Forsmint Investments	Pologne	IG	43,86	43,78
Cerstock Investments	Pologne	IG	43,86	43,78
Noxw ood Investments	Pologne	IG	43,86	43,78
Redw en Investments	Pologne	IG	43,86	43,78
Sardobal Investments	Pologne	IG	43,86	43,78
Kilmainham Property Holding	Irlande	IG	43,86	43,78
Thormont Ltd	Irlande	IG	43,86	43,78
Honeypool	Irlande	IG	43,86	43,78
Verdun Propco	France	IG	43,86	43,78
SC CZECH AAD	République Tchèque	IG	43,86	43,78
New -York Palace Propco	Hongrie	IG	43,86	43,78
Hotel Plaza SAS	France	IG	43,86	43,78
Palazzo Naiadi Rome Propco	Italie	IG	43,86	43,78
Palazzo Gaddi Florence Propco	Italie	IG	43,86	43,78
Bellini Venice Propco	Italie	IG	43,86	43,78
Dei Dogi Venice Propco	Italie	IG	43,86	43,78
SLIH AD	France	IG	43,86	43,78
SLIH CP	France	IG	43,86	43,78
SLIH GHB	France	IG	43,86	43,78
SLIH HDB	France	IG	43,86	43,78
SLIH HG	France	IG	43,86	43,78
SLIH HIR	France	IG	43,86	43,78
Samoens SAS	France	Tupée		21,94
Ingrid Hotels	Italie	Tupée		43,78
Ingrid France Holding	France	Tupée		43,78

Le siège social de la société mère Covivio Hotels ainsi que de ses principales filiales françaises intégrées globalement se situe 30, avenue Kléber – 75116 Paris.

143 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2022	% d'intérêt 2022	% d'intérêt 2021
Covivio Immobilien SE (Société mère) contrôlée à 100%	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Immobilien	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Lux Residential	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 4	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnen Verwaltungs	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundvermögen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen Service	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Stadthaus	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnbau	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnungsgesellschaft GMBH Dürnten	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 3	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Remscheid	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 6	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Holding	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Berlin 67 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 78 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 79 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dresden GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin I SARL	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin V SARL	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin C GMBH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dansk Holding Aps	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Dasnk L Aps	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Prime	Allemagne	IG	65,57	65,57
Berlin Prime Commercial	Allemagne	IG	65,57	65,57
Acopio	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Hambourg Holding ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 1 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 2 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 3 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 4 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Arian	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Bennet	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Marien-Carré	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin IV ApS	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Residenz Berolina GmbH & Co KG	Allemagne	IG	67,33	67,33
Covivio Quadrigua IV GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Real Property Versicherungsmakler	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Quadrigua 15	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 45	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 36	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 46	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 40	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 47	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 48	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Fischerinsel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berolina Fischerinsel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Home	Allemagne	IG	65,57	65,57
Amber Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Gettmore	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Saturn Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,57
Venus Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Vinetree	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio Facility	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Development	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Rehbergen	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Handlesliegenschaften	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Alexandrinenstrasse	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 6	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 7	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 8	Allemagne	IG	65,57	65,57
Nordens Immobilien III	Allemagne	IG	65,57	65,57
Montana-Portfolio	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Cantianstrasse 18 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Konstanzer Str.54/ Zahringerstr.28, 28a Grundbesitz.	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Mariend.Damm 28	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Marktstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnellerstrasse 44 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schönw alder Str.69 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schulstrasse 16/17.Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zelterstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Alpha	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Gamma	Allemagne	IG	65,57	65,57

Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2022	% d'intérêt 2022	% d'intérêt 2021
Second Ragland	Allemagne	IG	65,57	65,57
Seed Portfolio 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Erz 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 9	Allemagne	IG	65,57	65,57
Erz 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Best Place Living	Allemagne	IG	31,47	31,47
Covivio Berlin 8	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Selectimmo.de	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft	Allemagne	IG	65,57	65,57
Meco Bau	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Blankenburger Str.	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Immobilien Financing	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Treskow allee 202 Entwicklungsgesel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hathor Berlin	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hansastrasse 253	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prime Financing	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundbesitz NRW	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Eiger II	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Southern Living Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz NRW 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Buchstrasse 6 Fehmarn Str. 14	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Erkstrasse 20	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Martin Opitz Strasse 5	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Kurstrasse 23	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Pankstrasse 55 Verw altungs	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Gropiusstrasse 4	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Schillerstrasse 10	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Firstrasse 22	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Lindauer Alee 20 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC 2 Holding Sàrl	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Alpha	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Beta	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Gamma	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Delta	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Epsilon	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Zeta	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Eta	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Theta	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Lota	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Kappa	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Lambda	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin My	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Xi	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Omicron	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Rho	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Sigma	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Tau	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Ypsilon	Allemagne	IG	65,57	65,57
Akragas Immobilien	Allemagne	IG	69,05	65,57
AC Gustav-Müller-Strasse Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Consult Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Invest Grafestrasse	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Invest XI Grunstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Invest XIII Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Invest XXIX Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Invest XXXIII Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
JFT Grundbesitz Nr. 28	Allemagne	IG	61,70	61,70
Nox Capital Kulmer11 Grundbesitz	Allemagne	IG	61,70	61,70
Nox Capital Nr. 15	Allemagne	IG	61,70	61,70
Nox Capital Leinestraße 21 Grundbesitz	Allemagne	IG	61,70	61,70
Nox Capital Kiehlufer39 Grundbesitz	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Rhenania 2	Allemagne	Fusionnée		65,57
Covivio Eiger 1	Allemagne	Fusionnée		65,57
Covivio Lux	Luxembourg	Tupée		100,00

Le siège social de la société mère Covivio Immobilien SE se situe Essener Strasse 66, 46047 Oberhausen.

22 sociétés Secteur Bureaux Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2022	% d'intérêt 2022	% d'intérêt 2021
Covivio Office Holding	Allemagne	IG	100,00	100,00
Acopio Office Energie GmbH (Office Germany)	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Alexanderplatz	Luxembourg	IG	55,00	55,00
Covivio Alexanderplatz	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Berlin	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Tino Schwierzina Strasse 32 Grundbesitz	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Gross-Berliner-Damm	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office (ex-Godewind Immobilien)	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office 1	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Betellings	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 2	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 3	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 4	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 5	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 7	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 6	Allemagne	IG	89,90	89,90
Covivio Technical Services 1	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Technical Services 2	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services 3	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services 4	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Verwaltungen 4	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Construction	Allemagne	IG	100,00	100,00

Le siège social de la société mère Covivio Office Holding se situe Knesebeckstrasse 3, 10623 Berlin.

7 sociétés Secteur Autres (Résidentiel France, Parkings, Services)	Pays	Méthode de consolidation 2022	% d'intérêt 2022	% d'intérêt 2021
1 sociétés de Parkings :				
Trinité	France	IG	100,00	100,00
Republique (Société mère) contrôlée à 100 %	France	Cédée		100,00
Eplanade Belvédère II	France	Cédée		100,00
Comédie	France	Cédée		100,00
Gare	France	Cédée		50,80
Gespar	France	Cédée		50,00
6 sociétés de services :				
Covivio Hôtels Gestion	France	IG	100,00	100,00
Covivio Property SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Développement	France	IG	100,00	100,00
Covivio SGP	France	IG	100,00	100,00
Covivio Proptech	France	IG	100,00	100,00
Covivio Proptech Germany	Allemagne	IG	100,00	100,00
0 société Résidentiel France :				
Foncière Développement Logements (Société mère) contrôlée à 100 %	France	Tupée		100,00

IG : Intégration Globale

MEE-EA: Mise en Equivalence - entreprises associées

MEE-CE: Mise en Equivalence - co-entreprises

n.i : Non Intégrée

IP : Intégration Proportionnelle

Le groupe est composé de 445 sociétés dont 398 sociétés en intégration globale et 47 sociétés mises en équivalence.

4.2.3.4 Evaluation du contrôle

Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Covivio les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, les sociétés suivantes sont consolidées par intégration globale.

✓ SNC Latécoère et Latécoère 2 (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI Latécoère et Latécoère 2 sont détenues à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2022 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,9 %) a été mis en place en 2012 et 2015 dans le cadre des projets Dassault Systèmes Campus et Extension Dassault à Vélizy. Covivio a signé un projet d'extension du campus Dassault Systèmes via la construction d'un nouveau bâtiment de 27 600 m² et la signature de nouveaux baux. Ces baux débiteront début 2023 à la livraison de l'extension.

✓ SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers sont détenues à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2022 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (49,9 %) a été mis en place début décembre 2017 dans le cadre des projets de bureaux Silex 1 et Silex 2, situés à Lyon Part-Dieu. La livraison du projet Silex 2 est intervenue début juillet 2021.

✓ SAS 6 rue Fructidor (entité structurée consolidée)

La société 6 rue Fructidor est détenue à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2022 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec Crédit Agricole Assurances a été mis en place en octobre 2019 dans le cadre du projet de Paris Saint Ouen So Pop, situé à la frontière entre Paris et St Ouen. La construction de l'immeuble a été réalisée dans le cadre d'un CPI signé le 29 octobre 2019 entre la société Fructidor et Fructipromo. La livraison du projet est intervenue le 31 août 2022.

✓ SCI N2 Batignolles et SNC Batignolles Promo (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI N2 Batignolles et SNC Batignolles Promo sont détenues à 50 % par Covivio au 31 décembre 2022 et sont consolidées par intégration globale.

Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (50 %) a été mis en place en 2018 dans le cadre du projet de développement Paris N2 StreamBuilding situé dans la zac de Clichy Batignolles à Paris 17^{ème}. La livraison est intervenue le 31 août 2022.

La société SNC Batignolles Promo est détenue à 50% par Hines.

✓ Covivio Alexanderplatz Sarl (entité structurée consolidée)

La société Covivio Alexanderplatz sarl est détenue à 55 % par Covivio au 31 décembre 2022 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec Covéa (25 %) et Generali Vie (20 %) a été mis en place à compter du mois de juin 2021 dans le cadre du projet en développement Alexanderplatz à Berlin. La livraison de ce projet est prévue en 2026. La construction de l'immeuble est réalisée dans le cadre d'un CPI entre la société Covivio Alexanderplatz et Covivio Construction GmbH détenue à 100 % par Covivio.

Les sociétés suivantes sont consolidées par mise en équivalence :

✓ SCI Lenovilla (coentreprise)

La société Lenovilla est détenue à 50,09 % par Covivio au 31 décembre 2022 et est consolidée par mise en équivalence. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,91 %) a été mis en place à compter de janvier 2013 dans le cadre du projet New Vélizy (Campus Thalès). Le pacte d'actionnaires stipule que les décisions sont prises à l'unanimité.

✓ [SCI Cœur d'Orly Bureaux \(coentreprise\)](#)

La société SCI Cœur d'Orly Bureaux est détenue à 50 % par Covivio et 50 % par Aéroports de Paris au 31 décembre 2022 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord conclu le 10 mars 2008 et modifié par divers actes successifs ainsi que par des pactes d'associés régissant leurs droits et leurs obligations au sein de la société SCI Cœur d'Orly Bureaux.

✓ [Fondo Porta di Romana](#)

La société Fondo Porta di Romana est détenue à 40,28 % par Covivio et à 55,69 % par CECIF et 4,03 % par Prada au 31 décembre 2022 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord précisant les règles de gouvernance du fonds : aucun actionnaire ne peut prendre seul une décision clef de gestion (mise en place d'un « advisory committee » statuant à la majorité de 5 membres sur 6), ni modifier les règles du fonds (mise en place d'une majorité qualifiée).

4.2.4 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Les événements significatifs de l'exercice sont les suivants :

4.2.4.1 Environnement macroéconomique

Sur l'année 2022, plusieurs facteurs impactent l'environnement macroéconomique sur lequel évolue Covivio.

✓ [Fin des diverses restrictions sanitaires en Europe](#)

La fin des diverses restrictions sanitaires en Europe offre à Covivio des perspectives positives, notamment sur l'activité hôtelière (note 4.2.4.4).

✓ [L'inflation](#)

L'effet de la hausse des coûts de l'énergie est limité pour Covivio en raison de clauses de révision de loyer (ou d'indexation) ou de la refacturation de ces coûts aux locataires.

L'augmentation des coûts des matériaux de construction est appréhendée dans la politique d'investissements de Covivio et dans le suivi du budget des opérations de promotion immobilière.

✓ [L'augmentation des taux d'intérêts](#)

La politique de gestion du risque de taux (note 4.2.2.3) permet à Covivio de se couvrir face aux risques d'augmentation des taux d'intérêts de sa dette à taux variable.

4.2.4.2 Bureaux France

✓ [Acquisition et cessions d'actifs détenus en partenariat et actifs sous promesse](#)

En mai 2022, Covivio a cédé les actifs Carré Suffren et Campus Eiffage, détenus en partenariat à respectivement 60 % et 50,1 % pour 325 M€.

Conformément aux accords signés en 2017 dans le cadre du co-développement de l'opération Quai 8.2 à Bordeaux, Covivio et Icade ont procédé, le 18 janvier 2022, au débouclage de l'opération par échange croisé de titres des 2 sociétés détenant les actifs. Cette opération se traduit par l'acquisition de 100% de l'actif Factor E par Covivio.

Au 31 décembre 2022, le montant des actifs sous promesse s'élève à 176 M€.

Rapport financier au 31 décembre 2022

✓ Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 4.2.5.1.4.

L'année 2022 a été marquée par la livraison de 4 actifs situés à Paris (projets Jean Goujon, Paris Saint Ouen So Pop, Paris N2 StreamBuilding et d'un actif situé à Lyon (Lyon Sévigné), ainsi que le démarrage de 3 nouveaux projets à Paris.

✓ Financement hypothécaire

Début juillet 2022, un financement hypothécaire de 115 M€ a été levé à 8 ans, en format green, sur un actif détenu en partenariat.

4.2.4.3 Bureaux Italie

✓ Cessions (335 M€ - résultat de cession net de frais : -3 M€) et actifs sous promesse (29 M€)

Au cours de l'année 2022, des actifs ont été cédés pour un prix de vente total de 335 M€.

Au 31 décembre 2022, le montant des actifs sous promesse s'élève à 29 M€, dont notamment l'actif Milan, Largo Paolo Grassi.

✓ Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 4.2.5.1.4.

L'année 2022 a été marquée par la livraison de l'actif Milan, via Unione, exploité en propre au titre de l'activité de Flex Office (Wellio Duomo), ainsi que le démarrage du projet Rozzano, Milanofiori Strada 8.

Covivio a signé un accord de pré-location avec un opérateur italien leader dans le domaine des logiciels, des données et de l'analytique, portant sur la totalité des surfaces de l'immeuble de bureaux Corté Italia, situé à Milan.

✓ Remboursement d'un emprunt obligataire

Au cours de l'année 2022, Covivio a procédé au remboursement de l'emprunt obligataire à échéance mars 2022 pour 125 M€.

4.2.4.4 Hôtels en Europe

✓ Reprise de l'activité suite à la levée progressive des diverses restrictions sanitaires

Le deuxième semestre 2022 marque une forte reprise de l'activité, avec des taux d'occupation en hausse et des prix moyens nettement supérieurs au niveau de 2019. Depuis le mois de mai, les Revpar sont ainsi au-dessus de 2019. Cette reprise d'activité se traduit par :

- une hausse des revenus locatifs à loyer variable pour 25 M€ sur le portefeuille ACCOR et 25 M€ de loyers sur le portefeuille au Royaume-Uni
- la hausse de 40,4 M€ de l'EBITDA des hôtels en gestion.

En France et à l'étranger, Covivio Hotels a bénéficié de mesures de chômage partiel mises en place en faveur du secteur de l'hôtellerie à hauteur de 1,3 M€.

COVIVIO

La juste valeur des hôtels en bail est en hausse de 108 M€ par rapport au 31 décembre 2021, en particulier sur les actifs AccorInvest, B&B et les actifs espagnols.

✓ Poursuite de l'accompagnement d'opérateurs en bail

Suite au rachat de 30 fonds de commerce d'hôtels situés en France par B&B HOTELS à Accor Invest, Covivio Hotels a signé des nouveaux baux fixes de 12 ans fermes sous enseigne B&B HOTELS sur ces 30 hôtels. Ces hôtels étaient jusque-là loués dans le cadre de baux en loyer variable sous enseignes du groupe Accor. Covivio Hotels participera à un programme de travaux réalisés par l'opérateur.

✓ Acquisition d'un actif en Pologne

En mai 2022, Covivio Hotels a acquis un hôtel de 130 chambres exploité par B&B en Pologne pour 7 M€

✓ Livraison de l'hôtel Plaza Nice

L'hôtel Plaza Nice a été mis en service le 9 décembre 2022.

✓ Reprises en gestion Murs et Fonds

En Belgique, le rachat de 2 fonds de commerces d'hôtels situés à Bruges et précédemment loués en bail à loyers variables à AccorInvest a été réalisé en septembre.

Au Royaume-Uni, les fonds de commerce de 3 hôtels précédemment loués et exploités par IHG ont été repris en octobre. Un contrat de management a été signé avec un manager tiers RHB pour une durée de 10 ans.

✓ Cessions d'actifs (168 M€ - résultat de cessions net de frais : 3,3 M€) et actifs sous promesse (43 M€)

Au cours de l'année 2022, Covivio Hotels a cédé des actifs pour 170 M€, dont le Club Med Samoens.

Au 31 décembre 2022, les promesses de ventes s'élèvent à 43 M€ (4 hôtels AccorInvest, un actif Jardiland et un actif en Espagne).

✓ Fusion transfrontalière

Le 20 octobre 2022, la société Ingrid Hotels, située en Italie, a été absorbée par Covivio Hotels avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022.

✓ Financement et remboursement

Au cours de l'année 2022, Covivio Hotels a notamment procédé au remboursement de financements mis en place dans le cadre des acquisitions d'actifs en Espagne pour 100 M€, ainsi qu'au remboursement de la dette associée au Club Med Samoens pour 47 M€.

4.2.4.5 Résidentiel Allemagne

- ✓ Forte hausse des valeurs des actifs Résidentiel Allemagne

Le secteur Résidentiel Allemagne enregistre une hausse des valeurs des actifs de 202 M€ essentiellement à Berlin.

- ✓ Acquisitions (actifs : 47 M€)

En mai et en novembre 2022, le groupe a acquis un portefeuille d'actifs situés à Berlin et à Hambourg.

- ✓ Financement et remboursement

Covivio Immobilien a levé, sécurisé ou renégocié 377,6 M€ de financements sur une maturité à 10 ans.

4.2.4.6 Autres (y compris Résidentiel France)

- ✓ Cession des activités de stationnement

Le 25 janvier 2022, Covivio et Indigo ont signé 3 actes de cession portant sur la société République, la société EB2 et la société Gespar.

4.2.5 NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

4.2.5.1 Patrimoine

4.2.5.1.1. Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels

- ✓ Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles identifiables sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des droits d'entrées (droits d'occupation des parcs de stationnement) et des logiciels informatiques.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire, comme suit :

- Logiciels sur une période de 1 à 10 ans ;
- Droits d'occupation : 30 ans.

- ✓ Regroupement d'entreprise (IFRS 3) et écarts d'acquisition

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre évènement constitue un regroupement d'entreprise au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir des biens ou des services à des clients, de produire des revenus de placement (tels que des dividendes ou des intérêts) ou de générer d'autres produits à partir d'activités ordinaires.

Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise, le groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble comporte au moins une entrée et un processus substantiel qui, ensemble, contribuent significativement à la capacité de générer des sorties.

Les compléments de prix éventuels sont évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. Ils sont définitivement évalués dans les 12 mois suivant la date d'acquisition. La variation ultérieure de ces compléments de prix est comptabilisée en résultat de la période.

Après sa comptabilisation initiale, le *goodwill* fait l'objet d'un test de perte de valeur au minimum une fois par an. Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles et des écarts d'acquisition associés avec la valorisation des hôtels en « Murs et Fonds » réalisée par les experts immobiliers.

Si le groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprise, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

Les coûts connexes à l'acquisition qualifiée de regroupement d'entreprise sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat. Les coûts connexes à une acquisition non qualifiée de regroupement d'entreprise font partie intégrante des actifs acquis.

✓ Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine de la société. Les immeubles occupés ou exploités par les équipes du groupe Covivio – owner occupied buildings - sont comptabilisés en immobilisations corporelles (immeubles de bureaux occupés par les collaborateurs, espaces exploités en propre au titre de l'activité Flex Office, hôtels en gestion de l'activité Murs et Fonds).

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC) ainsi que ceux du Red Book 2014 de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2022 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman, CFE, MKG, REAG, et HVS.

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

Les actifs sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors-droits.

Rapport financier au 31 décembre 2022

- Pour les Bureaux France, Italie et Allemagne, la valorisation est principalement réalisée par application de deux méthodes :
 - la méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) :
Cette approche consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais.
 - la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash flow) :
Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.
- Pour les Hôtels en Europe, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs.
 - la méthode de capitalisation des loyers pour les restaurants et les villages vacances Club Méditerranée.
 - la méthode d'actualisation des flux futurs pour les hôtels (incluant les prévisions d'évolution du chiffre d'affaires déterminées par l'expert) et les villages vacances Sunparks.
- Pour le Résidentiel en Allemagne, la juste valeur déterminée correspond à :
 - Une valeur bloc pour les actifs sur lesquels aucune stratégie de vente n'a été mise en place ou pour lesquels aucune commercialisation n'est intervenue,
 - Une valeur détail occupé pour les actifs pour lesquels a minima une promesse est intervenue avant la clôture des comptes.

La méthode d'évaluation qui a été utilisée est la méthode par « discounted cash flow ».

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m² des transactions comparables et les transactions réalisées par le groupe.

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajustés) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- Niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- Niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du groupe relève principalement du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs de la norme IFRS 13.

Les expertises des actifs immobiliers comptabilisés en Immeubles de placement ont été réalisées en tenant compte de l'environnement macroéconomique inflationniste, source d'incertitudes sur les prévisions de coûts, et du risque climatique sur la base des pratiques actuelles et de la trajectoire carbone de Covivio.

Le contexte de la crise crée une incertitude sur les estimations retenues pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de reprise d'activité (réouverture des hôtels et reprise de la fréquentation progressives, utilisation des immeubles de bureaux etc,...) qui pourraient s'avérer différentes.

✓ Immeubles en développement (IAS 40)

Les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés pour les emprunts spécifiques et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

✓ Droits d'utilisation (IFRS 16)

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient, à savoir les postes Immeubles d'exploitation, Autres immobilisations corporelles et Immeubles de placement.

Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée du contrat, sauf pour les droits relatifs à des immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur.

✓ Immobilisations corporelles (IAS 16)

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation (sièges et activité de Flex Office) et les hôtels en gestion de l'activité Murs et Fonds (occupés ou exploités par les équipes du Groupe - owner occupied buildings) sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation et selon une approche par composants.

Les hôtels exploités en Murs et Fonds sont amortis selon leur durée d'utilisation :

Constructions	50 à 60 ans
Installations générales et aménagements des constructions	10 à 30 ans
Matériel et mobilier	3 à 20 ans

Si la valeur d'expertise des hôtels en gestion est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée, en priorité sur la valeur du fonds, puis sur la valeur des immobilisations corporelles.

✓ Actifs non courants détenus en vue de la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe Covivio a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- sa vente est probable dans un délai de 1 an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le groupe Covivio, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs destinés à être cédés.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse nette de frais qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

4.2.5.1.2. Tableau de mouvement des actifs immobilisés

K€	31-déc.-21	Variation périmètre	Augmentation / Dotation	Cession / Reprise	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31-déc.-22
Ecart d'acquisitions	117 205	0	2 897⁽¹⁾	0	0	0	0	120 102
Immobilisations incorporelles	14 705	0	2 522	0	0	-33	0	17 194
<i>Valeurs Brutes</i>	34 101	0	4 445	-518	0	-96	-0	37 932
<i>Amortissements</i>	-19 396	-0	-1 923	518	0	63	0	-20 738
Immobilisations corporelles	1 392 676	16 133	2 440	562	0	172 205	-3 681	1 580 335
Immeubles d'exploitation	1 326 616	16 146	-34 260	2 817	0	163 894	-3 680	1 471 533
<i>Valeurs Brutes</i>	1 701 662	-3 874	15 452	6 925	0	183 910	-3 701	1 900 374
<i>Amortissements</i>	-375 046	20 020	-49 713	-4 108	0	-20 015	20	-428 841
Autres immobilisations corporelles	42 984	-13	-2 364	-2 026	0	1 751	0	40 332
<i>Valeurs Brutes</i>	190 726	13	8 123	-4 730	0	1 687	0	195 819
<i>Amortissements</i>	-147 742	-26	-10 487	2 704	0	64	0	-155 487
Immobilisations en cours	23 076	0	39 064 ⁽²⁾	-229	0	6 560	-1	68 470
<i>Valeurs Brutes</i>	23 076	0	39 064	-229	0	6 560	-1	68 470
<i>Amortissements</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	23 157 221	32 724	573 865	-324 272	28 495	-455 074	-48 189	22 964 769
Immeubles en location	21 449 845	32 724	296 683	-324 272	2 737	-18 413	-48 189	21 391 114
Immeubles en développement	1 707 376	0	277 182	0	25 758	-436 661	0	1 573 655
Actifs destinés à la vente	901 736	-614 396	2 680	-263 360	-10 290	243 030	0	259 400
Actifs destinés à la vente	901 736	-614 396	2 680	-263 360	-10 290	243 030	0	259 400
- dont autres actifs destinés à être cédés	35 962	-38 108	0	0	0	2 146	0	0
Total	25 583 543	-565 539⁽³⁾	584 404	-587 070	18 205	-39 872	-51 871	24 941 800

- (1) Les écarts d'acquisition des hôtels exploités en Murs & Fonds augmentent de 3 M€ au titre de l'acquisition de deux fonds de commerce en Belgique.
- (2) Travaux réalisés sur les actifs Bureaux France (20 M€) et sur les actifs Hôtels en Europe (5 M€). Les immobilisations en cours incluent aussi les acomptes versés sur les acquisitions en Bureaux Italie (14 M€).
- (3) La colonne « variation périmètre » intègre notamment un actif Bureaux France pour 49 M€ suite à l'acquisition complémentaire de titres de la société et -614 M€ de sortie de périmètre suite à la cession de 2 sociétés Bureaux France et des sociétés de parkings.

Le patrimoine des hôtels exploités en Murs et Fonds s'établit à 1 157,7 M€ au 31 décembre 2022 et est présenté principalement sur la ligne Immobilisations corporelles conformément à la norme IAS 16.

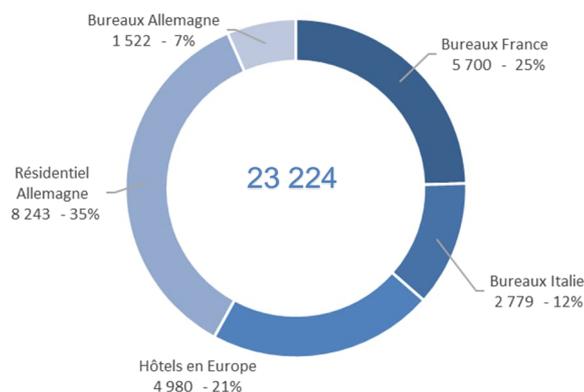
Le total de la colonne transfert (-39,9 M€) correspond principalement au reclassement d'actifs en développement du Résidentiel Allemagne vers les stocks de promotion immobilière (-48 M€) et des avances sur des acquisitions d'actifs en Bureaux Italie (+11,5 M€).

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (-567,8 M€) correspond principalement aux opérations d'investissement hors effet des amortissements et des indexations des contrats de location (-630,5 M€) retraité des avances et acomptes sur travaux des immeubles en développement déjà versés (30,9 M€), corrigée de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (-7,5 M€) et du retraitement des paliers et franchises de loyers pour (+39,5 M€).

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau des Flux de Trésorerie (+687,3 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans le paragraphe 4.2.6.3 Résultat de cession des actifs (+588,4 M€) et aux produits de cessions d'immeubles en stocks (+2,7 M€), retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (+83,9 M€) et des acomptes sur cessions (+12,6 M€).

4.2.5.1.3. Immeubles de placement et actifs destinés à la vente

Patrimoine consolidé au 31 décembre 2022 en M€ :



K€	31-déc.-21	Variation périmètre	Augmentation	Cession	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31-déc.-22
Immeubles de placement	23 157 221	32 724	573 865	-324 272	28 495	-455 074	-48 189	22 964 769
Immeubles en location	21 449 845	32 724	296 683	-324 272	2 737	-18 413	-48 189	21 391 114
Bureaux France	4 453 204	49 060	25 653	-5 628	-177 162	391 222	0	4 736 349
Bureaux Italie	2 857 996	0	20 982	-280 484	-14 007	-45 025	0	2 539 462
Hôtels Europe	4 931 491	-16 191	67 446	-38 160	91 108	-50 296	-48 189	4 937 208
Résidentiel Allemagne	7 894 014	-145	169 288	0	196 693	-50 656	0	8 209 194
Bureaux Allemagne	1 313 140	0	13 314	0	-93 895	-263 658	0	968 901
Immeubles en développement (1)	1 707 376	0	277 182	0	25 758	-436 661	0	1 573 655
Bureaux France	1 169 860	0	178 192	0	-11 222	-549 300	0	787 530
Bureaux Italie	233 598	0	27 284	0	-21 543	-28 742	0	210 597
Hôtels Europe	53 272	0	23 189	0	-2 453	-74 008	0	0
Résidentiel Allemagne	60 778	0	8 437	0	1 612	-48 316	0	22 511
Bureaux Allemagne	189 868	0	40 080	0	59 364	263 705	0	553 017
Actifs destinés à la vente	901 736	-614 396	2 680	-263 360	-10 290	243 030	0	259 400
Bureaux France	625 499	-582 462	954	-18 568	-8 031	158 464	0	175 856
Bureaux Italie	68 842	0	1 765	-54 014	-9 883	22 032	0	28 742
Hôtels Europe	154 787	0	-39	-126 837	3 505	11 530	0	42 946
Résidentiel Allemagne	20 078	0	0	-63 647	4 119	51 004	0	11 554
Bureaux Allemagne	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	32 530	-31 934	0	-294	0	0	0	302
Total	24 058 957	-581 672	576 545	-587 632	18 205	-212 044	-48 189	23 224 169

(1) L'augmentation de 277 M€ des immeubles en développement comprend des acquisitions et des travaux et capitalisation de frais de personnel et honoraires d'intermédiaires pour 248 M€ et d'intérêts financiers pour 29 M€ (note 4.2.5.1.4)

Les montants de la colonne « cessions » correspondent aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2021.

4.2.5.1.4. Immeubles en développement

Les immeubles en développement concernent les programmes de construction ou de restructuration faisant l'objet de l'application de la norme IAS 40 révisée.

Rapport financier au 31 décembre 2022

K€	31-déc.-21	Acquisitions et travaux	Intérêts capitalisés	Variation de juste valeur	Transferts et cessions	Variation de périmètre	31-déc.-22
Bureaux France	1 169 860	160 040	18 152	-11 222	-549 300	0	787 530
Bureaux Italie	233 598	22 283	5 001	-21 543	-28 742	0	210 597
Hôtels en Europe	53 272	21 901	1 288	-2 453	-74 008	0	0
Bureaux Allemagne	189 868	35 101	4 979	59 364	263 705	0	553 017
Résidentiel Allemagne	60 778	8 437	0	1 612	-48 316	0	22 511
Total Consolidé	1 707 376	247 762	29 420	25 758	-436 661	0	1 573 655

La colonne « transferts et cessions » inclut notamment la livraison de 6 actifs pour -873 M€ (4 actifs en Bureaux France, un actif en Bureaux Italie et un actif en Hôtels en Europe) et le transfert pour 485 M€ de 6 actifs alimentant le pipeline en immeubles en développement et pour -48 M€ de 4 actifs en promotion immobilière.

4.2.5.1.5. Paramètre des expertises

A noter que le groupe n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle et que de ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur opérationnel, les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

✓ Bureaux France, Bureaux Italie et Bureaux Allemagne :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	1 032	2,9% - 4,4 %	3,2%	3,7% - 7,0 %	4,6%
Paris Nord Est	Niveau 3	694	3,9% - 7,5 %	3,8%	4,0% - 7,2%	5,2%
Paris Sud	Niveau 3	304	2,9% - 6,0 %	5,0%	3,7% - 6,7 %	4,8%
Croissant Ouest	Niveau 3	1 014	3,7% - 6,8 %	5,0%	4,0% - 8,0 %	5,6%
1ère couronne	Niveau 3	997	4,2% - 6,5 %	5,5%	4,0% - 7,5 %	5,6%
2ème couronne	Niveau 3	31	7,0% - 10,0 %	8,1%	4,2% - 12,5 %	7,2%
Total IDF		4 071	3,3% - 8,0 %		3,7% - 8,0 %	
GMR	Niveau 3	644	4,0% - 8,3 %	4,6%	4,2% - 9,5 %	5,4%
Régions	Niveau 3	21	5,4% - 10,0 %	8,4%	4,2% - 11,2 %	6,1%
Total Régions		665	4,0% - 10,0 %		4,2% - 11,2 %	
Actifs en développement		788				
Autres actifs destinés à être cédés		176				
Total Bureaux France		5 700				
Milan	Niveau 3	1 789	2,4% - 9,0%	5,0%	4,7% - 6,6%	5,0%
Rome	Niveau 3	179	3,0% - 9,8%	5,5%	5,6% - 7,2%	6,6%
Autres	Niveau 3	600	4,9% - 9,4%	6,4%	5,2% - 7,8%	7,0%
Total en exploitation		2 568				
Actifs en développement	Niveau 3	211			6,6% - 9,2%	
Total Bureaux Italie		2 779				
Berlin	Niveau 3	33	4,0% - 4,0%	4,0%	7,0% - 7,0%	7,0%
Düsseldorf	Niveau 3	50	4,7% - 4,7%	4,7%	5,3% - 5,3%	5,3%
Frankfurt	Niveau 3	483	3,8% - 4,8%	4,5%	5,5% - 6,9%	6,0%
Hamburg	Niveau 3	281	3,3% - 5,1%	3,7%	5,3% - 5,7%	5,3%
München	Niveau 3	107	1,4% - 4,4%	3,0%	5,4% - 6,8%	5,9%
Total en exploitation		954	1,4% - 5,1%	4,1%	5,3% - 7,0%	
Actifs en développement	Niveau 3	553				
Droits d'utilisation	Niveau 3	15				
Total Bureaux Allemagne		1 522				
Total Bureaux		10 001				

✓ Hôtels en Europe :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	675	4,3%-5,8%	4,8%	4,5%-7,2%	6,0%
Belgique	Niveau 3	221	5,5%-6,5%	6,6%	7,5%-9,8%	8,7%
Espagne	Niveau 3	646	3,9%-7,0%	5,3%	5,4%-8,5%	6,9%
France	Niveau 3	1 738	3,5%-7,5%	4,6%	4,5%-8,2%	6,0%
Pays-Bas	Niveau 3	159	4,5%-5,9%	4,8%	5,9%-8,3%	6,2%
Royaume-Uni	Niveau 3	665	4,3%-6,3%	4,9%	6,3%-8,3%	6,9%
Autres	Niveau 3	586	4,6%-6,9%	5,4%	7,0%-8,6%	7,6%
Hôtellerie en bail	Niveau 3	4 689	3,5% - 7,5%	5,2%	4,5% - 9,8%	6,6%
Commerces	Niveau 3	53	6,0% - 8,6%	6,5%	7,5% - 10,8%	8,4%
Total en exploitation		4 742				
Droits d'utilisation	Niveau 3	238				
Total Hôtels en Europe		4 980				

✓ Résidentiel Allemagne :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement (*)		Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m²
			Ensemble du patrimoine	Immeubles valorisés en bloc		
Duisburg	Niveau 3	362	2,9% - 5,0%	2,9% - 5,0%	4,4% - 6,5%	1 828
Essen	Niveau 3	889	2,7% - 5,1%	2,7% - 5,1%	4,1% - 6,6%	2 259
Mülheim	Niveau 3	245	3,1% - 5,0%	3,1% - 5,0%	4,3% - 6,3%	1 925
Oberhausen	Niveau 3	218	3,4% - 5,7%	3,4% - 5,7%	4,7% - 7,0%	1 579
Datteln	Niveau 3	168	2,1% - 4,4%	2,1% - 4,4%	3,6% - 5,9%	1 475
Berlin	Niveau 3	4 726	1,8% - 5,7%	1,8% - 5,7%	3,8% - 7,7%	3 489
Düsseldorf	Niveau 3	232	2,2% - 3,6%	2,2% - 3,6%	3,9% - 5,3%	3 294
Dresden	Niveau 3	509	2,5% - 4,4%	2,5% - 4,4%	3,7% - 5,9%	2 580
Leipzig	Niveau 3	154	2,3% - 4,3%	2,3% - 4,3%	3,8% - 5,8%	2 212
Hamburg	Niveau 3	613	1,9% - 4,1%	1,9% - 4,1%	3,6% - 5,8%	4 115
Autres	Niveau 3	161	2,6% - 4,2%	2,6% - 4,2%	4,2% - 5,4%	2 282
Total Résidentiel Allemagne		8 276	1,8% - 5,7%	1,8% - 5,7%	3,6% - 7,7%	

(*) Taux de rendement potentiels induits hors droits (loyers effectifs/valeurs d'expertise hors droits)

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel

M€	Rendement**	Taux Rendement -50 bps	Taux Rendement +50 bps
Bureaux France *	4,6%	599,0	-481,6
Bureaux Italie	5,2%	273,2	-225,3
Hôtels en Europe *	5,0%	526,9	-431,1
Résidentiel Allemagne	3,5%	1 370,1	-1 027,6
Bureaux Allemagne	4,1%	132,5	-103,7
Total *	4,4%	2 901,7	-2 269,2

* y compris actifs détenus par des sociétés mises en équivalence, hors actifs Murs et Fonds

** Rendement sur patrimoine en exploitation - hors droits

- Si le taux de rendement hors droits baissait de 50 bps (-0,5 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait de 2 902 M€
- Si le taux de rendement hors droits augmentait de 50 bps (+0,5 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait de -2 269 M€

4.2.5.2 Actifs financiers

4.2.5.2.1. Principes comptables

✓ Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués de participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalents de trésorerie.

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture.

La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs...). Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

Les titres non consolidés sont évalués à leur juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées soit dans les capitaux propres, soit au compte de résultat, selon l'option retenue par le Groupe pour chacun de ces titres conformément à la norme IFRS 9.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

✓ Prêts

A chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un évènement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

4.2.5.2.2. Tableau des actifs financiers

K€	31-déc.-21	Augmentation	Diminution	Juste Valeur	Variation Péri-mètre	Transferts	31-déc.-22
Prêts ordinaires (1)	116 590	241	-13 877	0	-6 128	0	96 825
Comptes courants	0	0	0	0	0	0	0
Total prêts	116 590	241	-13 877	0	-6 128	0	96 825
Avances et acomptes sur acquisition de titres (2)	0	957	0	0	0	0	957
Titres non consolidés (2)	19 997	300	-282	-295	0	-3 922	15 798
Créances sur actifs financiers (2)	1 202	7	-916	0	0	-1	292
TOTAL NET	137 789	1 505	-15 075	-295	-6 128	-3 923	113 872

(1) Les prêts ordinaires incluent notamment les créances rattachées à des participations avec les sociétés mises en équivalence. La variation de la période concerne principalement les Bureaux France dont (-11 M€) de diminution suite à la cession des titres de la société Oriantz et (-6 M€) suite au passage en intégration globale de la société Factor E porteuse d'un actif.

(2) Le total des autres actifs financiers se décompose comme suit :

- Avances et acomptes sur acquisitions de titres : Ils correspondent à un acompte au vu d'acquérir les titres d'une société qui portera un actif B&B Hotels au Portugal ;
- Titres non consolidés : La variation (-4 M€) s'explique par le reclassement des titres de la société Fondo Porta di Romana, consolidée par mise en équivalence (note 4.2.3.4) ;
- Créances sur actifs financiers : La variation correspond principalement aux créances sur cessions en Bureaux Italie (+0,9 M€).

4.2.5.3 Participations dans les entreprises associées et coentreprises

4.2.5.3.1. Principes comptables

Les investissements dans les entreprises associées et coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du groupe dans l'entreprise associée ou la coentreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise.

L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée ou une coentreprise est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

Les états financiers de ces sociétés sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles du groupe Covivio.

4.2.5.3.2. Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises

K€	% de détention	Secteur opérationnel	Pays	31-déc.-21	31-déc.-22	Variations	Dont Quote-part de résultat	Dont Distributions et variation de périmètre
SCI Factor E et SCI Orianz	34,69%	Bureaux France	France	17 431	0	-17 431	0	-17 431
Lenovilla (New Velizy)	50,10%	Bureaux France	France	65 000	82 106	17 106	21 114	-4 008
Euromarseille (Euromed)	50,00%	Bureaux France	France	31 409	33 877	2 469	2 469	0
Cœur d'Orly (Askia et Belaia)	50,00%	Bureaux France	France	30 437	38 366	7 928	7 928	0
Fondo Porta di Romana et autres	40,28%	Bureaux Italie	Italie	38	35 018	34 979	62	34 917
Iris Holding France	19,90%	Hôtels en Europe	Belgique, Allemagne	17 997	20 263	2 267	2 267	-0
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	Hôtels en Europe	France	29 245	32 844	3 598	3 995	-397
OPCI Camp Invest	19,90%	Hôtels en Europe	France	22 877	24 978	2 101	3 816	-1 715
Dahlia	20,00%	Hôtels en Europe	France	18 470	21 746	3 276	3 276	0
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	31,15% et 33,33%	Hôtels en Europe	France, Belgique	107 226	111 860	4 634	6 075	-1 440
Total				340 131	401 058	60 927	51 001	9 926

La participation dans les sociétés mises en équivalence s'élève à 401 M€ au 31 décembre 2022 contre 340 M€ au 31 décembre 2021, soit une augmentation de 61 M€.

La variation de la période s'explique principalement par le résultat de la période (+51 M€), l'entrée dans le périmètre de la société Fondo Porta di Romana (+35 M€), la cession en Bureaux France de la participation d'une société (-10,9 M€), à la distribution de dividendes (-7,6 M€) et au changement de méthode de consolidation suite à l'acquisition complémentaire des titres d'une société porteuse d'un actif (-6,5 M€).

4.2.5.3.3. Répartition de l'actionariat des principales entreprises associées et coentreprises

Détention	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	SCI Lenovilla (New velizy)	Fondo Porta di Romana
Covivio	50,0%	50,0%	50,09%	40,28%
Tiers hors groupe	50,0%	50,0%	49,91%	59,72%
Aéroports de Paris	50,0%			
Crédit Agricole Assurances		50,0%	49,91%	
CECIF				55,69%
Prada				4,03%
Total	100%	100%	100%	100%

Détention indirecte	Iris Holding France	OPCI Iris Invest 2010	OPCI Campinvest	SCI Dahlia	OPCI Otelli (Phoenix)	Kombon (Phoenix)	Jouron (Phoenix)
Covivio Hotels	19,9%	19,9%	19,9%	20,0%	31,2%	33,3%	33,3%
Tiers Hors Groupe	80,1%	80,1%	80,1%	80,0%	68,9%	66,7%	66,7%
Sogecap					31,2%	33,3%	33,3%
Caisse de dépôt et consignation					37,7%	33,3%	33,3%
Prédica	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%			
Pacifica			11,3%				
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

4.2.5.3.4. Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises

K€	Nom de l'actif	Total Bilan	Total Actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
	Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	173 746	156 372	9 168	1 744	6 739	88 532	7 465	-825	15 857
	Lenovilla (New Velizy)	319 267	297 697	18 088	0	566	154 803	12 702	-1 497	42 147
	Euromarseille (Euromed)	141 490	123 289	16 091	551	3 033	70 151	5 558	-293	4 937
	Iris Holding France Hôtels AccorHotels	236 379	207 806	24 613	22 903	1 812	109 685	11 087	-3 154	11 392
	OPCI IRIS Invest 2010 Hôtels AccorHotels	279 552	248 907	25 301	0	7 849	106 660	15 197	-2 190	20 076
	OPCI Camp Invest Hôtels Campanile	198 234	163 056	15 923	0	1 056	71 659	12 649	-1 578	19 174
	Dahlia Hôtels	184 285	174 098	7 747	0	462	75 093	7 504	-1 957	16 382
	OPCI Otelli, Jouron, Kombon Hôtels AccorHotels	561 375	512 168	45 359	22 392	12 008	176 304	26 676	-4 050	19 555

4.2.5.4 Impôts différés à la clôture

K€	Bilan au 31-déc.-21	Augmentations			Diminutions					Bilan au 31-Déc.-22
		Par le résultat de la période	Par les capitaux propres	Autres mouvements et transferts	Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Par les capitaux propres	Variation de change	Sortie de périmètre	
IDA										
	Report déficitaire	94 849	12 029		1 939	-12 167		-178	-1 671	94 801
	Juste valeur des immeubles	50 814	6 634		1 711	-10 530				48 629
	Instruments dérivés	7 799	17		-891	-6 759				166
	Ecart temporel	19 344	1 032		-1 132	-1 367	-4 215	4		13 666
		172 806								157 261
	Compensation IDA/ IDP	-66 402								-70 883
	TOTAL IDA	106 404	19 712	0	1 627	-30 823	0	-4 215	-174	86 378
IDP										
	Juste valeur des immeubles	1 261 965	106 182		1 885	-28 441	-156	-1 582	-1 624	1 338 229
	Instruments dérivés	1 914	30 215	1 617	-27					33 719
	Ecart temporel	24 159	2 731		-229	-7 651		7	-47	18 970
		1 288 038								1 390 919
	Compensation IDA/ IDP	-66 402								-70 883
	TOTAL IDP	1 221 636	139 129	1 617	1 629	-36 092	-156	-1 575	-1 671	1 320 034
	TOTAL NET	-1 115 232	-119 417	-1 617	-2	5 269	156	-4 215	1 401	-1 233 657
		Impact au compte de résultat :			-113 991			Solde net négatif = passif		

Au 31 décembre 2022, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 86 M€ (contre 106 M€ au 31 décembre 2021) et un impôt différé passif de 1 320 M€ (contre 1 222 M€ au 31 décembre 2021).

Les principaux contributeurs au solde net d'impôts différés passif sont :

- Résidentiel Allemagne : 953 M€
- Hôtels en Europe : 231 M€
- Bureaux Allemagne : 44 M€
- Bureaux Italie : 4 M€

L'augmentation des impôts différés passif nets (+118 M€) s'explique principalement par l'impact de la fiscalité latente relative aux accroissements des valeurs d'expertises notamment en Allemagne (+71 M€), aux accroissements de valeurs des instruments dérivés en Allemagne (+26 M€) et aux clarifications fiscales apportées en Italie sur les règles de l'exit tax de 3% (+15 M€).

L'impact résultat est détaillé au paragraphe 4.2.6.9.2.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale dès lors qu'ils concernent des impôts prélevés par la même autorité fiscale.

Le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élève à 1 237,2 M€, selon détail ci-dessous :

K€	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	78 590	228 241
Bureaux Italie	20 306	101 528
Hôtels en Europe	157 531	594 103
Résidentiel Allemagne	38 570	243 728
Bureaux Allemagne	11 012	69 589
Autres	0	0
Total	306 010	1 237 189

4.2.5.5 Prêts et créances à court terme

K€	31-déc.-21	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Transferts	31-déc.-22
Prêts à court terme	34 344	-23	12 773	-5 723	0	41 371
TOTAL NET	34 344	-23	12 773	-5 723	0	41 371

4.2.5.6 Stocks et en-cours

4.2.5.6.1. Principes comptables liés aux stocks

Les stocks sont composés de deux types de classification : marchands de bien (principalement en Italie, achat/revente) et promotion immobilière (logements et bureaux). Ils sont valorisés au coût.

Les stocks sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

4.2.5.6.2. Stocks et en-cours

K€	31-déc.-22 NET	31-déc.-21 NET	Variation
Stock de marchands de biens	15 619	18 625	-3 006
Stock divers (matières premières, marchandises)	2 423	1 903	520
Bureaux France	50 991	43 685	7 306
Bureaux Italie	0	732	-732
Résidentiel Allemagne	194 999	145 786	49 213
Bureaux Allemagne	0	1 243	-1 243
Stock de promotion immobilière	245 990	191 446	54 544
Total stock et en-cours	264 032	211 974	52 058

Le poste « stocks et en-cours » du bilan regroupe les stocks de l'activité de marchand de biens principalement en Bureaux Italie (16 M€) et les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière pour 246 M€.

En France, les stocks de promotion immobilière sont exclusivement constitués de projets de transformation d'immeubles de bureaux ou de réserves foncières en logements. Lorsqu'une marge de promotion peut être dégagée (en fonction du pourcentage d'avancement et de commercialisation), le stock diminue en conséquence. L'augmentation (+7 M€) est liée aux travaux (+33 M€) et au déstockage de la période (-26 M€).

L'augmentation des stocks en Résidentiel Allemagne (+49 M€) est liée aux travaux sur les actifs de promotion (+63 M€), à la cession d'actifs de promotion (-44 M€) et au reclassement de plusieurs projets en stock de promotion immobilière (+30 M€).

4.2.5.7 Créances clients

4.2.5.7.1. Principes comptables liés aux créances clients et aux créances des hôtels en exploitation

Les créances clients comprennent principalement les créances de location simple et les créances des hôtels en exploitation. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

Dans le contexte de la crise liée à la Covid-19, les règles de dépréciations habituelles ont été renforcées. Pour les impayés relatifs à cette crise, des dépréciations ont été constatées en fonction de la taille du locataire, de son activité et des négociations de bail en cours.

✓ Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une dépréciation est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par le groupe Covivio sont les suivants :

- Pas de dépréciation pour les locataires présents ou sortis dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance ;
- 50% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance ;
- 100% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance ;
- 100% du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à 3 mois d'échéance.

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

✓ Créances des hôtels en exploitation

Pour les créances des hôtels en exploitation, une dépréciation est constituée en fonction des délais de retard de paiement.

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

4.2.5.7.2. Tableau des créances clients

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation
Charges à refacturer aux locataires	259 780	216 066	43 714
Franchises de loyers	10 207	14 934	-4 727
Créances clients	111 980	190 282	-78 302
Total créances clients	381 967	421 282	-39 315
Dépréciation des créances	-37 253	-48 808	11 555
Total net clients débiteurs	344 714	372 474	-27 760

La baisse des créances brutes (-78 M€) est principalement liée aux créances de l'activité de promotion en Bureaux France (-24 M€), au remboursement d'une créance en Espagne (-10 M€) et au netting des créances de loyers des hôtels au Royaume-Uni avec le passif au titre de l'ancien bail (-29 M€). Les dépréciations pour créances clients diminuent de 12 M€, dont +10,5 M€ en Hôtels en Europe suite au paiement de la totalité des créances impayées d'un locataire.

La ligne « Variation du BFR lié à l'activité » du Tableau de Flux de Trésorerie s'explique par :

K€	31-déc.-22	31-déc.-21
Incidence de la variation des stocks et en cours	-3 346	21 762
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	49 184	-1 821
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	-128 780	13 459
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	-82 942	33 400

4.2.5.8 Autres créances

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation
Créances sur l'Etat	76 052	93 308	-17 256
Autres créances	49 276	73 322	-24 046
Créances sur cessions (court terme)	29 198	114 926	-85 728
Comptes courants	5 611	5 790	-179
Total	160 137	287 346	-127 209

- Les créances sur l'Etat (76 M€) sont principalement constituées de créances de TVA.

4.2.5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

4.2.5.9.1. Principes comptables liés à la trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

4.2.5.9.2. Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie

K€	31-déc.-22	31-déc.-21
Equivalents de trésorerie	19 430	626 318
Disponibilités bancaires	442 111	436 675
Total	461 541	1 062 993

Au 31 décembre 2022, les équivalents de trésorerie sont principalement constitués de SICAV monétaires de niveau 1 et de dépôts à terme de niveau 2.

- Le niveau 1 du portefeuille correspond aux instruments dont le prix est coté sur un marché actif pour un instrument identique.
- Le niveau 2 correspond aux instruments dont la juste valeur est déterminée à partir de données autres que les prix cotés visés au niveau 1 et observables, soit directement soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

4.2.5.10 Capitaux propres

4.2.5.10.1. Principes comptables liés aux capitaux propres

Si le groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du groupe.

4.2.5.10.2. Variation des capitaux propres

Le tableau de variations des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés en note 4.1.4.

Le capital de Covivio est composé de 94 786 096 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 284,3 M€ au 31 décembre 2022. Covivio détient 961 069 actions propres.

Variations du nombre d'actions sur la période

Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
Nombre d'actions au 31 décembre 2021	94 648 691	360 298	94 288 393
Augmentation de capital - livraison du plan actions gratuites	137 005		
Augmentation de capital - dividende en actions			
Actions propres - contrat de liquidité		17 145	
Actions propres - attribution aux salariés	400	618 267	
Actions propres - en attente d'affectation		-34 641	
Nombre d'actions au 31 décembre 2022	94 786 096	961 069	93 825 027

Le dividende de 353 M€ a été payé en numéraire et a été prélevé sur le résultat 2021, les primes et le report à nouveau.

Les réserves correspondent aux réserves et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

La ligne Autres intègre principalement les mouvements d'actions propres de la période (-38 M€).

La variation des participations ne donnant pas le contrôle (+220 M€) est principalement liée au résultat global total de la période (+537 M€) et à l'augmentation de capital de Covivio Alexanderplatz (+15 M€), mouvements compensés en partie par les distributions de la période (-184 M€), la cession de 2 sociétés en Bureaux France (-138 M€) et le rachat de titres aux minoritaires d'une société en Hotels en Europe avant la réalisation d'une restructuration interne (-7 M€).

La ligne « Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital versées par les intérêts non contrôlant » du Tableau de Flux de Trésorerie (8,1 M€) correspond principalement aux sommes reçues lors de l'augmentation de capital de Covivio Alexanderplatz (+15 M€) et au remboursement du capital d'une société en Hotels en Europe aux participations n'ayant pas le contrôle (-7 M€).

4.2.5.11 Etat des dettes

4.2.5.11.1. Principes comptables liés à l'état des dettes

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

Les sociétés du Groupe détiennent des actifs immobiliers et mobiliers via des contrats de location (baux à construction et baux emphytéotiques, locaux, véhicules de société, parkings). A la date de prise d'effet du contrat, le preneur évalue le passif locatif à la valeur actualisée du montant des loyers payés non encore versés, en utilisant le taux d'intérêt implicite du contrat de location s'il est possible de déterminer facilement ce taux ou à défaut, le taux d'emprunt marginal. Cette dette s'amortit au fur et à mesure des échéances du contrat et donne lieu à la constatation d'une charge financière.

Le passif locatif est présenté sur la ligne Passifs locatifs long terme ou court terme au bilan et la charge financière dans le poste Charges d'intérêts sur passifs locatifs.

✓ Instruments dérivés et instruments de couverture

Le groupe Covivio utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

Certains instruments financiers en Bureaux Italie sont éligibles à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS 9.

Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé pour la part efficace sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise. La part inefficace est enregistrée en résultat.

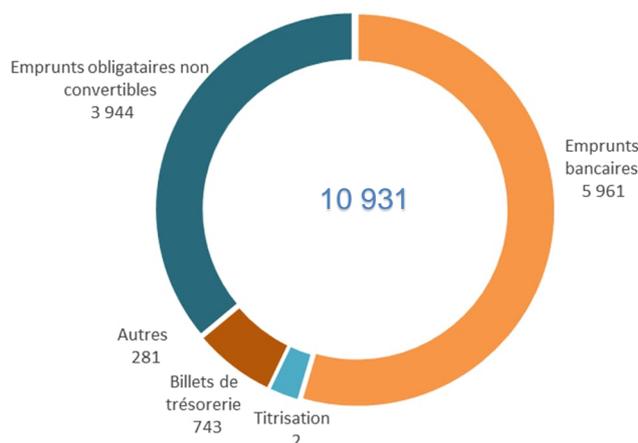
Les instruments dérivés des autres secteurs sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

4.2.5.11.2. Tableau des dettes et endettement financier net

K€	31-déc.-21	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31-déc.-22
Emprunts bancaires	6 023 521	663 078	-721 306	16 593	-20 577	-1	5 961 309
Emprunts de crédit-bail	8 231	0	-8 002	0	0	-1	228
Autres emprunts et dettes assimilées	280 099	31 930	-25 084	-6 508	0	220	280 657
Billets de trésorerie	1 458 400	743 000	-1 458 400	0	0	0	743 000
Emprunts titrisés	3 977	0	-1 873	0	0	0	2 104
Emprunts obligataires (non convertibles)	4 069 001	0	-125 000	0	0	0	3 944 001
Sous-total Emprunts portant intérêts	11 843 229	1 438 008	-2 339 665	10 085	-20 577	218	10 931 299
Intérêts courus	49 781	66 449	-60 649	334	0	-236	55 679
Etalement des frais sur emprunts	-60 798	13 464	-6 679	-98	-115	0	-54 226
Banques créditrices	943	0	0	0	0	33 973	34 916
Total Emprunts (LT / CT)	11 833 155	1 517 921	-2 406 993	10 321	-20 692	33 955	10 967 667
dont Long Terme	10 057 558						9 734 862
dont Court Terme	1 775 597						1 232 805
Valorisation des instruments financiers	136 294	0	0	2 022	0	-651 192	-512 876
Total des dérivés	136 294	0	0	2 022	0	-651 192	-512 876
dont Actif	-64 479						-813 276
dont Passif	200 773						300 400
Total des emprunts et instruments dérivés	11 969 449	1 517 921	-2 406 993	12 343	-20 692	-617 237	10 454 792

Les nouveaux financements souscrits au cours de l'exercice sont présentés en 4.2.2.2 – Risque de liquidité et en 4.2.5.11.3 – Emprunts bancaires.

Dettes par nature au 31 décembre 2022 en M€ :



Endettement financier net au 31 décembre 2022 en Milliers d'euros :

	31-déc.-22	31-déc.-21
Trésorerie brute (a)	461 541	1 062 993
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	-34 916	-943
Trésorerie nette (c) = (a)-(b)	426 625	1 062 050
Dont Trésorerie nette disponible	425 364	1 060 791
Dont Trésorerie nette non disponible	1 261	1 259
Total des emprunts portant intérêts	10 931 299	11 843 229
Intérêts courus	55 679	49 781
Endettement brut (d)	10 986 978	11 893 010
Amortissement des frais de financement (e)	-54 226	-60 798
Endettement financier net (d) - (c) + (e)	10 506 126	10 770 162

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+1 442 M€) correspond principalement :

- aux augmentations des emprunts portants intérêts (+ 1 438 M€) retraités de l'impact des investissements nets à l'étranger ;
- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-7 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-2 357 M€) correspond principalement aux diminutions des emprunts portants intérêts (-2 340 M€) retraitées de l'impact des investissements nets à l'étranger.

4.2.5.11.3. Emprunts bancaires

Le tableau ci-après retrace les caractéristiques des emprunts contractés par le groupe Covivio et le montant des garanties assorties (de nominal supérieur à 100 M€) :

en k€	Encours dette (> ou < 100 M€)	Dettes adossées	Valeur d'expertise au 31 déc. 2022 (1)	Encours dette au 31 déc. 2022	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Bureaux France		280 M€ - Tour CB21		250 700	29/07/15	280 000	29/07/25
		300 M€ - Orange		300 000	18/02/16	300 000	30/06/28
		165 M€ - DS Campus		162 113	25/02/21	165 000	23/02/29
		130 M€ - DS Extension		109 764	08/07/21	130 000	08/07/29
		115 M€ - Silex²		115 000	12/07/22	115 000	12/07/30
	> 100 M€		2 315 960	937 577			
	< 100 M€		78 510	33 000			
		Total Bureaux France	2 394 470	970 577			
Bureaux Italie		804 M€ Central		302 926	15/09/16	754 000	14/09/24
	> 100 M€	Total Bureaux Italie	1 006 674	302 926			
Hôtels en Europe		290 M€ - OPCI B2 HI (B&B)		122 707	10/05/17	290 000	10/05/24
		400 M€ - Rocky		452 846	24/07/18	475 145	24/07/26
		178 M€ - ParkInn Alexanderplatz Berlin		175 063	30/12/19	178 000	30/12/29
	> 100 M€		1 500 251	750 616			
	< 100 M€		2 013 072	544 258			
		Total Hôtels Europe	3 513 324	1 294 874			
Résidentiel Allemagne		Cornerstone		144 544	01/10/14	136 737	30/06/25
		Refinancement Wohnbau/Dümpfen/Aurélia/Duomo		165 932	20/01/15	220 000	30/01/25
		Quadriga		141 245	16/06/15	197 983	31/03/26
		Lego		141 774	24/06/16	195 003	30/09/24
		Refinancement KG2		101 892	26/01/17	140 000	29/01/27
		Refinancement Indigo, Prime		249 437	09/07/19	260 000	30/09/29
		Refinancement KG1		120 037	20/09/19	125 000	30/09/29
		Refinancement KG4		237 240	30/03/20	248 130	29/03/30
		Refinancement KG Residential		124 800	20/11/20	130 000	15/10/30
		Refinancement Arielle/Dresden/Maria		146 212	21/05/21	149 004	15/05/31
		Refinancement Amadeus		145 500	27/07/22	145 500	15/07/32
	> 100 M€		4 887 450	1 718 613			
	< 100 M€		2 891 852	1 130 142			
		Total Résidentiel Allemagne	7 779 302	2 848 755			
Bureaux Allemagne	> 100 M€	Godewind- Frankfurt Airport Center	241 300	130 000	17/12/19	130 000	30/12/25
	< 100 M€		931 980	373 750			
		Total Bureaux Allemagne	1 173 280	503 750			
TOTAL GAGE			15 867 049	5 920 882			
Bureaux France		Billets de trésorerie		743 000			
		500 M€ - Green Bond		500 000	20/05/16	500 000	20/05/26
		500 M€ - Green Bond		595 000	21/06/17	500 000	21/06/27
		500 M€ - Green Bond		500 000	17/09/19	500 000	17/09/31
		500 M€ - Green Bond		500 000	23/06/20	500 000	23/06/30
		100 M€ - Green PP		100 000	20/01/21	100 000	20/01/33
		Réallocation Bureaux Italie		-381 361			
	> 100 M€			2 556 639			
		Total Bureaux France	3 666 925	2 556 639			
Bureaux Italie		300 M€ - Green Bond		300 000	17/10/17	300 000	17/10/24
		300 M€ - Green Bond		300 000	20/02/18	300 000	20/02/28
		Réallocation Bureaux Italie		381 361			
	> 100 M€		1 906 658	981 361			
	< 100 M€			2 104			
		Total Bureaux Italie	1 906 658	983 465			
Hôtels en Europe		200 M€ - Placement privé		200 000	29/05/15	200 000	29/05/23
		350 M€ - Edinburgh		350 000	24/09/18	350 000	24/09/25
		599 M€ - Bond		599 000	27/07/21	599 000	27/07/29
	> 100 M€			1 149 000			
	< 100 M€			40 714			
		Total Hôtels Europe	2 639 852	1 189 714			
Résidentiel Allemagne	< 100 M€	Total Résidentiel Allemagne	497 164				
Bureaux Allemagne	< 100 M€	Total Bureaux Allemagne	334 090				
Autres	< 100 M€	Résidentiel France	302	0			
		Parkings	0	0			
		Total Autres	302	0			
TOTAL LIBRE			9 044 990	4 729 818			
		Autres dettes		280 599			
Total général			24 912 039	10 931 299			

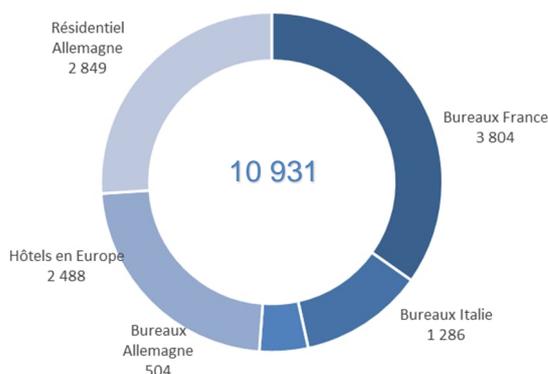
(1) Le patrimoine inclut la juste valeur d'actifs exploités directement par la société (siège, Flex Office) mais n'inclut pas les stocks immobiliers (trading, promotion) et la quote-part de juste valeur des actifs consolidés en mise en équivalence.

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

Ventilation des emprunts à leur valeur nominale selon la durée restant à courir et par type de taux :

en K€	Encours au 31 déc. 2022	Échéance à - 1 an	Encours au 31 déc. 2023	Échéance de 2 à 5 ans	Encours au 31 déc. 2027 (à + 5 ans)
Dettes Financières à taux fixe	6 134 529	276 582	5 857 947	3 166 521	2 691 426
Bureaux France - Emprunts bancaires	148 643	1 004	147 639	4 016	143 623
Bureaux France - Autres	276 926	0	276 926	267 601	9 325
Bureaux Allemagne - Emprunts bancaires	503 750	33 750	470 000	470 000	0
Hôtels en Europe - Emprunts bancaires	138 111	21 812	116 299	116 299	0
Hôtels en Europe - Autres	3 687	0	3 687	3 687	0
Résidentiel Allemagne - Emprunts bancaires	1 117 263	17 910	1 099 353	559 908	539 445
Résidentiel Allemagne - Autres	44	2	42	9	33
Total Emprunts et obligations convertibles	2 188 424	74 478	2 113 946	1 421 520	692 426
Bureaux France - Obligations	1 813 640	0	1 813 640	1 095 001	718 639
Bureaux Italie - Obligations	981 361	0	981 361	300 000	681 361
Bureaux Italie - Titrisations	2 104	2 104	0	0	0
Hôtels en Europe - Obligations	1 149 000	200 000	949 000	350 000	599 000
Total dettes représentées par des titres	3 946 105	202 104	3 744 001	1 745 001	1 999 000
Dettes Financières à taux variable	4 796 770	876 811	3 919 959	2 089 613	1 830 346
Bureaux France - Emprunts bancaires	821 933	3 446	818 487	250 483	568 004
Bureaux Italie - Emprunts bancaires	302 926	7 435	295 491	295 491	0
Hôtels en Europe - Emprunts bancaires	1 197 460	48 533	1 148 927	841 365	307 562
Résidentiel Allemagne - Emprunts bancaires	1 731 451	111 397	1 620 054	665 274	954 780
Total Emprunts et obligations convertibles	4 053 770	170 811	3 882 959	2 052 613	1 830 346
Bureaux France - Billets de trésorerie	743 000	706 000	37 000	37 000	0
Total dettes représentées par des titres	743 000	706 000	37 000	37 000	0
Total	10 931 299	1 153 393	9 777 906	5 256 134	4 521 772

Dettes par secteur opérationnel au 31 décembre 2022 en M€ :



4.2.5.11.4. Instruments dérivés

Les instruments dérivés sont essentiellement composés d'instruments de couverture de taux mis en place dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt du Groupe.

Juste valeur des Instruments dérivés nets :

K€	31-déc.-21 Net	Variation de périmètre et reclassement passifs destinés à être cédés	Primes - Soutles de restructurat ion	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	31-déc.-22 Net
Bureaux France	-58 045	-2 023	22 058	185 424		147 413
Bureaux Italie	-8 834		-2 505	8 365	18 824	15 850
Bureaux Allemagne	621			11 263		11 885
Hôtels en Europe	-50 317		11 798	200 545	15 341	177 368
Résidentiel Allemagne	-19 719		1 455	178 624		160 360
TOTAL	-136 294	-2 023	32 806	584 221	34 165	512 876
				Dont	IFT Passif	-300 400
					IFT Actif	813 276

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de +583 M€. Conformément à la norme IFRS 13, les justes valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (-19,5 M€).

L'impact sur les capitaux propres de +19 M€ sur les bureaux Italie comprennent un impôt différé passif pour -2 M€.

L'impact sur les capitaux propres de +15 M€ sur la ligne Hôtels en Europe correspond à la variation de l'exercice du taux de change des Cross Currency Swap pris en couverture des investissements nets réalisés au Royaume-Uni (Net Investment Hedge).

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (-601 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (-583 M€) et les variations de valeur du patrimoine (-18 M€).

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

K€	Au 31 déc. 2022	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Couverture Ferme				
SWAP payeur fixe	5 185 152	-239 410	1 389 151	4 035 411
SWAP receveur fixe	2 668 344	100 000	1 508 344	1 060 000
Total SWAP	2 516 808	-339 410	-119 193	2 975 411
Couverture Optionnelle				
Vente sw aption emprunteur fixe	200 000	0	0	200 000
Achat de CAP	383 998	55 144	328 854	0
Achat de FLOOR	128 000	0	128 000	0
Vente de FLOOR	33 000	0	33 000	0

Solde de la couverture au 31 décembre 2022

K€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	6 134 529	4 831 686
Passifs financiers nets avant couverture	6 134 529	4 831 686
Couverture ferme - Sw aps		-2 516 808
Couverture optionnelle - Caps		-383 998
Total couverture		-2 900 806
Passifs financiers nets après couverture	6 134 529	1 930 880

Rapport financier au 31 décembre 2022

4.2.5.11.5. Passifs locatifs

Au 31 décembre 2022, le solde des passifs locatifs s'élève à 307 M€ contre 306 M€ au 31 décembre 2021, soit une augmentation de 1 M€. Cette variation est principalement liée à l'indexation des baux emphytéotiques au Royaume-Uni (+13 M€) compensée par l'impact change (-8 M€) et les variations nettes des autres contrats (-4 M€).

Au 31 décembre 2022, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de +16 M€.

Répartition par échéance des passifs locatifs

K€	Au 31 déc. 2022	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans
Passifs locatifs long terme	298 206		22 204	57 808	218 194
Passifs locatifs court terme	8 882	8 882			
Passifs locatifs	307 088	8 882	22 204	57 808	218 194

4.2.5.11.6. Covenants bancaires

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

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

Les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2022 à 60% sur Covivio et Covivio Hotels.

Les covenants d'ICR Consolidé les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2022 à 200% sur Covivio et Covivio Hotels.

Concernant Covivio, les crédits corporate incluent usuellement un covenant de dette gagée, pour le périmètre de détention à 100 %, dont le plafond est fixé à 25 % et qui mesure le rapport de la dette hypothécaire (ou assortie de sûretés qu'elle qu'en soit la nature) sur la valeur du patrimoine.

Les covenants bancaires du groupe Covivio sont pleinement respectés au 31 décembre 2022 et s'établissent à 42,3 % pour la LTV part du groupe, à 686 % pour l'ICR part du groupe et à 4,9 % pour le ratio de dette gagée.

Aucun financement n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de rating de Covivio ou Covivio Hotels, actuellement BBB+ perspective stable (rating Standard & Poor's).

LTV Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
300 M€ (2016) - Orange	Covivio	Bureaux France	≤ 60%	respecté
279 M€ (2017) - Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	< 60%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
130 M€ (2019) - REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté

ICR Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
300 M€ (2016) - Orange	Covivio	Bureaux France	≥ 200%	respecté
279 M€ (2017) - Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
130 M€ (2019) - REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté

Dans le cadre de financements hypothécaires, ces covenants sont par ailleurs le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés. Ces covenants, généralement de LTV Périmètre ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie

4.2.5.12 Provisions pour risques et charges

4.2.5.12.1. Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges

✓ Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture. Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat.

A l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés en charge, selon un mode linéaire, sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits correspondants soient entièrement acquis. Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée). La variation de ces écarts actuariels est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier. Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque pays, compte tenu des différentes réglementations locales. L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein de la Sécurité sociale.

4.2.5.12.2. Tableau des provisions

K€	31-déc.-21	Variation Périmètre	Dotation	Transfert	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions		31-déc.-22
						Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	3 158		1 266	561		-144	-269	4 572
Provisions pour impôts	9 797	-1 154	80			-93	-346	8 284
Provisions pour la remise en état de sites	1 377	-500					-877	
Autres provisions	1 147		4 042	-60		-60	-158	4 911
Sous-total Provisions -passifs courants	15 479	-1 654	5 388	501		-297	-1 650	17 767
Provision Retraites	51 754		1 122	42	-13 395	-1 817	-852	36 854
Provision Médaille du travail	1 583					-56	-306	1 221
Sous-total Provisions -passifs non courants	53 337		1 122	42	-13 395	-1 873	-1 158	38 075
Total des Provisions	68 816	-1 654	6 510	543	-13 395	-2 170	-2 808	55 842

Les provisions pour litiges se répartissent pour 3,6 M€ sur les Bureaux France, 0,7 M€ sur les Hôtels en Europe et 0,3 M€ sur les Bureaux Italie.

Les provisions pour impôts concernent les Hôtels en Europe pour 7,7 M€ (dont 7,7 M€ relatifs aux risques fiscaux aux Murs et Fonds), les Bureaux Italie pour 0,4 M€ et les Bureaux Allemagne pour 0,2 M€.

La provision pour indemnité de départ en retraite s'élève à 37 M€ au 31 décembre 2022 (dont 34 M€ en Résidentiel Allemagne).

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en France sont les suivantes :

- Taux d'augmentation de salaires : cadres 4 %, non cadres 3 % ;
- Taux d'actualisation : 3,13 % (TEC 10 n +50 bps).

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en Allemagne sont les suivantes :

Hypothèses provisions retraites Allemagne	Résidentiel Allemagne		Bureaux Allemagne	
	31-déc.-22	31-déc.-21	31-déc.-22	31-déc.-21
Taux d'actualisation	3,90%	1,10%	3,35%	0,85%
Evolution annuelle des salaires	2,50%	2,50%	2,00%	1,50%
Taux de charges d'assurances sociales	1% / 2%	1% / 2%		
IMPACT DES PROVISIONS POUR RETRAITES AU COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)				
Coût des services rendus au cours de l'exercice	-576	-628	0	0
Coût financier	-529	-433	-5	-2
Effets des réductions/liquidations de régime	0	0	0	0
TOTAL IMPACT AU COMPTE DE RESULTAT	-1 105	-1 061	-5	-2

4.2.5.13 Autres dettes Court terme

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation
Dettes sociales	37 555	35 232	2 323
Dettes fiscales	41 239	45 487	-4 248
Exit tax < à un an	0	2 217	-2 217
Comptes courants - passif	1 137	5 430	-4 293
Dividendes à payer	26	27	-1
Autres dettes	37 507	30 861	6 646
Total	117 464	119 254	-1 790

4.2.5.14 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière (en k€)	31 déc. 22 Net	Montant figurant dans l'État de Situation Financière évalué:			Juste Valeur
			Au Coût amorti	A la juste Valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Actifs Financiers	Actifs financiers non courants	16 755	957	8 771	7 027	16 755
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	97 117	97 117			97 117
	Total Actifs financiers non courants	113 872	98 074			113 872
Prêts & Créances	Créances clients ⁽¹⁾	334 507	334 507			334 507
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur ⁽²⁾	813 276		20 441	792 835	813 276
Actifs en juste valeur par Résultat	Equivalents de trésorerie	19 430			19 430	19 430
Total Actifs Financiers		1 281 084	432 581	29 212	819 292	1 281 084
Dettes au coût amorti	Dettes financières	10 931 299	10 931 299			10 214 471 ⁽³⁾
Passifs à la juste valeur par Résultat	Instruments financiers	300 400			300 400	300 400
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie (Long terme et Court terme)	34 952	34 952			34 952
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs ⁽⁴⁾	214 249	214 249			214 249
Total Passifs Financiers		11 480 900	11 180 500	0	300 400	10 764 072

⁽¹⁾ Hors franchise pour 10 207 K€

⁽²⁾ En note 4.2.5.11.4 - Instruments dérivés, l'impact en capitaux propres des instruments de couvertures des bureaux Italie comprend -1 617 K€ d'impôts différés

⁽³⁾ L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque, hors spread de crédit) est de 716 828 K€.

L'impact du spread de crédit serait de -52 338 K€

⁽⁴⁾ Il s'agit de 147 M€ de dettes fournisseurs et de 67 M€ de dettes fournisseurs d'immobilisations

Ventilation des actifs et passifs financiers à la juste valeur :

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif,
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables,
- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

K€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais des capitaux propres			8 771	8 771
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais du compte de résultat			7 027	7 027
Dérivés à la juste valeur par le biais des capitaux propres		20 441		20 441
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		792 835		792 835
Actifs financiers disponibles à la vente	0			0
Equivalents de trésorerie par le biais du compte de résultat		19 430		19 430
Total Actifs financiers	0	832 706	15 798	848 504
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		300 400		300 400
Total Passifs financiers	0	300 400	0	300 400

4.2.6 NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET

4.2.6.1 Principes comptables

✓ Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Le chiffre d'affaires des hôtels en gestion et du Flex Office, les recettes des parcs de stationnement, le chiffre d'affaires de l'activité de promotion immobilière et les prestations de services sont présentées sur des lignes spécifiques de l'état du résultat net après les loyers nets.

En règle générale, le quittancement est trimestriel sauf pour l'activité Résidentiel Allemagne où le quittancement est mensuel. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec IFRS 16, par contrepartie des immeubles de placement.

✓ Paiements en actions (IFRS 2)

L'application de la norme IFRS 2 a pour conséquence de constater une charge correspondant aux avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiement en actions. Cette charge est constatée en résultat de l'exercice dans le poste frais de structure.

Les actions gratuites sont évaluées par Covivio à la date d'octroi en utilisant un modèle de valorisation de type binomial. Ce modèle permet de tenir compte des caractéristiques du plan (prix et période d'exercice), des données de marché lors de l'attribution (taux sans risque, cours de l'action, volatilité et dividendes attendus) et d'une hypothèse comportementale des bénéficiaires. Les avantages ainsi accordés sont comptabilisés en charge sur la période d'acquisition des droits, en contrepartie d'une augmentation des réserves consolidées.

4.2.6.2 Résultat d'exploitation

4.2.6.2.1. Revenus locatifs

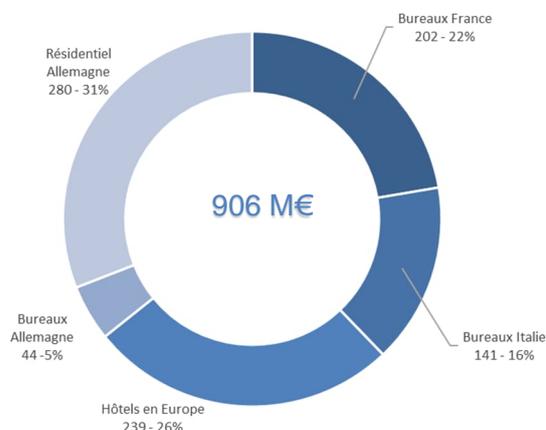
K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation en K€	Variation en %
Bureaux France	202 100	218 699	-16 599	-7,6%
Bureaux Italie	140 810	155 180	-14 370	-9,3%
Bureaux Allemagne	43 829	40 582	3 247	8,0%
Total Loyers Bureaux	386 739	414 461	-27 722	-6,7%
Hôtels en Europe	238 845	180 871	57 974	32,1%
Résidentiel Allemagne	280 382	270 943	9 439	3,5%
Autres (dont Résidentiel France)	15	32	-17	-53,1%
Total Loyers	905 981	866 307	39 674	4,6%

Les revenus locatifs se composent de loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Par type d'actifs, la variation des loyers s'analyse comme suit :

- Une diminution des loyers des Bureaux France (-16,6 M€, soit -7,6 %) qui s'explique principalement par l'effet des libérations (-19,4 M€) et des cessions d'actifs (-16 M€) permettant d'alimenter le pipeline des développements, partiellement compensés par la livraison d'actifs en développement en 2021 et 2022 (+11,7 M€). Les autres effets pour +7,1 M€ correspondent essentiellement à l'indexation des loyers (+4,1 M€) ;
- Une diminution des loyers des Bureaux Italie (-14,4 M€, soit -9,3 %) qui s'explique principalement par les cessions (-21,2 M€) compensées en partie par les indexations des loyers (+4,2 M€) ;
- Une hausse des loyers des Bureaux Allemagne (+3,2 M€, soit +8 %) qui s'explique essentiellement par la diminution de la vacance ;
- Une hausse des loyers des Hôtels en Europe (+58 M€, soit +32,1 %), qui s'explique principalement par l'impact de la reprise de l'activité sur les loyers variables AccorInvest (+25 M€) et les actifs au Royaume-Uni (+25 M€). Pour rappel, au 31 décembre 2021, il n'avait pas été comptabilisé de loyers sur les actifs au Royaume-Uni du fait de l'activation de la clause de sous performance majeure ;
- Une augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (+9,4 M€, soit +3,5 %) essentiellement liée aux acquisitions (+6,2 M€).

Loyers 2022 par secteur opérationnel en M€ :



4.2.6.2.2. Charges immobilières

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation en K€	Variation en %
Loyers	905 981	866 307	39 674	4,6%
Charges refacturables	-154 812	-143 818	-10 995	7,6%
Produits de refacturations de charges	154 812	143 818	10 995	7,6%
Charges locatives non récupérées	-40 124	-41 059	935	-2,3%
Charges sur Immeubles	-29 133	-31 943	2 810	-8,8%
Charges nettes des créances irrécouvrables	5 616	-14 020	19 636	n.a.
Loyers Nets	842 340	779 285	63 055	8,1%
Taux charges immobilières	-7,0%	-10,0%		

- Charges locatives non récupérées : Ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants. Les charges locatives non récupérées sont présentées nettes des refacturations au compte de résultat. Conformément à IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives sont présentés distinctement ci-dessus lorsque la société agit en qualité de principal.
- Charges sur immeubles : Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.
- Charges nettes des créances irrécouvrables : Elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables et des provisions nettes sur créances douteuses. L'année 2022 est impactée par une reprise de dépréciations sur créances douteuses de +10,5 M€ en Hôtels en Europe, suite au paiement des impayés de loyers 2020 et 2021 par le locataire.

4.2.6.2.3. EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office et Résultat des autres activités

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation en K€	Variation en %
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion et Flex Office	252 548	124 083	128 465	103,5%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion et Flex Office	-177 619	-93 996	-83 623	89,0%
EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office	74 929	30 087	44 842	149,0%
Revenus des autres activités	30 060	56 011	-25 951	-46,3%
Dépenses des autres activités	-9 750	-27 170	17 420	-64,1%
Résultat des autres activités	20 310	28 841	-8 531	-29,6%
Total Résultat des autres activités	95 239	58 928	36 311	61,6%

- L'EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office est composé de l'EBITDA des Hôtels exploités (+62,3 M€ au 31 décembre 2022 contre +21,9 M€ au 31 décembre 2021) et des résultats de Flex Office (+12,6 M€ au 31 décembre 2022 contre +8,2 M€ au 31 décembre 2021).

La hausse de l'EBITDA des hôtels en gestion de +40,4 M€ est liée à la reprise de l'activité. Pour rappel, le 1er semestre 2021 était très impacté par les mesures de confinement en Europe et la fermeture de certains hôtels. Une reprise d'activité a été constatée sur le second semestre 2021, notamment sur la période estivale.

Les résultats de Flex Office augmentent de +4,4 M€, sous l'effet de l'ouverture de nouveaux sites en France et en Italie en 2022.

- Le résultat des autres activités est principalement constitué des résultats de promotion immobilière en Allemagne (15 M€), en Italie (0,4 M€) et en France (4,5 M€).

4.2.6.2.4. Coûts de fonctionnement net

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation en K€	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	16 071	14 072	1 999	14,2%
Frais liés à l'activité	-7 649	-5 442	-2 206	40,5%
Frais de structure	-129 654	-122 861	-6 793	5,5%
Total Coûts de Fonctionnements Nets	-121 232	-114 231	-7 000	6,1%

Les frais de structure intègrent les frais de personnel qui font l'objet d'une analyse spécifique (note 4.2.7.1.1.).

4.2.6.2.5. Amortissements des biens d'exploitation et variation nette des provisions et autres

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Var en K€
Amortissements des biens d'exploitation	-58 932	-75 171	16 239
Variation nette des provisions et autres	12 567	16 995	-4 428

Le poste Amortissements des biens d'exploitation s'élève à -58,9 M€ au 31 décembre 2022 contre -75,2 M€ au 31 décembre 2021. Cette diminution de 16,2 M€ s'explique principalement par l'impact de Rapport financier au 31 décembre 2022

la mise au rebut d'immobilisations suite à la restructuration d'un immeuble en Flex Office livré en 2021 pour +7,1 M€ et par la cession de l'activité Parkings pour +5,8 M€.

Le poste Variation nette des provisions et autres inclut le produit de refacturation des baux emphytéotiques aux locataires (13,4 M€ au 31 décembre 2022 contre 12,4 M€ au 31 décembre 2021) lorsque la charge locative est retraitée. En effet, afin de ne pas fausser le ratio charges immobilières et suite à l'annulation de la charge locative conformément à la norme IFRS 16, le produit de refacturation aux locataires est présenté en variation nette des provisions et autres.

La ligne « Dotations nettes aux amortissements et provisions » du Tableau des Flux de Trésorerie de 62,3 M€ inclut principalement 58,9 M€ de dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation en K€	Variation en %
Produits des cessions d'actifs (1)	588 382	752 421	-164 039	-21,8%
Valeurs de sortie des actifs cédés (2)	-588 873	-747 775	158 902	-21,2%
Résultat des cessions d'actifs	-491	4 646	-5 137	

(1) Prix de vente nets des frais de cession

(2) Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2021

Le résultat des cessions d'actifs par secteur d'activité figure en note 4.2.8.9.

4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des Immeubles

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Var en K€
Bureaux France	-196 415	60 374	-256 789
Bureaux Italie	-45 433	2 961	-48 394
Hôtels en Europe	92 160	-16 294	108 453
Résidentiel Allemagne	202 424	818 768	-616 344
Bureaux Allemagne	-34 531	-30 529	-4 002
Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles	18 205	835 280	-817 076

La variation positive de juste valeur des immeubles de +18 M€ est liée :

- Aux hausses de valorisation du patrimoine des secteurs Résidentiel Allemagne pour +202 M€ (essentiellement sur des actifs situés à Berlin) et Hôtels en Europe pour +92 M€ (principalement portée par les portefeuilles AccorInvest, B&B et les actifs espagnols),
- Compensées par la baisse de valeur des bureaux en Europe pour -276 M€ dont -196 M€ sur les bureaux France (Liée à la remontée des taux de capitalisation et d'actualisation sous l'effet de la hausse des taux d'intérêts, et qui n'est compensée que partiellement par l'augmentation des loyers prime et l'indexation).

4.2.6.5 Résultat des cessions de titres

Le résultat des cessions de titres est principalement constitué du résultat de cessions des parkings pour +24,6 M€

4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre

Ils enregistrent principalement les frais d'acquisitions de titres de participations consolidées, qui conformément à IFRS3 Regroupement d'entreprise, doivent être comptabilisés en charges de l'exercice.

La ligne « Incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement » (§39 de la norme IAS7) de +182,5 M€ correspond principalement à la cession des sociétés de Parkings et de 3 sociétés en Bureaux France atténuée par l'acquisition complémentaire de titres d'une société Bureaux France.

4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	16 719	11 080	5 640	50,9%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-129 908	-131 306	1 398	-1,1%
Amortissements réguliers des frais d'émission d'emprunts	-12 305	-13 634	1 329	-9,7%
Charges nettes sur couverture	-14 208	-33 105	18 897	-57,1%
Coût de l'endettement net	-139 702	-166 965	27 263	-16,3%
Taux moyen de la dette	1,24%	1,20%		

L'amélioration du coût de l'endettement financier net pour 27 M€ résulte essentiellement des diminutions des :

- Charges nettes sur couvertures pour 19 M€ liées à la hausse des taux d'intérêts (les taux d'intérêts de la zone euro à 10 ans augmentent de +287 points de base en passant de 0,27 % à fin décembre 2021 à 3,14 % fin décembre 2022) ;
- Pénalités et coûts de rachat de dettes à taux fixes pour 5,4 M€ (1,5 M€ au 31 décembre 2022 versus 6,9 M€ au 31 décembre 2021).

4.2.6.8 Résultat financier

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation en K€	Variation en %
Coût de l'endettement financier net	-139 702	-166 965	27 263	-16,3%
Charges d'intérêts sur passif locatif	-15 812	-14 795	-1 017	6,9%
Variations de jv des instruments financiers	582 604	142 525	440 080	
Variations de jv des ORNANES	0	89	-89	
Var. de juste valeur des instruments financiers	582 604	142 614	439 991	
Produits et pertes de change	-589	-708	119	
Actualisation et résultat de change	-589	-708	119	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1 158	-4 052	2 894	
Autres	-295	-53	-242	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1 453	-4 105	2 652	
Total du Résultat Financier	425 049	-43 959	469 008	n.p

La hausse des taux d'intérêts impacte la juste valeur des instruments financiers de +440 M€. Ainsi, le résultat financier est un produit net de +425 M€ au 31 décembre 2022 contre une charge nette de -44,0 M€ au 31 décembre 2021.

La ligne « Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs » du TFT de 143,8 M€ correspond au Coût de l'endettement financier net pour -139,7 M€ retraité de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts pour +12,3 M€, aux charges d'intérêts sur passif locatif pour -15,8 M€ et aux produits et pertes de change pour -0,6 M€.

4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés

4.2.6.9.1. Principes comptables liés aux impôts exigibles et différés

✓ Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie (Exit Tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

(1) Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles ;
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions ;
- les dividendes des filiales SIIC.

(2) Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 95 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles ;
- 70% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales non soumises à l'IS ayant un objectif SIIC dans un délai de 2 ans ;
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant optées.

La dette d'Exit Tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

Au 31 décembre 2022, aucune dette d'Exit Tax n'est présente au bilan.

✓ Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures du groupe Covivio qui ne sont pas éligibles au régime SIIC.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Dans le cas où une société française prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'Exit Tax) dans l'évaluation des impôts différés.

✓ Régime fiscal des sociétés italiennes

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

En Italie, suite à l'adoption de la loi relative à la réévaluation des immeubles, le groupe a opté en 2021 pour la réévaluation fiscale de certains actifs italiens.

Au cours du premier semestre 2022, l'administration fiscale a clarifié les règles de calculs en limitant le montant de la réévaluation fiscale à la valeur de marché quand celle-ci est inférieure à la valeur fiscale. Dans ce contexte, le groupe a dû recalculer le montant de la réévaluation fiscale et de la « substitutive tax » de 3% qui a été réduite de 2,2 M€ dans les comptes au 31 décembre 2022.

✓ Régime fiscal SOCIMI (sociétés espagnoles)

Les sociétés espagnoles détenues par Covivio Hotels ont opté pour le régime fiscal SOCIMI, avec effet au 1er janvier 2017. L'option pour le régime SOCIMI n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au moment de l'option. En revanche, les plus-values afférentes à la période hors régime SOCIMI durant laquelle des actifs étaient détenus, sont taxables lors de la cession desdits actifs.

Les revenus provenant de la location et des cessions des actifs détenus dans le cadre du régime SOCIMI sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 80 % des profits locatifs et de 50 % des profits de cession des actifs. Ces plus-values sont déterminées en allouant les plus-values taxables à la période hors régime SOCIMI de façon linéaire sur la durée de détention totale.

4.2.6.9.2. Impôts et taux retenus par zone géographique

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	-244	-690	-934	25,83% ⁽¹⁾
Italie	1 247	-21 167	-19 920	20,00% ⁽²⁾
Allemagne	-19 388	-90 334	-109 722	15,83% ⁽³⁾
Belgique	-1 355	-6 224	-7 579	25,00% ⁽⁴⁾
Luxembourg	-681	-14 787	-15 468	24,94%
Royaume-Uni	-1 298	7 800	6 502	25,00% ⁽⁵⁾
Pays-Bas	-1 197	5 891	4 694	25,00% ⁽⁶⁾
Portugal	-288	-906	-1 194	22,50%
Espagne	0	6 682	6 682	25,00%
Irlande	-306	177	-129	33,00% ⁽⁷⁾
Pologne	-43	-185	-227	9,00%
Hongrie	18	-221	-203	9,00%
République Tchèque	-404	-27	-431	19,00%
Total	-23 938	-113 991	-137 929	

- (1) En France, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2022 est de 25,83 % contre 27,4 % en 2021.
- (2) Depuis la fusion avec Covivio et sa sortie du régime SIIQ, Covivio en Italie est assujéti à un impôt au taux de 20 %.
- (3) En Allemagne, le taux d'impôt sur les survaleurs immobilières est de 15,83 % mais, pour l'activité d'exploitation des hôtels, les taux vont de 30,18 à 32,28 %.
- (4) En Belgique, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2022 est de 25 %.
- (5) Au Royaume-Uni, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2022 est de 19 %.
- (6) Aux Pays-Bas, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2022 est de 25,8 %.
- (7) En Irlande, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2022 est de 12,5 % pour les activités opérationnelles, 25 % pour les sociétés holdings et 33 % pour les plus-values de cessions.

Les impôts exigibles liés aux cessions s'élèvent à -6,8 M€ en Résidentiel Allemagne. Les impôts exigibles en Bureaux Italie sont essentiellement relatifs à la réduction de la « substitutive tax » de 3 % pour réévaluation fiscale de certains actifs immobiliers (+2,2 M€).

Impact résultat des impôts différés

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation
Bureaux Italie	-20 753	37 059	-57 812
Bureaux Allemagne	1 037	7 623	-6 586
Hôtels en Europe	3 974	-26 452	30 426
Résidentiel Allemagne	-97 804	-155 918	58 114
Autres	-37	20	-57
Total	-113 991	-137 668	23 677

- En Bureaux Italie, la charge d'impôts différés est liée à hauteur de -14,8 M€ à la clarification des règles de calcul de la « substitutive tax » de 3% pour réévaluation fiscale de certains actifs immobiliers (note 4.2.6.9.1).
- La charge d'impôts différés des Hôtels en Europe est principalement liée à l'accroissement des valeurs des actifs en Allemagne et au Royaume-Uni.
- La charge d'impôts différés en Résidentiel Allemagne est principalement liée à l'accroissement des valeurs des actifs.

4.2.6.9.3. Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC/SOCIMI ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Le résultat net avant impôt et avant résultat des sociétés mises en équivalence relatif à ces sociétés est neutralisé y compris pour leurs activités taxables et leurs filiales transparentes soumises à l'impôt.

De ce fait, la preuve d'impôt est réalisée uniquement pour les sociétés françaises et étrangères soumises à l'impôt.

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition (en K€)	France (SIIC) Espagne (SOCIMI)	France	Etranger	31-déc.-22
		Droit Commun	Droit Commun	
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	553 079	-11 864	693 614	1 234 829
Charges d'impôts effectifs constatées	-12 900	-614	-124 415	-137 929

La preuve d'impôt des régimes de droit commun se décompose en :

(en K€)	31-déc.-22
Résultat net avant impôt	1 285 830
Résultat des sociétés mises en équivalence	-51 001
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	1 234 829
- dont sociétés SIIC/SOCIMI	553 079
- dont sociétés soumises à l'impôt	681 750
Impôt théorique à 25,83 %	(a) -176 062
Effet des différentiels de taux	16 656
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	-391
Effet des différences permanentes	25 425
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	323
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	-868
Total effets fiscaux de l'exercice	(b) 41 145
Impact des contrôles fiscaux et impôts sur exercices antérieurs	(c) 9 888
Charges d'impôts effectifs constatées	(a)+(b)+(c) -125 029
Taux effectif global d'impôt	18,34%

4.2.7 AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel

4.2.7.1.1. Frais de personnel

Au 31 décembre 2022, les charges de personnel s'élèvent à 164,3 M€ (contre 140,6 M€ au 31 décembre 2021) selon détail ci-dessous :

K€	31-déc.-22	31-déc.-21
EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office	-54 965	-34 551
Frais de structure	-81 193	-79 014
Résultat des cessions d'actifs	-2 981	-3 011
TOTAL Charges de personnel dans l'Etat du résultat net	-139 139	-116 576
Projets de développement et promotion	-25 208	-24 027
TOTAL Charges de personnel capitalisées	-25 208	-24 027
TOTAL Charges de personnel	-164 347	-140 603

Le poste EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office inclut des charges de personnel en augmentation de 20,4 M€ suite à la reprise de l'activité. Au premier semestre 2022, le groupe a bénéficié d'aides pour un montant d'environ 1,3 M€ (chômage partiel).

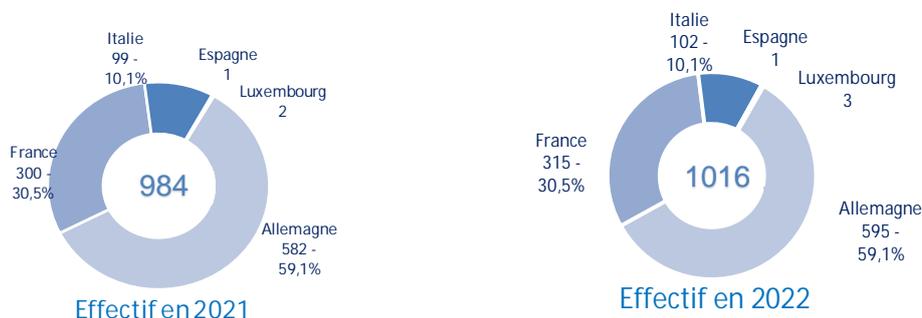
Le poste Frais de structure inclut des charges de personnel pour 81,2 M€, en hausse de +2,2 M€ par rapport au 31 décembre 2021.

Effectifs

COVIVIO

L'effectif présent au 31 décembre 2022 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Murs et Fonds, s'élève à 1 016 personnes contre 984 personnes au 31 décembre 2021.

Effectif par pays en nombre de salariés :



L'effectif moyen sur l'année 2022 est de 998 salariés.

L'effectif moyen des sociétés en Murs et Fonds sur la période est de 1 321 personnes contre 1 186 personnes au 31 décembre 2021.

4.2.7.1.2. Descriptif des paiements fondés en actions

Au cours de l'année 2022, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

Plan du 22 février 2022	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux et/ou salariés - sans condition de performance plan 3
Date d'attribution	22-févr.-22	22-févr.-22	22-févr.-22
Nombre d'actions attribuées	18 209	18 209	14 335
Cours de l'action à la date d'attribution	73,24 €	73,24 €	73,24 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	3 ans
Coût de privation des dividendes	-11,95 €	-11,95 €	-11,95 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	61,29 €	61,29 €	61,29 €
Décôte liée au turn-over :			
Soit en nombre d'actions	2 981	2 981	2 347
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	16%	16%	16%
Valeur de l'avantage par action	36,06 €	36,97 €	49,30 €

Plan du 24 novembre 2022

Mandataires sociaux et/ou salariés - sans condition de performance

Date d'attribution	24-nov.-22
Nombre d'actions attribuées	92 095
Cours de l'action à la date d'attribution	57,15 €
Période d'exercice des droits	3 ans
Coût de privation des dividendes	-11,33 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	45,82 €
Décôte liée au turn-over :	
Soit en nombre d'actions	17 273
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	19%
Valeur de l'avantage par action	35,10 €

Au cours de l'exercice 2022, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 142 848 actions (solde de 142 548 actions au 31 décembre 2022 suite au départ de collaborateurs). Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.

Suite à l'attribution définitive des plans de février 2018, février 2019 et novembre 2019, la charge calculée au titre des exercices antérieurs a été revue à la baisse suite au départ de salariés pour -1,7 M€ (produit).

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2022 est de 6,8 M€ (contre 8,2 M€ au 31 décembre 2021). La cotisation URSSAF associée a été estimée à -0,8 M€ (produit). De plus, la charge URSSAF payée en 2022 au titre des actions des plans 2018 et 2019 définitivement acquises a été reclassée en charge sur actions gratuites pour 1,2 M€. Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « Frais de structure ».

La charge sur actions gratuites intègre les effets des plans 2018 pour -1,4 M€, 2019 pour 1,4 M€, 2020 pour 3 M€, 2021 pour 3,1 M€ et 2022 pour 0,7 M€.

4.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action

✓ Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de Covivio (le numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de l'exercice.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des attributions d'actions gratuites en période d'acquisition.

L'impact de la dilution n'est pris en compte que si ce dernier est dilutif.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur. Pour le calcul du résultat dilué le résultat attribuable aux actionnaires ordinaires de Covivio est ajusté de :

- tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentielles dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires ;
- des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives ;
- de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

Résultat net

Part du groupe en K€	620 694
Nombre d'action moyen non dilué	93 955 927
Impact total dilution	560 932
<i>Stocks options</i>	<i>0</i>
<i>Nombre d'actions gratuites (1)</i>	<i>560 932</i>
<i>Bons souscription d'actions</i>	<i>0</i>
Nombre d'action moyen dilué	94 516 859
Résultat par action non dilué (en euros)	6,61
Impact dilution - Actions gratuites (en euros)	-0,04
Résultat par action dilué (en euros)	6,57

(1) Le nombre d'actions en cours d'acquisition se ventile selon les plans suivants :

Plan 2020	155 165
Plan 2021	263 219
Plan 2022	<u>142 548</u>
Total	560 932

4.2.7.3 Engagements hors bilan

4.2.7.3.1. Engagements donnés

✓ Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 22	31-déc.-21
Engagements liés au périmètre du groupe		135,8	95,9
Engagements de prise de participations		39,9	
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		90,6	90,6
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations -Garanties de passif		5,3	5,3
Engagements liés au financement		5 920,9	6 212,4
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		5 920,9	6 212,4
Engagements liés aux activités opérationnelles		1 932,7	2 098,2
Engagements donnés liés au développement de l'activité		1 232,5	832,6
- Travaux restant à engager immeubles en développement		1 018,6	787,4
- Engagement d'acquisition		5,0	27,1
- Cautions bancaires et autres garanties données		208,9	18,1
Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		435,7	399,8
- Travaux restant à engager immeubles de placement, d'exploitation et stocks		408,8	375,4
- Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2037 - 2051	24,2	24,4
- Travaux preneurs		2,7	
Engagements liés aux cessions d'actifs		264,5	865,8
Autres engagements sur cessions		5,1	
Promesses de ventes d'actifs données		259,4	865,8

✓ Autres engagements donnés liés au périmètre du groupe

Autres engagements :

- Conformément à son statut de SIIC, le groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.6.9.1
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition ou création) 560 932 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- Les Central Facility de l'actif Sunparks ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsalm Loisirs, dont Covivio Hotels détient 35,7 % du capital mais seulement 2,7% des droits de vote avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10^{ème} année.

4.2.7.3.2. Engagements reçus

✓ Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 22	31-déc.-21
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Autres		0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 892,9	1 792,1
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 892,9	1 792,1
Engagements liés aux activités opérationnelles		7 254,6	8 052,6
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir" (1)		5 269,1	5 600,6
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		298,8	396,4
Promesses de vente d'actifs reçues		259,4	865,8
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1)+(2) engagements donnés		1 427,4	1 162,8
Engagement d'acquisition (immobilisations)			27,1

(1) Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » :

M€	Total
à moins d'1 an	442,4
entre 1 à 5 ans	1 577,9
à plus 5 ans	3 248,7
Total	5 269,1

Il s'agit des paiements minimums à recevoir au titre des contrats de location simples non résiliables.

4.2.7.4 Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir les sociétés mises en équivalence.

Détail des transactions avec les parties liées (en K€)

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	425	0	9 438	Suivi des projets et investissements, Prêts, Honoraires Asset et Property
Euromed	Sociétés MEE	259	0	28 596	Prêts, Honoraires Asset et Property
Lénovilla	Sociétés MEE	370	0	19 938	Prêts, Honoraires Asset et Property

4.2.7.5 Rémunération des dirigeants de Covivio

K€	31-déc.-22	31-déc.-21
Dirigeants		
Avantages à court terme (fixe / variable)	2 683	2 637
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	89	119
Indemnités de rupture de contrat de travail		
Total	2 772	2 756
Administrateurs		
Rémunération allouée aux membres du Conseil	707	631

La part variable n'inclut pas la charge d'actions gratuites. Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2022, 50 753 actions gratuites (dont 43 253 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2024. Le solde de ces actions s'élève à 50 753 actions au 31 décembre 2022.

En cas de départ non volontaire, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants :

- Christophe Kullman (Directeur Général) ;
- Olivier Estève (Directeur Général Délégué).

Cette indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté (plafonnée à 24 mois de rémunération). Le bénéfice de cette indemnité sera subordonné à deux conditions de performance (l'évolution de l'ANR et l'atteinte des performances cibles du bonus annuel).

4.2.7.6 Honoraires des commissaires aux comptes

K€	Mazars				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés												
Ernetteur	403	410	36%	41%	704	595	64%	59%	112	112	3%	3%
Filiales intégrées globalement	1 083	1 062	53%	52%	865	884	43%	44%	78	78	4%	4%
Filiales mises en équivalence	159	159	58%	57%	79	84	29%	30%	34	34	13%	12%
Services autres que la certification des comptes (1)												
Ernetteur	211	55	47%	32%	238	119	53%	68%				
Filiales intégrées globalement	8	66	2%	31%	404	150	98%	69%				
Filiales mises en équivalence			n.a.	n.a.	8		n.a.	n.a.				
Total	1 864	1 752	44%	47%	2 298	1 832	54%	50%	112	112	3%	3%

(1) Les services autres que la certification des comptes réalisés au titre de l'exercice 2022 concernent le RSE (547 K€) et les autres opérations (322 K€).

4.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne

En conformité avec le §. 264 para.3, 264b HGB, Covivio a accordé sa garantie à certaines filiales de Covivio Office Holding GmbH et Covivio Holding GmbH, immatriculées en Allemagne, afin qu'elles puissent bénéficier d'une exemption d'audit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Nom de la société	Immatriculation	Nom de la société	Immatriculation
Covivio Holding GmbH	n.a.	Covivio Office Berlin GmbH	DE327072645
Covivio Office Holding GmbH	DE330759796	Covivio Groß-Berliner-Damm GmbH	DE327818834
Covivio Office GmbH	DE315913571	Covivio Tino-Schwierzina 32 Grundbesitz GmbH	DE322098720
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	DE319740870	Covivio Technical Services I GmbH	n.a.
Covivio Office I GmbH	DE320537742	Covivio Technical Services II GmbH	DE325641950
Covivio Office II GmbH	DE323303935	Covivio Technical Services III GmbH	DE325641976
Covivio Office III GmbH	DE323303919	Covivio Technical Services IV GmbH	DE325641984
Covivio Office IV GmbH	DE323303927	Covivio Verwaltungs IV GmbH	DE325641941
Covivio Office V GmbH	DE323303902	Covivio Alexanderplatz GmbH	DE322706978
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	DE332138839	Covivio Construction GmbH	DE343586953
Covivio Office VII GmbH	DE323303935	Acopio Office Energy GmbH	n.a.

4.2.8 INFORMATIONS SECTORIELLES

4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels - IFRS 8

Le groupe Covivio détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue d'en retirer des loyers et de valoriser les actifs détenus. L'information sectorielle a été organisée autour de la nature des biens.

Les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Bureaux France : les actifs immobiliers de bureaux localisés en France ;
- Bureaux Italie : les actifs immobiliers de bureaux et commerces localisés en Italie ;
- Bureaux Allemagne : les actifs immobiliers de bureaux localisés en Allemagne détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Office Holding ;
- Hôtels en Europe : les murs d'exploitation essentiellement dans l'hôtellerie et les Murs et Fonds d'hôtels détenus par Covivio Hotels ;
- Résidentiel Allemagne : les actifs immobiliers de logement en Allemagne détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Immobilien SE.

Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le Management du groupe en vue de prendre des décisions en matière de ressource à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

Suite aux opérations de cession de trois sociétés de gestion de parcs de stationnement (note 4.2.4.6) et de transmission universelle de patrimoine de la société FDL (Résidentiel France), le secteur Autres regroupe des activités non significatives.

4.2.8.2 Immobilisations incorporelles

2021 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	12 905	482	117 422	630	76	395	131 911
Net	12 905	482	117 422	630	76	395	131 911

2022 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	13 814	2 308	120 404	427	40	303	137 296
Net	13 814	2 308	120 404	427	40	303	137 296

4.2.8.3 Immobilisations corporelles

2021 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles d'exploitation	209 562	75 830	991 158	40 706	5 133	4 227	1 326 616
Autres Immobilisations	9 394	2 180	18 306	12 089	820	194	42 983
Immobilisations en cours	12 996	4 897	4 867	316	0	0	23 076
Net	231 952	82 907	1 014 331	53 111	5 953	4 421	1 392 675

2022 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles d'exploitation	202 770	123 266	1 096 619	41 091	4 395	3 392	1 471 533
Autres Immobilisations	8 078	3 023	17 530	11 413	224	64	40 332
Immobilisations en cours	31 077	30 522	6 871	0	0	0	68 470
Net	241 925	156 811	1 121 020	52 504	4 619	3 456	1 580 335

En Hôtels en Europe, la variation de +107 M€ s'explique essentiellement par le transfert de cinq actifs de placement (deux en Belgique et trois au Royaume-Uni) en immeuble d'exploitation suite à l'acquisition des fonds de commerce.

En Bureaux Italie, la variation des immobilisations corporelles (+74 M€) correspond principalement au transfert de l'actif Milan, via Unione (exploité en propre au titre de l'activité de Flex Office) d'Immeubles en développement à Immeubles d'exploitation suite à sa mise en service pour 52 M€ et des avances et acomptes versés sur des acquisitions et projets pour 25 M€.

En Bureaux France, la variation des immobilisations corporelles (+10 M€) correspond essentiellement aux travaux effectués sur le futur siège Paris Madrid Saint Lazare.

4.2.8.4 Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés

2021 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles de Placement	4 453 204	2 857 996	4 931 491	7 894 014	1 313 140	0	21 449 845
Actifs destinés à la vente	625 499	68 842	154 787	20 078	0	32 530	901 736
Immeubles en développement	1 169 860	233 598	53 272	60 778	189 868	0	1 707 376
TOTAL	6 248 563	3 160 436	5 139 550	7 974 870	1 503 008	32 530	24 058 957

2022 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles de Placement	4 736 349	2 539 462	4 937 208	8 209 194	968 901	0	21 391 114
Actifs destinés à la vente	175 856	28 742	42 946	11 554	0	302	259 400
Immeubles en développement	787 530	210 597	0	22 511	553 017	0	1 573 655
TOTAL	5 699 735	2 778 801	4 980 154	8 243 259	1 521 918	302	23 224 169

Dans les Bureaux France, la variation du patrimoine de -548 M€ (5 700 M€ au 31 décembre 2022 contre 6 248 M€ au 31 décembre 2021) s'explique principalement par les variations de périmètre (-582 M€) suite à la cession de 2 sociétés détenant les actifs Carré Suffren et Campus Eiffage, la variation de juste valeur (-196 M€), la cession d'actifs (-24 M€) compensées les travaux (+205 M€). Et par l'acquisition de la société porteuse de l'actif Factor E (+49 M€).

Dans les Bureaux Italie, la variation (-382 M€) est liée aux cessions d'actifs (-335 M€), au transfert d'un actif en développement en Immeuble d'exploitation suite à sa livraison (- 52 M€) et à la variation de juste valeur (-45 M€) atténués par et les travaux de la période (+50 M€).

La variation des Hôtels en Europe (-159 M€) est liée principalement à l'effet des cessions (-165 M€), au transfert de cinq actifs en immeuble d'exploitation suite à l'acquisition des fonds de commerce (-113 M€) et la variation de change (-48 M€, essentiellement liée à la baisse de la Livre Sterling) compensées par la variation de juste valeur des actifs (+92 M€) et les travaux réalisés sur l'exercice (+91 M€).

La progression en Résidentiel Allemagne (+268 M€) est liée principalement à l'effet des variations de valeurs des actifs (+202 M€). Elle est liée aussi aux acquisitions et travaux (+178 M€), aux cessions de la période (-64 M€) et aux transferts de projets en stock de promotion immobilière (-48 M€).

Dans les Bureaux Allemagne, la variation du patrimoine (+18 M€) est liée aux travaux (+53 M€) de la période diminuée par la variation de juste valeur des actifs (-35 M€).

La variation du secteur Autres de -32 M€ s'explique par la cession des actifs de Parking.

4.2.8.5 Immobilisations financières

2021 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Prêts	49 941	0	66 633	8	0	8	116 590
Autres Actifs Financiers	652	9 061	200	8 132	0	1 952	19 997
Créances sur actifs financiers	0	906	-0	236	60	0	1 202
Sous-total actifs financiers non courants	50 593	9 967	66 833	8 376	60	1 960	137 789
Participation dans les entreprises associées	144 277	38	195 815	0	0	0	340 131
Total Immobilisations financières	194 870	10 005	262 648	8 376	60	1 960	477 920

2022 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Prêts	30 281	0	66 531	8	0	5	96 825
Comptes courants	0	0	0	0	0	0	0
Autres Actifs Financiers	652	4 564	1 157	8 132	0	2 250	16 755
Créances sur actifs financiers	0	9	-0	243	40	0	292
Sous-total actifs financiers non courants	30 933	4 573	67 688	8 383	40	2 255	113 872
Participation dans les entreprises associées	154 349	35 018	211 691	0	0	0	401 058
Total Immobilisations financières	185 282	39 591	279 379	8 383	40	2 255	514 930

La baisse des immobilisations financières en Bureaux France (-10 M€) s'explique principalement par l'opération d'échange de titres des sociétés Factor E et Orianz.

L'augmentation des immobilisations financières en Bureaux Italie (+30 M€) est liée par l'entrée dans le périmètre de la société Fondo Porta di Romana.

L'augmentation des immobilisations financières des Hôtels en Europe s'explique principalement par l'affectation du résultat 2021 des sociétés mises en équivalence (-3,5 M€) et les résultats des sociétés mises en équivalence (+19,5 M€).

4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres

2021 - K€	Bureaux France et Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Capitaux propres part du groupe avant élimination titres	7 433 607	1 399 354	3 885 524	675 930	-74 337	13 320 078
Élimination des titres	0	-1 313 246	-2 046 831	-678 759	-87 432	-4 126 268
Capitaux propres part du groupe	7 433 607	86 108	1 838 693	-2 829	-161 769	9 193 810
Intérêts non contrôlants	794 261	1 991 059	1 557 446	83 941	2 121	4 428 828
Capitaux propres	8 227 868	2 077 167	3 396 139	81 112	-159 648	13 622 638

2022 - K€	Bureaux France et Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Capitaux propres part du groupe avant élimination titres	7 187 560	1 566 797	4 103 391	656 788	9 001	13 523 538
Élimination des titres	0	-1 314 157	-2 046 831	-678 759	-40 781	-4 080 528
Capitaux propres part du groupe	7 187 560	252 640	2 056 560	-21 971	-31 780	9 443 010
Intérêts non contrôlants	662 858	2 187 332	1 681 545	116 763	0	4 648 499
Capitaux propres	7 850 418	2 439 972	3 738 105	94 793	-31 780	14 091 509

4.2.8.7 Passifs financiers

2021 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Total emprunts LT portant intérêts	2 941 381	1 329 572	2 641 712	2 641 383	503 510	0	10 057 558
Total emprunts CT portant intérêts	1 480 596	148 883	36 728	108 777	615	-2	1 775 597
Total Emprunts LT & CT	4 421 977	1 478 455	2 678 440	2 750 160	504 125	-2	11 833 155

2022 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Total emprunts LT portant intérêts	3 074 583	1 273 138	2 208 194	2 709 189	469 758	0	9 734 862
Total emprunts CT portant intérêts	755 675	17 422	294 515	131 437	33 756	0	1 232 805
Total Emprunts LT & CT	3 830 258	1 290 560	2 502 709	2 840 626	503 514	0	10 967 667

Au 31 décembre 2022, une partie de la dette bancaire non gagée des Bureaux France a été réallouée au secteur Bureaux Italie (+381 M€).

4.2.8.8 Instruments dérivés

2021 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Dérivés actifs	28 284	0	24 537	9 385	2 273	-0	64 479
Dérivés Passifs	86 329	8 834	74 854	29 104	1 652	0	200 773
Instruments Financiers Nets	58 045	8 834	50 317	19 719	-621	0	136 294

2022 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Dérivés actifs	346 785	15 850	277 455	160 360	12 826	0	813 276
Dérivés Passifs	199 372	0	100 087	0	941	0	300 400
Instruments Financiers Nets	-147 413	-15 850	-177 367	-160 360	-11 885	0	-512 876

4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel

Pour répondre à la norme IFRS 12, §B11, les transactions inter secteur, notamment les honoraires de gestion, sont présentées distinctement dans cette présentation.

K€- 2021	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Intercos Inter-Secteur	31-déc.-21
Loyers	218 796	155 180	40 719	180 871	270 995	32	-286	866 307
Charges locatives non récupérées	-13 353	-16 293	-7 067	-2 290	-2 094	-290	328	-41 059
Charges sur Immeubles	-9 006	-6 276	-1 508	-2 849	-20 098	11	7 783	-31 943
Charges nettes des créances irrécouvrables	249	1 934	-460	-12 724	-3 110	91	0	-14 020
LOYERS NETS	196 686	134 545	31 684	163 008	245 693	-156	7 825	779 285
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	6 182	2 031	0	21 897	0	0	-23	30 087
Résultat des autres activités	2 501	3 334	523	-28	17 371	5 164	-24	28 841
Revenus de gestion et d'administration	15 856	200	1 520	15 275	7 301	8 679	-34 759	14 072
Frais liés à l'activité	-1 380	-554	-505	-13 582	-1 586	-95	12 260	-5 442
Frais de structure	-34 092	-15 238	-6 449	-19 660	-49 726	-12 193	14 497	-122 861
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	-19 616	-15 592	-5 434	-17 967	-44 011	-3 609	-8 002	-114 231
Amortissements des biens d'exploitation	-18 077	-3 338	-921	-42 193	-3 758	-6 884	0	-75 171
Variation nette des provisions et autres	786	19	78	14 818	37	1 033	224	16 995
RESULTAT D'EXPLOITATION	168 462	120 999	25 930	139 535	215 332	-4 452	0	665 806
Résultat net des immeubles en stock	0	-2 662	0	0	677	0	0	-1 985
Résultat des cessions d'actifs	3 455	-7 144	-37	-455	8 777	50	0	4 646
Résultat des ajustements de valeurs	60 374	2 961	-30 529	-16 294	818 768	0	0	835 280
Résultat de cession de titres	-1 215	460	0	-1 151	1 066	0	0	-840
Résultat des variations de périmètre	-344	-29	-403	-22 497	0	0	0	-23 273
RESULTAT OPERATIONNEL	230 732	114 585	-5 039	99 138	1 044 620	-4 402	0	1 479 634
Coût de l'endettement financier net	-39 710	-20 382	-7 913	-57 591	-41 696	327	0	-166 965
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-83	-20	-491	-13 910	-6	-285	0	-14 795
Ajustement de valeur des instruments dérivés	38 889	-515	2 054	69 642	32 543	0	0	142 614
Actualisation et résultat de change	0	0	0	-708	0	0	0	-708
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-984	-883	0	-1 565	-673	0	0	-4 105
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	16 674	5	0	10 691	0	0	0	27 370
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	245 518	92 790	-11 389	105 698	1 034 788	-4 360	0	1 463 045
Impôts différés	0	37 059	7 623	-26 452	-155 918	20	0	-137 668
Impôts sur les sociétés	-3 893	-7 826	-308	-4 656	-14 531	-136	0	-31 350
RESULTAT NET DE LA PERIODE	241 625	122 023	-4 074	74 589	864 339	-4 476	0	1 294 027
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	17 999	-28 383	-132	-52 425	-307 522	33	0	-370 430
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	259 624	93 639	-4 206	22 164	556 817	-4 443	0	923 596

K€ - 2022	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Intercos Inter- Secteur	31-déc.-22
Loyers	202 154	140 810	43 965	240 956	280 437	15	-2 356	905 981
Charges locatives non récupérées	-15 028	-15 265	-7 243	-4 995	366	-543	2 584	-40 124
Charges sur Immeubles	-9 015	-5 000	-1 639	-3 432	-19 325	611	8 667	-29 133
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1 486	-621	-756	10 743	-2 282	18	0	5 616
LOYERS NETS	176 625	119 924	34 327	243 272	259 196	101	8 895	842 340
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	8 699	3 987	0	62 332	0	0	-89	74 929
Résultat des autres activités	15 401	-11 165	-36	38	15 243	988	-159	20 310
Revenus de gestion et d'administration	14 432	679	2 012	16 160	6 889	9 591	-33 692	16 071
Frais liés à l'activité	-2 902	-566	-1 116	-11 932	-1 835	-14	10 716	-7 649
Frais de structure	-35 097	-18 069	-5 962	-19 907	-51 761	-12 359	13 501	-129 654
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	-23 567	-17 956	-5 066	-15 679	-46 707	-2 782	-9 475	-121 232
Amortissements des biens d'exploitation	-10 844	-4 639	-882	-37 829	-3 721	-1 017	0	-58 932
Variation nette des provisions et autres	753	74	372	9 005	56	2 104	203	12 567
RESULTAT D'EXPLOITATION	167 067	90 225	28 715	261 140	224 067	-606	-625	769 983
Résultat net des immeubles en stock	-128	-2 396	0	0	163	0	0	-2 361
Résultat des cessions d'actifs	-1 637	-2 785	-236	2 417	935	190	625	-491
Résultat des ajustements de valeurs	-196 415	-45 433	-34 531	92 160	202 424	0	0	18 205
Résultat de cession de titres	24 868	11	0	-2	-1	0	0	24 876
Résultat des variations de périmètre	-306	-120	6	-14	2	0	0	-432
RESULTAT OPERATIONNEL	-6 551	39 502	-6 046	355 701	427 590	-416	0	809 780
Coût de l'endettement financier net	-30 628	-14 994	-6 938	-52 146	-35 475	479	0	-139 702
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-39	-19	-478	-15 217	0	-59	0	-15 812
Ajustement de valeur des instruments dérivés	185 424	6 748	11 263	200 545	178 624	0	0	582 604
Actualisation et résultat de change	0	0	0	-589	0	0	0	-589
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	0	-902	0	-225	-326	0	0	-1 453
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	31 511	62	0	19 428	0	0	0	51 001
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	179 716	30 397	-2 199	507 498	570 413	4	0	1 285 830
Impôts différés	-408	-20 753	1 037	3 974	-97 804	-37	0	-113 991
Impôts sur les sociétés	71	1 491	-549	-9 551	-15 083	-317	0	-23 938
RESULTAT NET DE LA PERIODE	179 379	11 135	-1 711	501 920	457 526	-350	0	1 147 901
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-19 247	-36 146	-17 466	-291 983	-162 365	0	0	-527 207
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	160 133	-25 010	-19 176	209 937	295 161	-350	0	620 694

4.2.9 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.