

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

MAZARS
Tour Exaltis
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 2023

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 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. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2023, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette de 6 228 M€, soit 73% du total de l'actif. Comme indiqué dans la note 4.5.2.3 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, ils sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.</p> <p>Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'EPRA NDV publié.</p> <p>A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ;▶ examiner, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment que :<ul style="list-style-type: none">• les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant ;

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

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

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

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

■ Evaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2023 une valeur de 1 408 M€ au regard d'un total bilan de 8 535 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par votre société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de production et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 4.5.2.2 « Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels, à chaque arrêté, votre société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur, auquel cas une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, à la valeur nette comptable des immeubles.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par votre société.</p> <p>Nos travaux ont 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 définis par votre société ; ▶ prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre société ;

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par votre société.

De plus, le contexte économique, marqué par l'inflation et l'augmentation des taux d'emprunt, crée une incertitude sur les estimations retenues par les experts indépendants pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché, et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.

Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif des impacts de celle-ci dans les comptes annuels et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces actifs immobiliers.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

■ **Autres informations**

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

■ **Désignation des commissaires aux comptes**

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

Au 31 décembre 2023, le cabinet MAZARS était dans la vingt-quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la onzième année.

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

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

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

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

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

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

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

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

■ Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 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 18 mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

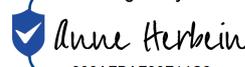
MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

DocuSigned by:

4CA3379B65DA468...

Claire Gueydan-O'Quin

DocuSigned by:

398AFBAF30F14C2...

Anne Herbein



**COMPTES INDIVIDUELS
AU
31 DECEMBRE 2023**



4.4.1.	Bilan.....	2
4.4.2.	Compte de Résultat.....	4
4.5.	ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS.....	5
4.5.1.	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE.....	5
4.5.1.1.	Acquisitions et travaux sur immeubles en développement.....	5
4.5.1.2.	Cessions d'actifs immobiliers.....	5
4.5.1.3.	Mouvements de titres de participations.....	6
4.5.1.4.	Simplification des structures.....	6
4.5.1.5.	Augmentation de Capital social.....	7
4.5.1.6.	Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire.....	7
4.5.1.7.	Principaux indicateurs.....	7
4.5.2.	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	8
4.5.2.1.	Immobilisations incorporelles.....	8
4.5.2.2.	Immobilisations corporelles.....	8
4.5.2.3.	Immobilisations financières.....	9
4.5.2.4.	Créances clients et comptes rattachés.....	10
4.5.2.5.	Instruments dérivés.....	11
4.5.2.6.	Provisions pour risques et charges.....	11
4.5.2.7.	Indemnités de départ à la retraite.....	11
4.5.2.8.	Provisions pour risques et charges financières :.....	12
4.5.2.9.	Emprunts, dettes et emprunt obligataire.....	12
4.5.2.10.	Charges à répartir.....	12
4.5.2.11.	Prime de remboursement d'emprunt obligataire.....	12
4.5.2.12.	Chiffre d'affaires.....	12
4.5.3.	EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN.....	13
4.5.3.1.	Actif Immobilisé.....	13
4.5.3.2.	Actif Circulant.....	19
4.5.3.3.	Capitaux Propres.....	21
4.5.3.4.	Provisions.....	21
4.5.3.5.	Dettes.....	22
4.5.4.	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT.....	26
4.5.4.1.	Résultat d'exploitation.....	26
4.5.4.2.	Résultat Financier.....	28
4.5.4.3.	Résultat Exceptionnel.....	30
4.5.4.4.	Impôts sur les Bénéfices.....	31
4.5.4.5.	Accroissements et allègements de la dette future d'impôts.....	31
4.5.4.6.	Dépenses non déductibles fiscalement.....	31
4.5.5.	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	32
4.5.5.1.	Engagements donnés.....	32
4.5.5.2.	Engagements reçus.....	33
4.5.6.	RENSEIGNEMENTS DIVERS.....	34
4.5.6.1.	Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice.....	34
4.5.6.2.	Rémunération des organes d'administration et de gestion.....	34
4.5.6.3.	Informations concernant les transactions entre les parties liées.....	34
4.5.6.4.	Informations sur les postes avec les entreprises liées 2023.....	35
4.5.6.5.	Actions Gratuites.....	35
4.5.6.6.	Filiales et participations.....	36
4.5.6.7.	Activité de la société en matière de recherche et développement.....	37
4.5.6.8.	Evènements post clôture.....	37
4.5.6.9.	Résultats de la société des 5 derniers exercices.....	37

4.4.1. Bilan

Actif

K€	Note 4.5.3	31-déc.-23 Brut	Amortis- sements & Provisions	Net	Dt Net Etablissement Italien 31-déc.-23	31-déc.-22 Net	Dt Net Etablissement Italien 31-déc.-22
Immobilisations incorporelles :	1.1	28 617	12 156	16 462	4 648	15 649	1 835
<i>Frais d'établissement</i>		0	0	0	0	0	0
<i>Logiciels, droits et valeurs similaires</i>		28 063	12 156	15 907	4 648	3 744	1 835
<i>Fonds commercial</i>		0	0	0	0	0	0
<i>Autres immobilisations incorporelles</i>		555	0	555	0	0	0
<i>Immobilisations incorporelles en cours</i>		0	0	0	0	11 905	0
Immobilisations corporelles :	1.1	1 824 618	416 793	1 407 826	1 137 946	1 544 294	1 224 958
<i>Terrains</i>		665 443	41 077	624 366	529 235	683 553	580 312
<i>Constructions</i>		1 094 271	362 807	731 464	590 035	812 703	638 747
<i>Autres</i>		38 024	11 033	26 991	762	28 476	800
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		26 414	1 876	24 538	17 448	19 561	5 099
<i>Avances et acomptes</i>		467	0	467	467	0	0
Immobilisations financières :		6 712 778	484 818	6 227 959	988 165	6 604 746	942 245
<i>Participations</i>	1.2	5 176 737	422 441	4 754 297	890 087	5 033 993	894 289
<i>Créances rattachées à des participations</i>		0	0	0	0	1 900	0
<i>Titres immobilisés de l'activité de portefeuille</i>		0	0	0	0	0	0
<i>Autres titres immobilisés</i>	1.4	107 245	2 196	105 049	84 080	68 626	47 956
<i>Prêts</i>	1.3	1 427 944	60 182	1 367 762	13 998	1 499 439	0
<i>Autres</i>		852	0	852	0	788	0
Total I - Actif Immobilisé	1	8 566 013	913 767	7 652 246	2 130 760	8 164 689	2 169 037
Stocks et en-cours		152	152	0	0	13 800	13 800
Avances et acomptes versés		3 200		3 200	3 200		
Créances d'exploitation :	2.1	105 140	30 264	74 876	14 569	110 529	31 317
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		28 603	16 610	11 994	1 579	12 326	4 173
<i>Comptes courants et autres créances</i>		76 537	13 654	62 883	12 990	98 203	27 144
Valeurs mobilières de placement :	2.2	553 256	3 458	549 798	0	59 384	0
<i>Actions propres</i>		47 180	3 458	43 722	0	54 121	0
<i>Comptes à terme et autres titres</i>		506 076	0	506 076	0	5 263	0
Disponibilités		90 949		90 949	1 668	146 458	983
Charges constatées d'avance et comptes de régularisation	2.3	101 186		101 186	1 151	95 256	1 174
Instruments de trésorerie	2.3	2 174		2 174		3 696	0
Total II - Actif Circulant	2	856 058	33 874	822 184	20 587	429 123	47 275
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2.3	14 624		14 624	2 165	9 813	3 107
Primes de remboursement des emprunts (IV)		46 306		46 306		8 799	0
Ecart de conversion Actif (V)							
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		9 483 001	947 641	8 535 360	2 153 512	8 612 424	2 219 419

Bilan Passif

K€	Note 4.5.3	31-déc.-23	Dt Etablissement Italien 31-déc.-23	31-déc.-22	Dt Etablissement Italien 31-déc.-22
Capitaux Propres:		4 614 442		4 337 375	
Capital [dont versé 303 019 K€]		303 019		284 358	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 311 423		4 053 017	
Ecart de réévaluation		0		0	
Réserves et report à nouveau:		46 679		113 749	
<i>Réserve légale</i>		30 302		28 413	
<i>Réserves statutaires ou contractuelles</i>					
<i>Réserves disponibles sur écarts de réévaluation</i>		0		0	
<i>distribuables</i>					
<i>Autres</i>		12 826		83 453	
<i>Report à nouveau</i>		3 552		1 883	
Résultat de l'exercice		-8 417	-55 835	282 954	453
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 100		34 125	
Total I - Capitaux Propres	3	4 686 804	-55 835	4 768 203	453
Autres Fonds Propres					
Produit des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
Total I bis - Fonds Propres		0		0	0
Provisions pour risques		27 754	1 424	26 668	2 473
Provisions pour charges		2 450	3	2 406	3
Total II - Provisions pour Risques et Charges	4	30 204	1 427	29 075	2 476
DETTES					
Dettes financières :	5	3 734 191	650 714	3 729 010	623 726
<i>Emprunts obligataires convertibles</i>	5.1	0	0	0	0
<i>Autres emprunts obligataires</i>		3 520 116	607 157	2 819 446	607 160
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾</i>		50 944	0	746 417	0
<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>		163 130	43 557	163 147	16 565
Avances et acomptes reçus		7 658	0	6 445	351
Dettes d'exploitation :		35 094	16 299	28 232	11 567
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		15 334	9 455	12 870	5 931
<i>Dettes fiscales et sociales</i>		19 760	6 845	15 362	5 636
Dettes diverses :		15 990	7 783	15 987	9 363
<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>		5 276	4 390	9 791	7 786
<i>Autres</i>		10 714	3 393	6 196	1 576
Instruments de trésorerie	5.2	9 269	0	15 773	0
Produits constatés d'avance		16 150	370	19 698	1 200
Total III - Passif Circulant		3 818 352	675 167	3 815 146	646 206
Ecarts de conversion Passif (IV)					
Compte de Liaison des Etablissements		0	1 532 753	0	1 570 284
TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)		8 535 360	2 153 512	8 612 424	2 219 419
⁽¹⁾ Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de		254		28	

4.4.2. Compte de Résultat

K€	Note	31-déc.-23	Dt Etablissement Italien 31-déc.-23	31-déc.-22	Dt Etablissement Italien 31-déc.-22
PRODUITS D'EXPLOITATIONS					
Ventes de marchandises		14 000	14 000	1	1
Production vendue [biens et services]		140 382	65 941	138 140	69 062
Montant net du chiffre d'affaires	1.1	154 382	79 941	138 141	69 063
Production stockée		32	32	169	169
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1.2	59 666	35 430	13 183	8 611
Autres produits		920	85	164	30
Total I - Produits d'exploitations	1	215 001	115 488	151 657	77 873
CHARGES D'EXPLOITATIONS					
Achats - Marchands de biens		32	32	170	170
Variation de stocks - Marchands de biens		40 515	40 515	2 863	2 863
Autres achats et charges externes		47 765	16 191	42 057	18 972
Impôts, taxes et versement assimilés		12 674	8 021	12 391	8 443
Salaires et traitements		31 088	6 751	32 456	7 800
Charges sociales		10 116	1 661	10 574	1 785
Dotations aux amortissements et aux provisions :					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		43 862	30 354	48 191	34 372
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		73 173	64 427	23 311	17 897
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		1 738	1 068	4 926	3 453
Pour risques et charges : dotations aux provisions		1 623	215	2 553	729
Autres charges		5 291	3 095	3 086	2 431
Total II - Charges d'exploitations	1.3	267 877	172 331	182 578	98 915
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	1	-52 876	-56 842	-30 921	-21 043
PRODUITS FINANCIERS					
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice ou perte transférée	III	1 249	0	1 030	0
Pertes ou bénéfice transféré	IV	1 988	0	0	0
De participation	2.1	441 205	50 241	286 826	41 293
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		9 718	193	9 015	0
Autres intérêts et produits assimilés		83 368	410	35 323	679
Intérêts statutaires		2 731		3 232	
Bonis de Fusion	2.2	33 647	0	113 430	117
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	16 762	2 134	60 877	19 996
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		122	0	3	0
Total V - Produits financiers	2	587 552	52 979	508 706	62 086
CHARGES FINANCIERES					
Dotations aux amortissements et aux provisions		397 059	31 972	96 204	6 577
Intérêts et charges assimilées		133 174	22 843	106 820	28 469
Malis de fusion	2.2	13 143	0	625	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		8 928		2 921	0
Total VI - Charges financières	2	552 304	54 815	206 570	35 047
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	2	35 248	-1 836	302 135	27 039
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		-18 368	-58 678	272 244	5 996
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
Sur opérations de gestion		169	123	2 257	2 252
Sur opérations en capital		117 204	29 586	221 461	91 383
Reprises sur provisions et transferts de charges		125	0	0	0
Total VII - Produits exceptionnels	3	117 498	29 709	223 717	93 635
CHARGES EXCEPTIONNELLES					
Sur opérations de gestion		87	5	83	1
Sur opérations en capital		103 474	23 823	212 580	98 818
Dotations aux amortissements et aux provisions		99		101	0
Total VIII - charges exceptionnelles	3	103 660	23 828	212 763	98 819
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	3	13 838	5 881	10 954	-5 184
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	4	3 888	3 038	245	359
Total des produits (I+III+V+VII)		921 300	198 176	885 110	233 593
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		929 717	254 011	602 156	233 140
Bénéfice ou perte		-8 417	-55 835	282 954	453

4.5. ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

4.5.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

4.5.1.1. Acquisitions et travaux sur immeubles en développement

- 4 234 K€ de travaux réalisés sur Meudon Canopée, cet actif a été cédé à la société Meudon Juin
- 330 K€ de travaux réalisés sur Fontenay-sous-bois Le Floria
- 9 357 K€ de travaux réalisés sur Milano Corso Italia

Au 31 12 2023, il reste 1 immeuble en développement sur COVIVIO France – SILEX 3 et 1 immeuble en développement sur Covivio Italie à savoir Milano Corso Italia

4.5.1.2. Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent les actifs suivants :

K€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-22
<i>Ventes :</i>				
<i>Meudon Ducasse</i>	18 643	27 400	8 757	27 200
<i>Meudon Canopée</i>	23 445	20 906	-2 539	12 000
<i>Le Ponant</i>	4 003	10 530	6 527	10 530
<i>Les Andelys</i>		150	150	
<i>L'alicante</i>	85	137	52	
Covivio France	46 176	59 123	12 947	49 730
<i>Forli - via della Libertà</i>	1 960	2 000	40	1 960
<i>Reggio Emilia - via della Prev Sociale</i>	4 300	4 300	0	4 300
<i>Milano - piazza Duca d'Aosta</i>	16 208	23 000	6 792	22 760
<i>Edificio school - Symbiosis</i>	109	130	21	130
COVIVIO Italie	22 578	29 430	6 852	29 150
COVIVIO	68 754	88 553	19 799	78 880

4.5.1.3. Mouvements de titres de participations

➤ Variation des taux de détention des filiales

- Pas de mouvements sur les titres Covivio Hotels
Le taux de détention dans la société Covivio Hotels est de 43,86 %.

➤ Autres mouvements sur titres

- Le 21/03/2023, COVIVIO a participé à l'augmentation de capital de la société HOTEL N2, le taux de détention dans la société Hotel N2 est de 50 %
- Le 05/06/2023, COVIVIO a participé à l'augmentation de capital de la société Lenovilla, COVIVIO détient 4 386 parts sur un total de 8 756 parts
- Covivio a participé à l'augmentation de capital de Covivio Alexanderplatz pour un montant de 30 056 K€ conformément au pacte d'associé signé le 8 juin 2021.

4.5.1.4. Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2023 afin de simplifier la structure du Groupe.

Filiales concernées	nature et date de l'opération	Objet de la société
<i>SNC La Marina Fréjus</i>	TUP le 31/03/2023 sans effet rétroactif fiscal	La Société a pour objet la négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou à la construction d'immeubles neufs.
<i>SCI FACTOR E</i>	TUP le 31/07/2023 sans effet rétroactif fiscal	L'achat, en l'état futur d'échévement, de terrains, immeubles ou ensembles immobiliers situés à Bordeaux ainsi que la propriété, la gestion, l'exploitation par bail ou autrement, le développement, la construction de ces biens immobiliers.
<i>SCI POMPIDOU</i>	TUP le 30/11/2023 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition de tous terrains et/ou droits immobiliers ou immeubles, la construction d'immeubles, la détention et l'administration de ces immeubles et/ou droits immobiliers...
<i>SNC ORLY PROMO</i>	TUP le 30/11/2022 sans effet rétroactif fiscal	La négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la construction d'immeubles sis sur les communes de Paray Vieille Poste et Orly, et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction d'immeubles (i) en qualité de promoteur pour le compte de tiers, au titre d'un contrat de promotion immobilière ou (ii) en qualité de maître d'ouvrage
<i>SCI LE PONANT</i>	TUP le 31/12/2023 sans effet rétroactif fiscal	L'acquisition en état futur d'achèvement d'un immeuble situé à Paris 15ème, dans la ZAC CITROEN-CEVENNES, dénommée "Le Ponant", son administration, son exploitation par bail ou autrement, son entretien et sa mise en valeur par tous moyens.
<i>SCI Chateaudun</i>	TUP le 31/12/2023 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion des biens et droits immobiliers situés au 1 rue de Chateaudun – 63000 CLERMONT FERRAND.
<i>SNC Silexpromo</i>	TUP le 31/12/2023 sans effet rétroactif fiscal	Négociation et conclusion de tous contrats nécessaires à la construction d'immeubles et toutes opérations s'y rapportant.

4.5.1.5. Augmentation de Capital social

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

- Création de 6 220 293 titres, dans le cadre du versement du dividende en actions, pour une valeur nominale de 18 660 879 €

Le capital s'élève à 303 019 167 € au 31 décembre 2023 contre 284 358 288 € au 31 décembre 2022 soit une augmentation de 18 660 879 €. Il est composé de 101 006 389 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 303 019 167 €.

Au 31 décembre 2023, la société détient 844 509 actions propres.

4.5.1.6. Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

En 2023, COVIVIO a procédé à des remboursements de lignes de crédit et billets de trésorerie pour un montant total de 696 M€ et a émis un emprunt obligataire et deux TAP pour un montant total de 698 M€. Les emprunts de l'établissement Italien s'élèvent à 607.1 M€.

4.5.1.7. Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

En K€	2023	2022
<i>Total du bilan</i>	8 535 360	8 612 424
<i>Chiffre d'affaires</i>	154 382	138 141
<i>Dividendes reçus des filiales</i>	441 205	286 826
<i>Charges financières</i>	552 304	206 570
<i>Bénéfice de l'exercice</i>	-8 417	282 954



4.5.2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

Les annexes sont établies à la date d'arrêté des comptes, conformément au règlement de l'ANC 2014 03 publié par l'arrêté du 8 septembre 2014 et suivants en vigueur.

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

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

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

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

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

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

4.5.2.1. Immobilisations incorporelles

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

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

4.5.2.2. Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

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

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

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

4.5.2.3. Immobilisations financières

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

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

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

Des malis techniques de fusion ont été constatés lors de fusions passées de Bail Investissement en 2006, AKAMA en 2011 et FR IMMO en 2013 dans COVIVIO sur la base de la valeur des actifs apportés. Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, une dépréciation sur ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins-value latente entre la valeur d'expertise et la VNC à la clôture de chaque exercice.

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

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

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

4.5.2.4. Créances clients et comptes rattachés

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

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

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

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



4.5.2.5. Instruments dérivés

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

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

Certains dérivés de taux peuvent comprendre des composantes d'optimisation, permettant de bonifier le taux couvert, sans prise de risque supplémentaire tel que décrit par l'article 628-16 du règlement précité.

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

Concernant les instruments qualifiés de couvertures :

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

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

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

4.5.2.6. Provisions pour risques et charges

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

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

4.5.2.7. Indemnités de départ à la retraite

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



4.5.2.8. Provisions pour risques et charges financières :

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

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

4.5.2.9. Emprunts, dettes et emprunt obligataire

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

4.5.2.10. Charges à répartir

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

4.5.2.11. Prime de remboursement d'emprunt obligataire

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

4.5.2.12. Chiffre d'affaires

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

- les recettes locatives ;
- les prestations de service.

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

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

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



4.5.3. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

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

A compter le 1^{er} janvier 2019, l'Etablissement Permanent Italien contribue à la formation du Bilan de COVIVIO.

4.5.3.1. Actif Immobilisé

4.5.3.1.1. Variation des valeurs brutes

K€	Note 4.5.3	Valeurs brutes au 31-déc.-22	Augmentations		Diminutions		Valeurs brutes au 31-déc.-23
			Acquisition et travaux.	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP et Fusion	
Immobilisations incorporelles		28 706	4 382	0	4 471	0	28 617
- Concessions, Logiciels		16 801	3 065	12 668 ⁽¹⁾	4 471		28 063
- Immobilisations en cours		11 905	1 317	-12 668 ⁽¹⁾			555
Immobilisations corporelles		1 887 658	35 081	-8 609	89 513	0	1 824 618
- Terrains		690 615	5	-1 663	23 515		665 443
- Constructions		1 131 771	15 125	12 305	64 930		1 094 271
- Autres immobilisations corporelles		38 907	47	138	1 068		38 024
Mali sur actifs immobiliers		33 471			126		33 345
Installations et agencement		569			1		568
Matériel de bureau et informatique		3 205	27	138	941		2 429
Mobilier		1 662	20				1 681
- Immobilisations en cours		26 365	19 438	-19 389			26 414
- Avances et acomptes			467				467
Immobilisations financières		6 715 719	320 822	0	299 469	24 294	6 712 778
- Titres de participations	1.2	5 133 959	92 005	-24 915	17	24 294	5 176 737
- Créances rattachées à des participations		1 900			1 900		0
- Prêts	1.3	1 508 709	197 844	-10 002	268 607		1 427 944
- Autres titres immobilisés		70 363	30 881	34 917	28 917		107 245
- Titres immobilisés	1.4	65 998	1 692	34 917	23		102 584
- Actions Propres	1.4	4 366	29 189		28 894		4 661
- Autres immobilisations financières		788	92		28		852
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		8 632 083	360 285	-8 609	393 453	24 294	8 566 013

⁽¹⁾ L'augmentation du logiciel correspond à la mise en service de l'ERP SAP pour un montant de 12 306 K€

4.5.3.1.2. Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2023, COVIVIO détient des participations dans 82 sociétés.

En plus des cessions et prises de participations détaillées dans les événements significatifs, une prise de participation a été effectuées en 2023 :

- COVIVIO a acquis la SCI Anjou Promo, son taux de détention est 99,90 %

Les 2 participations les plus importantes sont :

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

Montant au 31-déc.-22 (K€)		5 133 959
Acquisition de titres et assimilés		
	<i>SNC Anjou Promo</i>	1
Augmentation de capital		
	<i>SAS Covivio Alexanderplatz</i>	30 056
	<i>Hotel N2</i>	1 850
	<i>Zabarella 2023 Srl</i>	13 858
	<i>Covivio Development Italy SpA SIINQ</i>	46 200
	<i>COVIVIO ATTIVITA' IMMOBILIARI 4 S.r.l.</i>	20
	<i>COVIVIO ATTIVITA' IMMOBILIARI 5 S.r.l.</i>	20
Total augmentation liée aux acquisitions et augmentations de capital		92 005
Augmentation des titres par incorporation d'un prêt ou d'un compte courant		
	<i>SCI Lenovilla</i>	10 002
Transfert		
	QUOTE FONDO PORTA ROMANA	-34 917
Total augmentation des titres par incorporation d'un prêt		-24 915
Diminution (cession)		
	<i>Zabarella 2023 Srl</i>	17
Total diminution liées aux réductions de capital et cessions		17
Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion		
	<i>SCI Le Ponant</i>	4 162
	<i>1 Rue de Chateaudun</i>	2 048
	<i>SCI Pompidou</i>	5 000
	<i>SCI Factor E</i>	13 081
	<i>SNC Orly Promo</i>	1
	<i>SNC SILEXPROMO</i>	1
	<i>SNC La Marina Fréjus</i>	1
Total diminution liée aux TUP ou fusions		24 294
Montant au 31-déc.-23 (K€)		5 176 737

4.5.3.1.3. Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	K€
Prêts aux filiales	1 409 946
Intérêts courus sur prêts subordonnés	5 758
Intérêts courus sur SWAP	12 127
Prêts au personnel	48
Autres prêts	64
Total au 31-déc.-23	1 427 944

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

K€	Capital restant dû	Intérêts courus
SCI du 21 rue Jean Goujon	177 520	0
COVIVIO Holding GMBH	135 000	0
SCI Danton Malakoff	127 688	0
omega B	108 796	1 693
SAS 6 rue fructidor	101 949	2 314
SCI avenue de la marne	88 800	0
SCI Rueil B2	76 678	0
SCI N2 Batignolles	72 269	0
SCI latecoere 2	58 196	0
SCI Charenton	53 147	0
SNC André Lavignolle	45 615	0
9 rue Cuirassiers	40 726	0
SCI cite numerique	33 302	0
SCI Meudon Juin	29 335	0
Sci Atlantis	27 240	0
Covivio 2	26 969	628
Palmer Plage	26 603	0
SCI meudon saulnier	26 200	0
Acopio GMBH	25 000	0
SCI euromarseille 2	21 143	0
Covivio Office Holding GmbH	18 200	366
Covivio Development Trading	13 805	193
32 av p. grenier	12 100	0
<i>autres</i>	63 664	565
Total	1 409 946	5 758

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de 01/2025 au plus tôt à 11/2049 au plus tard est stipulée dans l'acte.

4.5.3.1.4. Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 107 245 K€ comprend essentiellement :

- **Mali de fusion sur actifs financiers**

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

- **Autres titres immobilisés**

Détail des autres titres immobilisés	Montant en K€
QUOTE FONDO SECURIS REAL ESTATE	6 259
QUOTE FONDO PORTA ROMANA	34 917
	41 176

- **Actions propres**

Détail des actions propres	Nombre d'actions	K€
Actions détenues par la société - contrat de liquidité	103 501	4 661

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 15 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2023.

4.5.3.1.5. Variation des amortissements et dépréciations

K€	Note 4.5.3	Amort. 31-déc.-22	Dotations	Reprises et cessions	TUP et Fusion	Transfert	Amort. 31-déc.-23
Immobilisations incorporelles		13 057	1 519	2 420		0	12 156
- Concessions, Logiciels		13 057	1 519	2 420			12 156
- Mali de fusion							0
Immobilisations corporelles		343 364	111 675	29 638	0	-8 609	416 793
- Constructions		239 573	37 449	8 110		-1 672	267 241
- Autres immobilisations corporelles		10 431	1 518	916			11 033
- Dépréciation / terrains et construction		93 360	72 708	20 613		-6 937	138 519 ⁽¹⁾
Immobilisations financières		110 974	376 031	2 185	1	0	484 818
- Participations	1.2	99 966	324 642	2 167	1		422 441
- Prêt	1.3	9 270	50 912	0			60 182
- Titres immobilisés		1 720	462	0			2 181
- Actions Propres		18	15	18			15
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS		467 395	489 225	34 243	1	-8 609	913 767

(1) Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leurs valeurs de marché estimées. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers : au 31/12/2023, 152 392 K€ de dépréciation a été constatée sur les immeubles à savoir 10 473 K€ en France et 128 046 K€ en Italie.

4.5.3.1.6. Détail des dépréciations de titres de participations

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

K€	31-déc.-22	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31-déc.-23
<i>Covivio Office HoldiNG GmbH</i>	42 551	137 893			180 444
<i>OPCI Office CB21</i>		88 902			88 902
<i>SAS 6 rue Fructidor</i>		24 787			24 787
<i>Central Sicaf</i>		23 871			23 871
<i>Covivio Property</i>	18 924	2 190			21 114
<i>SNC Wellio *</i>	19 433	568			20 001
<i>SCI Charenton *</i>		16 001			16 001
<i>SARL Covivio Immobiliare 9</i>	6 378	7 629			14 007
<i>Covivio Alexanderplatz</i>		13 877			13 877
<i>Covivio 7 SPA</i>	10 728			2 134	8 594
<i>Covivio 2</i>		5 090			5 090
<i>SCI N2 Batignolles</i>		2 581			2 581
<i>Covivio Développement*</i>	1 852				1 852
<i>9 rue Cuirassier</i>		732			732
<i>Hotel N2</i>	1	499			500
<i>Foncière Margaux *</i>	34				34
<i>Covivio Attività Immobiliari 4</i>	3	9			11
<i>SCI Rueil B2 *</i>		11			11
<i>Covivio Attività Immobiliari 3</i>	21			10	11
<i>20 avenue Victor Hugo *</i>	3				3
<i>Covivio Attività Immobiliari 5</i>		2			2
<i>SCCV Bobigny le 9ème art *</i>		1			1
<i>Sci Latecoere 2 *</i>		1			1
<i>SCI Meudon Saulnier *</i>	1				1
<i>SNC Bordeaux Lac *</i>	1				1
<i>SNC Sucy Parc *</i>	1				1
<i>SNC Gambetta Le Raincy *</i>	1				1
<i>SNC Normandie Niemen Bobigny*</i>	1				1
<i>SNC Valence Victor Hugo*</i>	1				1
<i>SNC Nantes Talensac*</i>	1				1
<i>SNC Marignane Saint Pierre*</i>	1				1
<i>SNC Jean Jacques Bosc*</i>	1				1
<i>SCI Terres Neuves*</i>	1				1
<i>SNC André Lavignolle*</i>	1				1
<i>SCI de la Louisiane*</i>	1				1
<i>SNC Aix en Provence Sezanne*</i>	1				1
<i>Meudon Juin *</i>	1				1
<i>Cœur D'Orly Promotion</i>	1				1
<i>SNC La Marina Fréjus</i>	1		1		0
<i>EUURL Covivio Proptech</i>	3			3	0
<i>N2 Promotion</i>	19			19	0
<i>Boulogne Jean Bouveri</i>	1			1	0
Total titres de participations	99 966	324 642	1	2 167	422 441
<i>Autres titres immobilisés</i>	1 720	462		0	2 181
<i>Actions Propres - contrat de liquidité</i>	18	15		18	15
Total autres immobilisations Financières	1 737	477	0	18	2 196
Total dépréciations	101 703	325 119	1	2 185	424 637

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

Cours de bourse et ANR des filiales cotées :

Nom de la filiale cotée	Cours de bourse moyen de décembre 2023	EPRA NDV au 31/12/2023
Covivio Hotels	16,4	23,7

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

4.5.3.1.7. Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

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

Créances et dépréciations (K€)	Valeurs brutes Créances au 31-déc.-23	Dépréciations au 31-déc.-22	Dotations	Dotations TUP	Reprises	Dépréciations 31-déc.-23
SCI Meudon Saulnier	26 200	8 622	11 900	0	0	20 522
SCI Rueil B2	76 678	0	19 131			19 131
Latecoere 2	58 196	0	6 524		0	6 524
SCI Meudon Juin	29 335	0	4 680			4 680
SCI de la Louisiane	4 000	84	3 449			3 532
SCI Charenton	53 147	0	2 199		0	2 199
SAS 6 rue Fructidor	101 949	0	2 191		0	2 191
SCI 20 Av Victor Hugo	2 850	322	666		0	988
SNC André Lavignolle	45 615	60	169		0	229
SCI Terres Neuves	143	143	0			143
SNC Jean Jacques Bosc	400	39	3			42
Prêts	398 513	9 270	50 912		0	60 182
Hotel N2	7 287	0	2 021	0	0	2 021
SNC Normandie Niemen Bobigny	2 467	0	1 938	0	0	1 938
SNC la Marina Fréjus	1 287	166	478	0	0	643
SNC Nantes Talensac	448	83	365	0	0	448
SNC Sucy Parc	1 937	210	133	0	0	343
SNC Gambetta Le Raincy	1 194	197	76	0	0	273
SCI Terres Neuves	148	0	148	0	0	148
EURL Proptech	176	21	121	0	0	142
SNC Wellio	2 252	230	0	102	0	128
Covivio Property	1 048	41	50	0	0	91
Covivio Développement	0	0	0	0	0	0
SNC Le clos de Chanteloup	0	0	0	0	0	0
SNC André Lavignolle	0	0	0	0	0	0
1630 av Croix Rouge	0	0	0	0	0	0
SNC Saint Germain Hennemont	0	0	0	0	0	0
autres *	478	785	31	559	215	42
Comptes Courants (1)	18 722	1 732	5 360	661	215	6 216
Autres créances	7 149	8 906	0		1 048	7 126
Impayé acquéreur (2)	603	23				312
Comptes débiteurs	7 752	8 929	289	-732	1 048	7 438
Total dépréciations de comptes courants et autres créances	26 474	10 660	5 650	-71	1 263	13 654

*autres : dépréciations inférieures à 90 K€

(1) les comptes courants sont dépréciés en tenant compte de la situation nette négative des filiales et des dépréciations comptabilisées sur les autres créances

(2) il s'agit de créances issues de régularisations de charges sur actifs cédés

4.5.3.2. Actif Circulant

4.5.3.2.1. Ventilation des créances par échéance

K€	Montant brut au 31-déc.-23	Part à moins de 1 an	Dt Montant Brut Etablissement Italien	Part à moins de 1 an Etablissement Italien	Montant brut au 31-déc.-22
Créances clients et comptes rattachés (1)	28 603	28 603	16 748	16 748	32 040
<i>Dont charges récupérables sur les locataires (2)</i>	6 483	6 483			4 371
<i> Dont factures à établir</i>	4 095	4 095	1 446		944
Autres créances (3)	76 537	76 537	20 115	19 027	108 863
<i>Comptes courants</i>	62 644	62 644	11 276	11 276	59 083
<i>Créances diverses</i>	10 376	10 376	7 361	7 361	38 690
<i>Créance d'impôt</i>	432	432	389	389	8 593
<i>Créances de TVA</i>	2 203	2 203	1 089		2 198
<i>Compte courant mandant</i>	882	882	0		300
Total Créances	105 140	105 140	36 863	35 774	140 903

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

Créances clients et dépréciations (K€)	Créances Clients au 31-déc.-23	Dépréciations au 31-déc.-22	Dotations	TUP	Transfert	Reprises	en K€
							Dépréciations 31-déc.-23
<i>Créances Clients Etablissement Italien</i>	1 410						
<i>Créances Clients Etablissement Français</i>	1 085						
<i>Créances douteuses Etablissement Italien</i>	13 891	17 398	1 068	0	732	4 029	15 169
<i>Créances douteuses COVIVIO France</i>	1 638	2 316	380	49		1 304	1 441
Total des dépréciations Créances clients	18 025	19 714	1 448	49	732	5 333	16 610

(2) Ces charges donnent lieu à l'émission d'appels d'acomptes auprès des locataires enregistrés au passif du bilan sous la rubrique « Avances et acomptes » à savoir 7 658K€ (cf § 4.5.3.5 Dettes).

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

Créances et dépréciations (K€)	Valeurs brutes Créances au 31-déc.-23	Dépréciations au 31-déc.-22	Dotations	TUP	Reprises	Dépréciations 31-déc.-23
Comptes Courants (3)	18 722	1 732	5 360	661	215	6 216
<i>Impayé acquéreur</i>	603	23	289	0	0	312
<i>Créances diverses Etablissement Italien</i>	23 257	8 906	0	-732	1 048	7 126
<i>Créances diverses COVIVIO France</i>	14 830	0				0
Comptes débiteurs	38 690	8 929	289	-732	1 048	7 438
Total dépréciation autres créances						13 654

4.5.3.2.2. Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement s'élève au 31 décembre 2023 à 4 388 K€. Il n'y a pas de plus-value latente, le groupe exprime en effet chaque année les plus-values latentes la dernière semaine de l'exercice. (Vente/rachat)

K€	Valeur brute au 31-déc.-22	Acquisitions	Cessions	Transfert	Valeur brute au 31-déc.-23
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés - intéressement (1)	0		-1 851	1 851	0
Actions détenues par la société en attente d'attribution (1)	10 767			-3 395	7 372
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés - Plan AGA (1)	46 885		-7 077		39 808
	57 652	0	-8 928		47 180
Compte à terme		500 000			500 000
V.M.P. (2)	5 263	12 348	-13 222		4 388
Intérêt courus sur placements		1 688			1 688
	5 263	514 035	-13 222		506 076
Total Valeurs Mobilières de placements	62 915	514 035	-22 150	0	553 256

(1) 596 894 actions affectées au plan d'actions gratuites 2021, 2022 et 2023, ont fait l'objet d'une provision pour risque et charges de 18 577 K€, 52 363 actions en attente d'affectation au plan d'actions gratuites ont été dépréciées pour 466 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2023

91 751 actions en attente d'attribution aux salariés, ces actions ont été dépréciées pour 2 991 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2023

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2023, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

4.5.3.2.3. Comptes de régularisation Actif

K€	Valeur brute au 31-déc.-23	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-23	Valeur brute au 31-déc.-22	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-22
Charges d'exploitation constatées d'avance (1)	1 681	1 151	1 856	1 174
Charges financières constatées d'avance	99 505	0	93 401	0
Commissions d'agent	72		868	
Étalement des soultes (2)	99 433		92 533	
Positions Ouvertes Isolées (2)				
Total Charges Constatées d'Avances	101 186	1 151	95 256	1 174
Instruments de trésorerie (Prime CAP / FLOOR)	2 085		3 497	
Instruments de trésorerie POI	89		200	
Total Instruments de trésorerie	2 174	0	3 696	0
Charges à répartir (Frais d'émission d'emprunt (3))	14 624	2 165	9 813	3 107
Total Compte de Régularisation	14 624	2 165	9 813	3 107

(1) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2023

(2) Le solde des soultes restant à étaler s'élève à 99,43 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 228,3 M€

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

4.5.3.3. Capitaux Propres

K€	31-déc.-22	Augmentations		Diminutions		31-déc.-23
		Augmentation de capital		Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	
Capital social (1)	284 358	18 661				303 019
Prime d'émission (1)	3 238 593	258 413				3 497 006
Prime d'apport	296 342					296 342
Primes de fusion	518 082				-7	518 075
Ecarts de réévaluation	0					0
Réserve légale	28 413	1 866			23	30 302
Autres réserves	83 453				-70 627	12 826
Report à nouveau	1 883			1 669		3 552
Affectation Résultat 2022 (2)	282 954				-282 954	0
Résultat de l'exercice 2023				-8 417		-8 417
Provisions réglementées	34 125			-25		34 100
CAPITAUX PROPRES	4 768 203	278 940		-6 774	-353 565	4 686 804

(1) Augmentation de capital de 6 220 293 actions dans le cadre du versement du dividende en actions

(2) L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 20 avril 2023 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 3,75 € par action.

K€	
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022	282 954
Prime de fusion	7
Report à Nouveau	1 883
Ecarts de Réévaluation distribuables	70 627
Total à affecter	355 471
Réserve Légale	23
Dividendes mis en paiement	355 448
Total affecté	355 471

4.5.3.4. Provisions

K€	Note	31-déc.-22	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-22	Augmentations			Diminutions				31-déc.-23	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-23
				TUP et Fusion	Dotations Exploitations	Dotations Financières	Reprises Montant utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Exploitation	Reprises Montant utilisé Financières	Reprises Montant non utilisé Financières		
Provisions pour risques		26 668	2 473	0	1 473	9 885	2 426	942	0	971	27 754	1 424
Litiges liés au patrimoine (1)		5 311	2 151		500		1 723	848			3 240	1 195
Provision pour litige		322	322					93			229	229
Provisions liées à des participations		4 031			209		177				4 063	
Provision URSSAF AGA		1 408			764		527				1 645	
Provision Plan AGA		15 595				9 885			5 932	971	18 577	
Provisions pour charges		2 406	3	0	359	0	236	79	0	0	2 450	3
Indemnité de fin de carrière	4.5.3.4.1	1 373			284						1 657	
Provision pour impôt - contrôle fiscal		3	3								3	3
Médaille du travail		861					186				674	
Provision pour départ et litiges salariaux		170			75		50	79			116	
Total		29 074	2 476	0	1 831	9 885	2 663	1 021	0	971	30 204	1 427

(1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet, en 2023, de dotations en France et en Italie. La dotation de 500 K€, la reprise de 2 571 K€ correspond aux garanties locatives données suite aux cessions d'immeubles, aux coûts de réfection de mise aux normes des anomalies environnementales découvertes post-cessions en Italie

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

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

Paramètres	31-déc.-23	31-déc.-22
Taux d'actualisation	3,370%	3,13%
Taux annuel d'inflation		
Evolution annuelle des salaires		
<i>Cadres</i>	2%	4%
<i>Non cadres</i>	2%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	49,44%	47,17%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover		
Jusqu'à 49 ans	11,00%	9,11%
50 ans et +	0%	0%
Nature du départ en retraite	100 % volontaire	100 % volontaire

4.5.3.5. Dettes

K€	Note	31-déc.-23	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	Dt Etablissement Italien			31-déc.-22	
						31-déc.-23	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans		Montant à plus de 5 ans
<i>Emprunt Obligataire convertible</i>	4.5.3.5.1									
<i>Emprunt Obligataire</i>	4.5.3.5.1	3 520 116	323 138	1 398 978	1 798 000	607 157	303 179	303 978	2 819 446	
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)</i>		50 944	50 944						746 417	
<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>		163 130	155 167	7 964		43 557	40 113	3 444	163 147	
Total Dettes Financières		3 734 191	529 249	1 406 942	1 798 000	650 714	343 292	307 422	0	3 729 010
<i>Avances et acomptes (2)</i>		7 658	7 658				0		6 445	
<i>Fournisseurs et comptes rattachés (3)</i>		15 334	15 334			9 455	9 455		12 870	
<i>Dettes sur immo et comptes rattachés (3)</i>		5 276	5 276			4 390	4 390		9 791	
<i>Dettes fiscales et sociales (4)</i>		19 760	19 760			6 845	6 845		15 362	
<i>Autres dettes (5)</i>		10 714	10 714			3 393	3 393		6 196	
Total réalisé		3 792 933	587 991	1 406 942	1 798 000	674 797	367 375	307 422	0	3 779 675

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

- Le capital restant dû sur les lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 47 000 K€.
- Intérêts courus non échus pour 3 690 K€
- Compte titre 253 K€

A noter que les mouvements de la période sur les lignes de crédit s'élèvent à 696 000 K€ et ne concernent que des billets de trésorerie.

(2) Ce poste correspond aux appels de fonds locataires

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

K€	31-déc.-23	Dt Établissement Italien
Dettes d'exploitations	15 334	9 455
<i>Fournisseurs et comptes rattachés</i>	1 770	738
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	12 848	8 717
<i>Commission de non utilisation à payer</i>	717	
Dettes sur immo et comptes rattachés	5 276	4 390
<i>Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés</i>	1 725	1 523
<i>Fournisseurs - retenues de garanties</i>	2 889	2 867
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	662	
Total Dettes fournisseurs et d'immobilisations	20 610	13 844

⁽⁴⁾ Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 2 521 K€
- Impôt sur les bénéfices pour 4 612 K€
- Charges sociales/salaires pour 4 415 K€
- Frais de personnel pour 6 967 K€ dont provisions pour congés payés de 2 122 K€
- Organic pour 116 K€
- Charges fiscales pour 1 128 K€

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

- clients créditeurs pour 8 137 K€
- acquéreurs créditeurs 55 k€
- autres dettes 2 522 k€



4.5.3.5.1. Emprunts obligataires

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 3 493 M€ dont 27 M€ d'intérêts courus.

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

<i>date d'émission</i>	20-mai-16
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,875%
<i>Date d'échéance</i>	20-mai-26
<i>date d'émission</i>	21-juin-17
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Intérêts courus bancaires - Agios</i>	1,500%
<i>Intérêts courus non échus sur emprunts*</i>	21-juin-27
<i>date d'émission</i>	23-févr.-18
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	95 M€
<i>Taux nominal</i>	1,500%
<i>Date d'échéance</i>	21-juin-27
<i>date d'émission</i>	17-sept.-19
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,125%
<i>Date d'échéance</i>	17-sept.-31
<i>date d'émission</i>	23-juin-20
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,625%
<i>Date d'échéance</i>	23-juin-30
<i>date d'émission</i>	20-janv.-21
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	100 M€
<i>Taux nominal</i>	0,875%
<i>Date d'échéance</i>	20-janv.-33
<i>date d'émission</i>	13-juin-23
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	99 M€
<i>Taux nominal</i>	1,125%
<i>Date d'échéance</i>	17-sept.-31
<i>date d'émission</i>	28-juil.-23
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	99 M€
<i>Taux nominal</i>	1,625%
<i>Date d'échéance</i>	23-juin-30
<i>date d'émission</i>	5-déc.-23
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	4,625%
<i>Date d'échéance</i>	5-juin-32
<i>BOND Italie</i>	
<i>date d'émission</i>	17-oct-17
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	300 M€
<i>Taux nominal</i>	1,625%
<i>Date d'échéance</i>	17-oct.-24
<i>date d'émission</i>	20-févr.-18
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	300 M€
<i>Taux nominal</i>	2,375%
<i>Date d'échéance</i>	20-févr.-28

4.5.3.5.2. Instruments de trésorerie

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

4.5.3.5.3. Covenants bancaires

Au 31 décembre 2023, les covenants bancaires ICR, LTV Crédit corporate sécurisé et dette financière sécurisée sont tous respectés :

LTV < 60 %,

ICR >200 %,

Dette Financière Sécurisée < 25 %

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

K€	31-déc.-23	Dt Etablissement Italien	31-déc.-22	Dt Etablissement Italien
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	12 848	8 717	11 908	5 931
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	662		1 312	
<i>Congés payés</i>	2 122	562	1 976	530
<i>Autres charges fiscales et sociales à payer</i>	6 296	1 777	5 737	469
<i>Intérêts courus bancaires - Agios</i>	0		5	
<i>Intérêts courus non échus sur emprunts (1)</i>	30 806	7 157	27 830	7 160
<i>Commission non utilisée à payer</i>	717		122	
Total	53 451	18 213	48 890	14 091
Instruments de trésorerie POI	9 269		15 773	
Total Instruments de trésorerie	9 269	0	15 773	0
Produits constatés d'avance				
<i>Etalement des soultes (2)</i>	15 136		17 795	
<i>Positions Ouvertes Isolées</i>	644		644	
<i>Billets de trésorerie</i>			59	
<i>Activité locative</i>	370	370	1 200	1 200
Total Produits constatés d'avance	16 150	370	19 698	1 200

(1) Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et emprunts obligataires (30 806 K€)

(2) Le 13 et le 16 janvier 2023, 2 novations de SWAP entre TECHNICAL et COVIVIO ont été réalisées. La novation du 13 janvier 2023 concerne le swap CIC-EST de 100 MEUR à 0.8675% échéance le 30.06.2028, la MtM de cette opération s'élève à 9 077 K€. La novation du 16 janvier 2023 concerne le swap SG de 50 MEUR à 0.8280% échéance le 13.04.2029, la MtM de cette opération s'élève à 5 150 K€. Ces deux opérations ont été comptabilisées en résultat

Au 31/12/2023, le montant restant à étaler sur les SWAP et figurant en PCA s'élève à 15,1 M€. Pour mémoire, le montant des soultes reçues hors novations s'élève à 26,7 M€

4.5.4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable au 31 décembre 2023 correspond à une perte de 8 417 K€ contre un bénéfice de 282 954 K€ en 2022.

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

A compter le 1^{er} janvier 2019, l'Etablissement Permanent Italien contribue à la formation du compte de résultat de COVIVIO.

4.5.4.1. Résultat d'exploitation

4.5.4.1.1. Chiffre d'affaires

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Dont Ets Italien 2023	Dont Ets Italien 2022
Recettes locatives	105 613	107 457	63 382	66 074
<i>Bureaux</i>	105 613	107 457	63 382	66 074
Activité Marchands de Biens	14 000	1	14 000	1
Prestations de services	34 769	30 684	2 559	2 988
Total	154 382	138 141	79 941	69 063

La variation du Chiffre d'affaires s'explique par la diminution des loyers liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2022 compensée par l'indexation compensée par l'augmentation des prestations de services (refacturation de prestations aux filiales) et de l'activité marchands de biens

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

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

K€	31-déc.-23	Dt Etablissement Italien
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	3 507	1 265
<i>Provision pour litiges liés au patrimoine</i>	2 793	1 265
<i>Provision Cotisation URSSAF sur AGA</i>	527	
<i>Provision pour départ</i>		
<i>Provision pour pension et médaille</i>		
<i>Provision Médaille du travail</i>	186	
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	13 404	2 250
Reprises de dépréciations sur stocks	26 683	26 683
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	6 381	5 077
Transferts de charges	9 691	156
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	8 252	
<i>Avantages en natures accordés aux salariés</i>	112	
<i>Intéressement placé en actions</i>	1 064	
<i>Contrat professionnel</i>	106	
<i>Refacturation frais de personnel</i>		
<i>Remboursement assurance et autres coûts de fonctionnement</i>	156	156
Total reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	59 666	35 430

4.5.4.1.3. Charges d'exploitation

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Dt Etablissement Italien 2023	Dt Etablissement Italien 2022
<i>Achats - Marchands de biens</i>	32	170	32	170
<i>Variation de stock - Marchands de Biens</i>	40 515	2 863	40 515	2 863
<i>Autres achats et charges externes (1)</i>	47 765	42 057	16 191	18 972
<i>Impôts taxes et versements assimilés</i>	12 674	12 391	8 021	8 443
<i>Frais de personnel</i>	41 204	43 029	8 412	9 585
<i>Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (2)</i>	120 395	78 981	96 064	56 451
<i>Autres charges d'exploitation (3)</i>	5 291	3 086	3 095	2 431
Total charges d'exploitation	267 877	182 578	172 331	98 915

(1) L'augmentation du poste Autres achats et charges externes provient essentiellement du poste frais d'émission d'emprunt

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

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Dt Etablissement Stable 2023	Dt Etablissement Italien 2022
<i>Amortissements immobilisations incorporelles</i>	1 519	890	251	1
<i>Amortissements sur immeubles locatifs</i>	37 383	43 255	29 076	33 309
<i>Amortissements des matériels et mobiliers</i>	433	479	85	87
<i>Amortissements du mali de fusion</i>	1 085	1 090		
<i>Charges à répartir</i>	3 442	2 477	942	975
Sous-total dotations aux amortissements	43 862	48 191	30 354	34 372
<i>Dépréciation des stocks MDB</i>		1 873		1 873
<i>Dépréciation des comptes clients</i>	1 738	3 053	1 068	1 580
<i>Dépréciation des immobilisations</i>	73 173	23 311	64 427	17 897
<i>Provisions pour risques et charges (4)</i>	1 623	2 553	215	729
Sous-total dotations dépréciations et provisions	76 533	30 790	65 710	22 079
Total	120 395	78 981	96 064	56 451

(3) Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement aux pertes sur créances irrécouvrables 3 118 K€, la rémunération des membres du conseil 581 K€ et 1 500 K€ d'indemnité de résiliation.

(4) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 4.5.3.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 764 K€, les provisions liées au patrimoine 575 K€ et les provisions indemnités fin de carrières 284 K€

4.5.4.2. Résultat Financier

K€	Note	31-déc.-23	31-déc.-22	Dt Etablissement Italien 2023	Dt Etablissement Italien 2022
	4.5.4				
Produits financiers de participations		441 205	286 826	50 241	41 293
<i>Dividendes reçus des filiales et participations</i>	2.1	441 205	286 826	50 241	41 293
<i>Produits financiers sur cautions données</i>			0		
Prêts et autres produits assimilés		9 718	9 015	193	0
<i>Revenus des prêts au personnel</i>		2	2		0
<i>Revenus des prêts aux filiales</i>		9 716	9 014	193	
Autres intérêts et produits assimilés		119 745	151 984	410	796
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		5 911	3 796	373	137
<i>Produits sur instruments financiers</i>		49 244	14 718		
<i>Produits sur Billets de trésorerie</i>		59	3 880		
<i>Revenu des comptes à terme</i>		1 688	2 379		
<i>Primes et Soutles reçues</i>		24 490	9 912		
<i>Autres produits</i>		1 976	638	37	541
<i>Intérêts statutaires</i>		2 731	3 232		
<i>Bonis de Fusion</i>	2.2	33 647	113 430		117
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	16 762	60 877	2 134	19 996
<i>Reprises de provisions R&C financiers</i>					
<i>prises provisions pour risques financiers liés aux titres - comptes courants</i>		838	20 820		
<i>Reprises provision po/risques Actions Propres</i>		6 904			
<i>Reprises de provisions / immobilisations financières</i>	4.5.3.1.6	2 174	32 306	2 134	19 996
<i>Reprises de provisions Mali Actif Financiers</i>					
<i>Transferts de charges financières</i>		6 846	7 750		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		122	3		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		587 552	508 706	52 979	62 086
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		397 059	96 204	31 972	6 577
<i>Provisions pour risques financiers</i>					
<i>Provisions pour risques financiers liés aux titres - comptes courants</i>		5 569	3 422		
<i>Provision pour risques financiers - Actions Propres</i>		9 885	11 465		
<i>Provisions sur immobilisations financières (1)</i>	4.5.3.1.6	377 501	79 822	31 972	6 577
<i>Provisions Mali Actif Financiers</i>					
<i>Autres provisions financières</i>		4 104	1 495		
Intérêts et charges assimilées		146 317	107 445	22 843	28 469
<i>Intérêts des emprunts et des SWAP</i>		78 975	60 617	12 023	12 776
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		9 367	3 676	884	436
<i>Intérêts bancaires et opérations de financements</i>		4 588	4 114		
<i>Malis de fusion</i>	2.2	13 143	625		
<i>Primes et soultes payées</i>			3 713		3 713
<i>Etalement des Primes et Soutles</i>	4.5.3.2.3	40 126	34 552		
<i>Etalement juste valeur sur Instruments Financiers</i>		111	111		
<i>Reprise différence évaluation des instruments financiers</i>	4.5.3.4				
<i>Autres charges financières</i>		6	36	9 936	11 545
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	24		
Charges nettes sur cessions d'actions propres		8 928	2 897		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES		552 304	206 570	54 815	35 047
RESULTAT FINANCIER		35 248	302 135	-1 836	27 039

⁽¹⁾ Correspond aux dépréciations liées aux titres de participations pour 376 016 K€ (cf 4.5.3.1.6 et 4.5.3.1.7), aux actions propres pour 15 K€ (contrat de liquidité) et aux actions propres en attente d'attributions aux salariés et d'affectation aux plans pour 1 470 K€

4.5.4.2.1. Détail des dividendes

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

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

K€	Imputation comptable				
	Sociétés	Produit financier (boni de fusion)	Charge financière (mali de fusion)	Affectation au compte du sous-jacent	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
	<i>Marina Fréjus</i>		3		
	<i>Factor E</i>		13 140		
	<i>SCI Pompidou</i>	9 891			
	<i>Orly Promo</i>	53			
	<i>SCI Le Ponant</i>	17 454			
	<i>SCI 1 rue de Chateaudun</i>	6 198			
	<i>Silexpromo</i>	52			
Total		33 647	13 143	0	0

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

K€	31-déc.-23	Dt Etablissement Italien 2023
Reprises de provisions pour risques et charges financières	9 916	2 134
Reprises de dépréciations liées aux titres :	2 994	2 134
<i>Reprises de dépréciations sur titres</i>	2 157	2 134
<i>Reprise de provisions pour risques - comptes courants</i>	838	
Autres reprises de provisions à caractère financier	6 921	0
<i>Reprise de provisions pour risques - actions propres</i>	6 904	
<i>Reprises de provisions sur actions propres</i>	18	
<i>Reprises de provisions sur VMP</i>		
<i>Reprise provisions po/risques SWAP</i>		
<i>Reprise de provisions sur Mali financiers</i>		
Transfert de charges financières	6 846	0
<i>Frais sur attribution d'actions aux salariés</i>	6 846	
Total	16 762	2 134

4.5.4.3. Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel d'un montant de 13,83 M€ est principalement impacté par les plus-values de cessions d'immeubles à savoir 19,9 M€ minorées des moins-values de titres pour 1.20 M€ et mises aux rebuts et frais sur ventes pour 4.99 M€

Produits (K€)	31-déc.-23	31-déc.-22	Di. Es Italien 31-déc.-23	Di. Es Italien au 31-déc.-22	Charges (K€)	31-déc.-23	2023 Net	31-déc.-22	2022 Net	Di. Es Italien au 31-déc.-23	Di. Es Italien au 31-déc.-22
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	169	2 257	123	2 252	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	87	82	83	2 174	5	1
Produits divers					Charges diverses	6	-6	1	-1	5	1
Produits exceptionnels sur crédit bail					Charges sur crédit bail		0				
					Opération abandonnée		0		0		
Produits exceptionnels sur location	169	2 257	123	2 252	Charges sur location simple	81	88	81	2 175		
Produits sur opérations en capital	117 204	221 461	29 586	91 383	Charges sur opérations en capital	103 474	13 731	212 580	8 881	23 823	98 818
Produits sur cessions de constructions	88 613	90 946	29 430	90 929	Valeur comptable des constructions cédées	68 755	19 858	93 342	-2 396	22 578	93 342
Produits sur cessions des autres immobilisations cédées					VNC des autres immobilisations cédées	4 999	-4 999	8 392	-8 392	1 179	5 193
Produits sur cessions des immobilisations incorporelles	756				VNC immobilisations incorporelles	759	-3	2	-2		
Produits sur cessions des actions propres	27 967	41 562			VNC des actions propres cédées	28 894	-927	42 379	-817		
Produits sur cessions de titres (1)	-247	88 474	41	355	Valeur comptable des titres cédés (1)	30	-277	68 058	20 416	30	282
Produits exceptionnels divers	115	478	115	98	Charges diverses	36	79	406	72	36	
Reprises sur provisions	125	0	0	0	Dotations aux amortissements et provisions	99	25	101	-101	0	0
Provisions amortissements dérogatoires	125				Amortissements dérogatoires	99	25	101	-101		
Crédit bail - Reprises provisions ART 64					Crédit bail - Dotations aux provisions ART 64		0		0		
Reprises provisions pour impôts					Dotations aux amortissements		0		0		
Produits exceptionnels	117 498	223 717	29 709	93 635	Charges exceptionnelles	103 660	13 838	212 763	10 954	23 828	98 819
RESULTAT EXCEPTIONNEL	13 838	10 954	5 881	-5 184							

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

K€	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
NOMISMA SPA	24	23	1
Zarabella	17	7	10
République *	-288		-288
Total	-247	30	-277

* les 288 K€ correspondent à l'ajustement de prix sur la cession des titres en liens avec l'activité parking effectués en 2022

4.5.4.4. Impôts sur les Bénéfices

L'établissement français de COVIVIO est soumis au régime SIIC ; au titre de 2023, le résultat fiscal taxable est un bénéfice de 8 523 891.20 €

L'impôt sur les sociétés au titre de 2023 s'élève à 946 343 euros.

Un crédit d'impôt mécénat au titre de 2023 est imputé sur l'impôt sur les sociétés pour un montant de 96 528 euros soit un solde d'impôt au titre de 2023 de 849 815 euros.

Le solde des crédits mécénat au 01/01/2023 de 114 021 euros sera impacté lors du versement de l'impôt sur les sociétés.

Le régime SIIC permet l'exonération :

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

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

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

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

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

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

Au 31.12.2022, COVIVIO avait un déficit fiscal reportable de 283 941 775 €

Au titre de l'exercice 2023, le montant des déficits utilisés est de 4 761 945 €

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève désormais à 279 179 830 €

4.5.4.6. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charges une somme de 30 856 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissement et loyers excédentaires de véhicules pris en location).

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

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



4.5.5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

4.5.5.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 23	31-déc. 22
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		78,5	285,4
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		45,2	254,4
Travaux restants à engager immeubles en développement		43,2	252,5
Cautions bancaires et autres garanties données		2,0	2,0
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		1,3	13,9
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"		1,3	13,9
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		32,0	17,1
Garanties locatives sur actifs vendus		1,9	0,0
Promesses de ventes d'actifs données (1)		30,1	17,1

(1) Promesse de vente.

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.1.6.7.1
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société COVIVIO s'engage à livrer (par acquisition ou création) 596 894 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.

4.5.5.1.1. Les swaps

Emprunteur à taux variable, COVIVIO est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (swaps, caps et floors). Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société COVIVIO ont fait l'objet de contrat de swap.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
18/02/2016	14/10/2024	sw ap	CM CIC	0,50%	50 000	-1 171
21/06/2017	21/06/2024	sw ap	ING	0,76%	75 000	-1 119
31/12/2018	30/06/2028	sw ap	ING	0,83%	50 000	3 105
15/01/2020	15/01/2027	sw ap	SG	Euribor 3M+1,10%	550 000	-18 653
15/01/2020	15/01/2030	sw ap	SG	0,45%	400 000	48 952
15/01/2020	15/01/2031	sw ap	CACIB	0,84%	75 000	7 009
15/04/2020	15/01/2032	sw ap	LCL	1,04%	70 000	6 431
15/01/2020	15/01/2031	sw ap	SG	1,18%	150 000	10 635
23/06/2020	24/06/2027	sw ap	SG	Euribor 3M+0,0660%	100 000	-8 434
23/06/2020	24/06/2030	sw ap	CACIB	Euribor 3M+0,0685%	250 000	-36 974
15/01/2021	15/01/2032	sw ap	CA CIB	Euribor 3M+0,88%	200 000	20 722
17/01/2022	17/01/2033	sw ap	NA TIXIS	Euribor 3M+0,875%	130 000	20 705
17/01/2022	15/01/2032	sw ap	ING	Euribor 3M+0,885%	100 000	14 531
17/01/2022	15/01/2032	sw ap	CA CIB	Euribor 3M+0,83%	100 000	14 724
17/01/2022	17/01/2033	sw ap	LCL	Euribor 3M+0,838%	100 000	16 088
17/01/2022	17/01/2028	sw ap	SG	0,41%	550 000	-35 636
31/03/2022	15/01/2032	sw ap	NA TIXIS	1,11%	75 000	6 502
31/03/2022	15/01/2032	sw ap	CIC	1,16%	100 000	8 293
18/04/2028	15/04/2032	sw ap	CACIB	2,14%	150 000	841
15/10/2024	05/06/2032	sw ap	NA TIXIS	2,84%	100 000	4 269
15/10/2024	05/06/2032	sw ap	CA CIB	2,83%	200 000	8 463
15/10/2024	15/10/2029	sw ap	SG	2,74%	200 000	5 876
15/01/2030	15/07/2034	sw ap	CIC	2,28%	150 000	1 184

4.5.5.1.2. Les caps et floors

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

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
17/01/2028	15/01/2032	C. SWAPTION	LCL	Euribor 3M	70 000	-3 678
20/01/2021	22/04/2024	A - floor	CACIB	Euribor 3M	100 000	0
15/01/2032	16/01/2034	V - P SWAPTION	CACIB	Euribor 3M	200 000	-1 056
15/04/2032	17/04/2034	V - P SWAPTION	CACIB	Euribor 3M	150 000	-1 880
17/07/2034	15/07/2036	V - P SWAPTION	CIC	Euribor 3M	150 000	-1 972

Etablissement Italien

NEANT

4.5.5.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 23	31-déc. 22
Engagements liés au financement		1 465,0	1 225,0
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 465,0	1 225,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		474,1	725,1
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"		377,0	455,5
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		23,8	
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		30,1	17,1
Travaux restants à engager (immobilisations)		43,2	252,5

4.5.6. RENSEIGNEMENTS DIVERS

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

2023 - COVIVIO France		2023 - COVIVIO Italie		TOTAL 2023	TOTAL 2022
<i>Cadres</i>	146	<i>Managers</i>	7	153	162
<i>Agents de maîtrise</i>	14	<i>Supervisors</i>	22	36	37
<i>Employés</i>		<i>Employees</i>	49	49	52
Total hors apprentis	160	Total hors apprentis	78	238	251
<i>Apprentis - Contrats Pro</i>	21	<i>Apprentices</i>	0	21	15
Total France	181	Total Italie	78	259	266

L'effectif moyen de la société au titre de 2023 s'élève à 183,08 en France et 79,19 en Italie.

4.5.6.2. Rémunération des organes d'administration et de gestion

4.5.6.2.1. Rémunération des membres du conseil

Les membres du conseil de COVIVIO ont perçu une rémunération de 581 403 € en 2023 contre 707 000 € en 2022.

4.5.6.2.2. Rémunération de la Direction Générale

Les membres de la Direction Générale et le président du conseil d'administration de COVIVIO ont perçu une rémunération globale de 2 641 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites. Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

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

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

4.5.6.3. Informations concernant les transactions entre les parties liées

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

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

- Les personnes ou les membres de la famille proche des personnes exerçant un contrôle conjoint, une influence notable, ou faisant partie des principaux dirigeants de Covivio ;
- Les entités contrôlées, conjointement contrôlées, sur lesquelles il est exercé une influence notable, ou dirigées par les personnes définies au point précédent.

4.5.6.4. Informations sur les postes avec les entreprises liées 2023

Le tableau ci-dessous comprend l'ensemble des transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, y compris les transactions réalisées avec les filiales détenues à 100%.

En K€	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	
Participations	5 293 057
Créances rattachées à des participations	
Prêts	1 415 705
Créances clients et comptes rattachés	67 272
Autres créances	
Emprunts et dettes financières divers LT	3 978
Emprunts et dettes financières divers CT	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	533
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	157 506
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Produits de participations	441 183
Autres produits financiers	28 296
Charges financières	-19 305

4.5.6.5. Actions Gratuites

En 2023, des actions gratuites ont été attribuées par COVIVIO pour un total de 166 087 actions.

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

	2023				
	Mandataires sociaux avec condition de performance (1)	Mandataires sociaux - avec condition de performance (2)	Mandataires sociaux - avec condition de performance (3)	Mandataires sociaux et/ou salariés sans condition de performance	Plans collectifs pour collaborateurs et dirigeants
Date d'attribution	21-févr.-23	21-févr.-23	21-févr.-23	21-févr.-23	23-nov.-23
Nombre d'actions attribuées	16 393	10 929	27 321	7 729	103 715
Cours de l'action à la date d'attribution	62,00 €	62,00 €	62,00 €	62,00 €	43,82 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Période d'incessibilité					
Dividende 2023 par action	3,75	3,75	3,75	3,75	3,61
Dividende 2024 par action	3,75	3,75	3,75	3,75	3,54
Dividende 2025 par action	3,75	3,75	3,75	3,75	3,48
Valeur de l'action gratuite	51,16 €	51,16 €	51,16 €	51,16 €	33,70 €
Valeur de l'avantage	16,65 €	14,44 €	32,92 €	41,15 €	23,76 €

Au 31/12/23, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 596 894 actions.

4.5.6.6. Filiales et participations

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (1) du dernier exercice clos	Dividende s encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				brute	nette						
I. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS											
A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)											
1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES											
a) Locative											
FDR 7	3	822	100,00	825	825	1 280		311	242	1 003	
SAS Technical	102 026	-36 424	100,00	358 640	358 640	2 208		39 085	165 322	154 955	
SCI Le Ponant 1986 tuppée le 31 12 2023								739	14 571	1 000	
SCI Atlantis	2	9 632	100,00	28 429	28 429	27 464		259	-2 485	1 500	
SCI Iméfa 127	81 788	0	100,00	103 476	103 476			7 566	4 640	5 005	
Latécoère	4 714	-30 911	50,10	30 851	30 851			19 327	6 573		
SCI du 32 avenue P Grenier	157	6 226	100,00	20 610	20 610	12 100		1 903	491		
SCI du 40 rue JJ Rousseau	24	-3	100,00	12	12	6 400		1 141	897	544	
SCI du 3 place Chaussy	15	0	100,00	234	234	3 473		1 080	824	713	
SARL BGA Transactions	50	-28 816	100,00	3 210	3 210	4 790		2 707	33 417	33 860	
SCI du 9 rue des Cuirassiers	85	-17 665	50,10	5 693	4 961	40 726		8 666	-4 150		
SCI du 15 rue des Cuirassiers	159	-6 088	50,10	1 072	1 072			3 512	447		
SCI du 10B ET 11 A 13 allée des Tanneurs	32	1 290	100,00	1 441	1 441	7 682		1 685	56	500	
SCI du 1 rue de Châteaudun tuppée le 31 12 2023								845	7 233	1 024	
SCI du 125 avenue du Brancoatar	25	-292	100,00	7	7	9 965		25	-532		
SARL du 106-110 rue des Troènes	9	-1 282	100,00	9	9	2 638		0	-138		
SCI du 20 avenue Victor Hugo	12	-334	100,00	3	0	2 850		467	-720		
SNC Palmer Plage	4 811	-5 550	100,00	1 917	1 917	26 687		7 271	18 409		
SCI Dual Center	1 352	1 170	100,00	1 500	1 500	2 200		513	487		
SCI Pompidou tuppée le 30/11/2023								661	9 890	386	
Office CB 21	330 447	7 144	75,00	247 695	158 794	4 957		0	8 078	4 957	
SCI Lenovilla	8	9 994	50,10	34 287	34 287	9 937		15 578	8 442	9 418	
SCI Latécoère 2	2	-3 560	50,10	1	0	58 196		4 846	-10 405		
SCI Meudon SAulnier	1	-9 699	99,90	1	0	27 270		12	-10 845		
SCI Charenton	3 201	22 150	100,00	16 001	0	53 147		6 386	-27 551	4 000	
SCI Avenue de la Mame	50	-4 025	100,00	50	50	88 852		8 755	4 987		
Omega B	26 929	3 496	100,00	38 983	38 983	114 203		0	-16 871		
SCI Rueil B2	1	5 914	99,90	11	0	77 839		1 142	-25 590		
SCI Factor E tuppée le 31 07 2023								618	20 532	22 000	
SNC WELLIO	2	566	99,90	20 001	0	7 287		0	-2 590		
SCI Cité Numérique	1	-1 157	99,90	1	1	33 302		3 020	424		
SCI Danton Numérique	1	-11 564	99,90	1	1	127 688		3 557	-2 188		
SCI N2 BATIGNOLLES	6	8 754	50,00	10 314	7 734	72 269		581	-4 442		
SAS 6 rue Fructidor	4 795	39 946	50,10	24 787	0	102 397		1 400	-49 343		
SCI Termes neuves	1	-187	99,90	1	0	591		0	-495		
SCI de la Louisiane	1	-85	99,90	1	0	4 296		0	-4 452		
SCI Meudon Juin	1	0	99,90	1	0	29 335		0	-13 592		
b) Sociétés étrangères											
Covivio 7 Spa	520	6 407	100,00	17 654	9 060			0	2 134		
Central Sicaf	50 007	602 705	51,00	334 730	310 859			58 726	19 672	34 618	
Covivio Immobiliare 9 SpA	120	89 401	100,00	90 554	76 547			4 744	-2 098	5 530	
SAS COVIVIO Alexanderplatz	20 418	223 246	55,00	141 214	127 337			0	-4 853		
Covivio Dev Strading ex Atvita Immobili 2	10	11 391	100,00	10 226	10 226	24 242		0	-558		
Zabarella 2023 Srl ex Covivio Atvita Immobili 3	14	21 405	64,74	13 876	13 865			0	-434		
Covivio Development Italy SpA SIINO	50	493 004	100,00	469 476	469 476			14 623	15 765	9 934	
Covivio Atvita Immobiliari 4	10	24	100,00	35	24			0	-10		
Covivio Atvita Immobiliari 5	10	20	100,00	30	28			0	-2		
c) Marchand de biens											
SARL GFR Ravinelle	952	957	99,98	1 734	1 734			0	59		
d) Promotion immobilière											
Latepromo	1	814	99,90	1	1			0	17 097	7 992	
SNC Bordeaux lac	1	-1 431	99,90	1	0			0	177		
SNC Sucey parc	1	-198	99,90	1	0	1 194		0	-76		
SNC Gambetta le Raincy	1	-167	99,90	1	0	1 287		0	-478		
SNC Orly promo tuppée le 30 11 2023								0	-4		
Silex promo tuppée le 31 12 2023								0	45	3 796	
SCI du 21 rue Jean Goujon	1	-2 041	99,90	1	1	177 520		2 286	-2 145		
SNC Villouette Saint Germain	1	409	99,90	1	1			0	67		
SNC la marina Fréjus tuppée le 31 03 2023								0	-2		
SNC Normandie Niemen Bobigny	1	-231	99,90	1	0	2 252		0	102		
SNC Meudon Bellevue	1	315	99,90	1	1			0	13	999	
SNC Valence Victor Hugo	1	-42	99,90	1	0	1 048		0	-50		
SNC Nantes Talensac	1	-211	99,90	1	0	1 937		0	-133		
SNC Marignane Saint Pierre	1	-22	99,90	1	0	1 176		0	-121		
SNC N2 Batignolles Promo	10	-787	50,00	164	164			0	1 653		
SNC Fructipromo	1	10	99,90	1	1			0	4 738	4 965	
SNC Jean Jacques BOSCH	1	-40	99,90	1	0	400		0	-3		
SNC André Lavignolle	1	-61	99,90	1	0	45 615		0	331		
SCCV Chartes avenue de Sully	2	0	99,90	2	2			0	321		
SCCV Bobigny Le 9ème Art	2	0	60,00	1	0	2 467		0	-3 232		
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	1	0	50,00	1	1	6 183		0	1 582		
SNC Saint Germain Hennemont	1	654	99,90	1	1	90		0	639		
SNC Antony avenue de Gaulle	1	840	99,90	1	1			0	2 076		
SNC Aix en Provence Cézarne	1	-7	99,90	1	0	459		0	-21		
SAS HOTEL N2	369	2 842	100,00	1 851	1 351	1 072		4 393	-515		
SNC Boulogne Jean Bouver	1	0	99,90	1	1	5		0	0		
SNC Anjou Promo	1	0	99,90	1	1			0	0		
2) ACTIVITE PARKING											
Tinité	1 428	7 276	100,00	10 898	10 898			1 530	-22		
3) ACTIVITE PRESTATIONS											
SNC COVIVIO Property	10 311	-5 976	100,00	23 259	21 145			9 064	-2 190		
COVIVIO Développement	200	-2 803	100,00	1 852	0	148		10 270	-267		
Covivio Hotels Gestion	37	4	100,00	37	37			2 433	1 111	593	
Foncière Margaux	40	-45	100,00	34	0	19		0	-10		
COVIVIO2	12 927	-12 482	100,00	12 927	7 837	26 969		0	1 855		
Eurormarseille 1	8 501	10 355	50,00	8 587	8 587	2 953		0	435		
Eurormarseille 2	3 501	-1 719	50,00	3 564	3 564	21 143		0	234		
COVIVIO Sgp	592	2 153	100,00	1 395	1 395			1 237	243		
Télimob Paris SARL	552	23 089	100,00	57 670	57 670	1 677		0	-289		
COVIVIO Participations	1	34	100,00	1	1			0	-23		
FDR PROPTech	3	-189	100,00	3	3			0	227		
COVIVIO Holding GmbH	25	1 183 319	100,00	1 021 043	1 021 043	135 000		31	73 182	50 000	
COVIVIO Office GMBH	25	674 693	100,00	678 759	498 316	18 200		286	197		
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)											
1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES											
a) Locative											
Coar d'Orly Promotion	37	-275	50,00	19	18	281		0	274		
Covivio Hotel SCA	592 566	1 719 279	43,84	1 325 048	1 325 048			43 548	64 530	81 220	
Real Estate Solution & Technology	10	163	30,00	3	3			1 095	9		
Fondo Porte di Romagna	113 760	-2 264	32,01	36 609	36 609			0	2 848		
II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES											
A. Filiales non reprises au paragraphe 1											
a) Filiales Françaises (ensemble)											
b) Filiales Etrangères (ensemble)											
B. Participations non reprises au paragraphe 1											
a) Dans les Sociétés Françaises (Oséo / Finantex / MRDIC / FNAIM)											
b) Dans les Sociétés Etrangères											
III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES											
A. Filiales I-II											
a) Filiales Françaises (ensemble)											
b) Filiales Etrangères (ensemble)											
B. Participations I-II											
a) Dans les Sociétés Françaises											
b) Dans les Sociétés Etrangères											
* : information non disponible à la date d'arrêté											

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

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

4.5.6.8. Evènements post clôture

Pas d'évènements post clôture

4.5.6.9. Résultats de la société des 5 derniers exercices

en €	31-déc.-19	31-déc.-20	31-déc.-21	31-déc.-22	31-déc.-23
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a. Capital social	261 659 718	283 632 696	283 946 073	284 358 288	303 019 167
b. Nombre des actions ordinaires existantes	87 219 906	94 544 232	94 648 691	94 786 096	101 006 389
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
d. Nombre maximal d'actions futures à créer					
d1. Par conversion d'obligations					
d2. Par exercice de droits de souscription	454 604	493 337	593 884	560 932	596 894
II - OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	192 704 669	162 448 070	148 056 160	138 141 441	154 382 455
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	549 701 041	432 491 376	430 333 009	394 331 981	415 178 197
c. Impôts sur les bénéfices	2 405 898	-43 444	10 769 841	245 042	3 887 580
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	308 864	0	0	0	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	293 940 535	318 811 426	287 595 138	282 953 806	-8 417 362
f. Résultat distribué	418 655 549	340 359 235	354 932 591	355 447 860	333 321 084
III - RESULTAT PAR ACTION					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	6,27	4,57	4,43	4,16	4,07
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	3,37	3,37	3,04	2,99	-0,08
c. Dividende attribué à chaque action	4,80	3,60	3,75	3,75	3,30
IV - PERSONNEL					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	157	252	253	264	262
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	21 528 733	23 513 951	26 386 666	32 455 632	31 087 501
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Oeuvres Sociales, etc.)	10 056 013	10 053 554	9 669 575	10 573 640	10 116 003