

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

## **Covivio**

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

**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 consolidés

A l'Assemblée générale de la société Covivio,

## Opinion

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

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

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

## Fondement de l'opinion

### ■ Référentiel d'audit

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

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

## ■ Indépendance

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

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

## ■ Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
<p>Compte tenu de l'activité de votre groupe, la juste valeur des immeubles de placement représente 81% de l'actif consolidé au 31 décembre 2023, soit 20,2 milliards d'euros. Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.</p> <p>La note 4.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants.</p> <p>La valorisation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants des experts indépendants sur la base de données transmises par la direction.</p> <p>De plus, le contexte 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.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par votre groupe.</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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 groupe ;</li><li>▶ prendre connaissance des instructions que votre groupe 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 groupe ;</li><li>▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;</li></ul>

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

- ▶ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives, en les comparant, dans le contexte 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 incluant nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- ▶ rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes ;
- ▶ apprécier le caractère approprié des informations fournies dans la note 4.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés.

## Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 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 consolidés**

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

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

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

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

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

### **■ Objectif et démarche d'audit**

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

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

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

## ■ Rapport au comité d'audit

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

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

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



COVIVIO

---

COMPTES CONSOLIDES DE COVIVIO  
AU 31 DECEMBRE 2023

## SOMMAIRE

<b>4.1</b>	<b>COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2023</b> .....	<b>3</b>
4.1.1	ETAT DE SITUATION FINANCIERE .....	3
4.1.2	ETAT DU RESULTAT NET .....	5
4.1.3	ETAT DU RESULTAT GLOBAL .....	6
4.1.4	ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES .....	6
4.1.5	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....	7
<b>4.2</b>	<b>ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES</b> .....	<b>8</b>
4.2.1	PRINCIPES GENERAUX.....	8
4.2.1.1	<i>Référentiel comptable</i> .....	8
4.2.1.2	<i>Estimations et jugements</i> .....	9
4.2.1.3	<i>Prise en compte des effets des changements climatiques</i> .....	9
4.2.1.4	<i>IFRS 7 – Table de correspondance</i> .....	10
4.2.2	GESTION DES RISQUES FINANCIERS.....	10
4.2.2.1	<i>Risque de commercialisation des immeubles en développement</i> .....	10
4.2.2.2	<i>Risque de liquidité</i> .....	11
4.2.2.3	<i>Risque de taux</i> .....	12
4.2.2.4	<i>Risque de contreparties financières</i> .....	12
4.2.2.5	<i>Risque de contreparties locatives</i> .....	12
4.2.2.6	<i>Risque lié aux variations de valeur du patrimoine</i> .....	13
4.2.2.7	<i>Risque de taux de change</i> .....	14
4.2.2.8	<i>Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations</i> .....	14
4.2.2.9	<i>Environnement fiscal</i> .....	14
4.2.3	PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....	15
4.2.3.1	<i>Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation</i> .....	15
4.2.3.2	<i>Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation</i> .....	16
4.2.3.3	<i>Liste des sociétés consolidées</i> .....	17
4.2.3.4	<i>Evaluation du contrôle</i> .....	23
4.2.4	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE .....	25
4.2.4.1	<i>Environnement macroéconomique</i> .....	25
4.2.4.2	<i>Bureaux France</i> .....	25
4.2.4.3	<i>Bureaux Italie</i> .....	26
4.2.4.4	<i>Hôtels en Europe</i> .....	26
4.2.4.5	<i>Résidentiel Allemagne</i> .....	27
4.2.5	NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE .....	27
4.2.5.1	<i>Patrimoine</i> .....	27
4.2.5.2	<i>Actifs financiers</i> .....	35
4.2.5.3	<i>Participations dans les entreprises associées et coentreprises</i> .....	36
4.2.5.4	<i>Impôts différés à la clôture</i> .....	38
4.2.5.5	<i>Prêts et créances à court terme</i> .....	39
4.2.5.6	<i>Stocks et en-cours</i> .....	39
4.2.5.7	<i>Créances clients</i> .....	40
4.2.5.8	<i>Autres créances</i> .....	42
4.2.5.9	<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i> .....	42
4.2.5.10	<i>Capitaux propres</i> .....	42
4.2.5.11	<i>Etat des dettes</i> .....	43
4.2.5.12	<i>Provisions pour risques et charges</i> .....	50
4.2.5.13	<i>Autres dettes Court terme</i> .....	51
4.2.5.14	<i>Comptabilisation des actifs et passifs financiers</i> .....	52
4.2.6	NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET .....	52
4.2.6.1	<i>Principes comptables</i> .....	52
4.2.6.2	<i>Résultat d'exploitation</i> .....	53

# COVIVIO

4.2.6.3	Résultat des cessions d'actifs.....	56
4.2.6.4	Variation de Juste Valeur des Immeubles.....	57
4.2.6.5	Résultat des cessions de titres.....	57
4.2.6.6	Résultat des variations de périmètre .....	57
4.2.6.7	Coût de l'endettement financier net.....	57
4.2.6.8	Résultat financier.....	58
4.2.6.9	Impôts exigibles et impôts différés.....	58
4.2.7	AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION.....	62
4.2.7.1	Rémunérations et avantages consentis au personnel.....	62
4.2.7.2	Résultat par action et résultat dilué par action.....	64
4.2.7.3	Engagements hors bilan .....	65
4.2.7.4	Transactions entre parties liées .....	66
4.2.7.5	Rémunération des dirigeants de Covivio .....	67
4.2.7.6	Honoraires des commissaires aux comptes .....	67
4.2.7.7	Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne .....	67
4.2.8	INFORMATIONS SECTORIELLES .....	68
4.2.8.1	Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels - IFRS 8.....	68
4.2.8.2	Immobilisations incorporelles.....	68
4.2.8.3	Immobilisations corporelles.....	68
4.2.8.4	Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés.....	69
4.2.8.5	Immobilisations financières .....	69
4.2.8.6	Contribution aux capitaux propres.....	70
4.2.8.7	Passifs financiers .....	70
4.2.8.8	Instruments dérivés.....	71
4.2.8.9	Compte de résultat par secteur opérationnel.....	71
4.2.9	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE .....	72

## 4.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2023

### 4.1.1 ETAT DE SITUATION FINANCIERE

#### Actif

K€	Note 4.2.5.	31-déc.-23	31-déc.-22
<b><u>ACTIFS INCORPORELS</u></b>	<b>1.2</b>		
Ecart d'acquisition		117 356	120 102
Autres immobilisations incorporelles		19 249	17 194
<b><u>ACTIFS CORPORELS</u></b>	<b>1.2</b>		
Immeubles d'exploitation		1 468 098	1 471 533
Autres immobilisations corporelles		39 978	40 332
Immobilisations en cours		85 363	68 470
Immeubles de placement	<b>1.3</b>	20 186 471	22 964 769
Actifs financiers non courants	<b>2.2</b>	117 782	113 872
Participations dans les entreprises mises en équivalence	<b>3.2</b>	374 918	401 058
Impôts Différés Actifs	<b>4</b>	72 315	86 378
Instruments dérivés long terme	<b>11.4</b>	360 430	663 944
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>22 841 961</b>	<b>25 947 653</b>
Actifs destinés à la vente	<b>1.3</b>	326 649	259 400
Prêts et créances	<b>5</b>	40 589	41 371
Stocks et en-cours	<b>6.2</b>	307 526	264 032
Instruments dérivés court terme	<b>11.4</b>	161 652	149 332
Créances clients	<b>7</b>	322 956	344 714
Créances fiscales		29 476	28 342
Autres créances	<b>8</b>	88 395	160 137
Charges constatées d'avance		6 337	4 447
Trésorerie et équivalent de trésorerie	<b>9</b>	900 619	461 541
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>2 184 198</b>	<b>1 713 316</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>25 026 159</b>	<b>27 660 969</b>

# COVIVIO

## Passif

	Note 4.2.5.	31-déc.-23	31-déc.-22
Capital		303 019	284 358
Primes		4 311 423	4 053 017
Actions propres		-29 791	-42 873
Réserves consolidées		4 791 151	4 527 814
Résultat		-1 418 785	620 694
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<b>10</b>	<b>7 957 017</b>	<b>9 443 010</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		4 006 151	4 648 499
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>11 963 167</b>	<b>14 091 509</b>
Emprunts long terme	11.2	9 324 322	9 734 862
Passifs locatifs Long Terme	11.5	305 044	298 206
Instruments dérivés long terme	11.4	116 305	221 640
Impôts Différés Passifs	4	1 053 540	1 320 034
Engagements de retraite et autres	12.2	35 442	38 075
Autres dettes long terme		35 547	35 492
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>10 870 200</b>	<b>11 648 309</b>
Passifs destinés à être cédés		6 644	
Dettes fournisseurs		188 461	146 847
Dettes fournisseurs d'immobilisations		39 310	67 402
Emprunts court terme	11.2	1 382 845	1 232 805
Passifs locatifs Court Terme	11.5	9 027	8 882
Instruments dérivés court terme	11.4	68 800	78 760
Dépôts de garantie		1 448	817
Avances et acomptes reçus		246 913	196 641
Provisions court terme	12.2	11 035	17 767
Impôts courants		67 383	33 903
Autres dettes court terme	13	118 002	117 464
Produits constatés d'avance		52 926	19 863
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>2 192 792</b>	<b>1 921 151</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>25 026 159</b>	<b>27 660 969</b>

## 4.1.2 ETAT DU RESULTAT NET

K€	Note 4.2.	31-déc.-23	31-déc.-22
Loyers	6.2.1	935 005	905 981
Charges locatives non récupérées	6.2.2	-37 350	-40 124
Charges sur Immeubles	6.2.2	-30 786	-29 133
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	-3 391	5 616
<b>LOYERS NETS</b>		<b>863 478</b>	<b>842 340</b>
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	6.2.3	91 342	74 929
Résultat des autres activités	6.2.3	8 503	20 310
Revenus de gestion et d'administration		19 087	16 071
Frais liés à l'activité		-7 443	-7 649
Frais de structure		-131 051	-129 654
<b>COÛT DE FONCTIONNEMENT NET</b>	<b>6.2.4</b>	<b>-119 406</b>	<b>-121 232</b>
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	-73 592	-58 932
Variation nette des provisions et autres	6.2.5	24 980	12 567
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>795 305</b>	<b>769 983</b>
Résultat net des immeubles en stock		-125	-2 361
Résultat des cessions d'actifs	6.3	-37 862	-491
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	-2 437 342	18 205
Résultat de cession de titres	6.5	-933	24 876
Résultat des variations de périmètre	6.6	-4 195	-432
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>-1 685 151</b>	<b>809 780</b>
Coût de l'endettement financier net	6.7	-165 599	-139 702
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	5.11.5	-15 941	-15 812
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6.8	-207 671	582 604
Actualisation et résultat de change	6.8	352	-589
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.8	-1 776	-1 453
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	5.3.2	-34 364	51 001
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>		<b>-2 110 150</b>	<b>1 285 830</b>
Impôts différés	6.9.2	253 826	-113 991
Impôts sur les sociétés	6.9.2	-46 541	-23 938
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>		<b>-1 902 865</b>	<b>1 147 900</b>
Profit ou perte après impôt des activités abandonnées		0	0
<b>RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>-1 902 865</b>	<b>1 147 901</b>
dont résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-484 080	527 207
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>		<b>-1 418 785</b>	<b>620 694</b>
Résultat Net Groupe par action en euros	7.2	-14,55	6,61
Résultat Net Groupe dilué par action en euros	7.2	-14,46	6,57

## 4.1.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL

	31-déc.-23	31-déc.-22
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>-1 902 865</b>	<b>1 147 901</b>
<i>Ecarts de conversion</i>	5 775	-5 885
<i>Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>	-8 516	20 441
<i>Impôts différés sur éléments recyclables</i>	869	-1 617
<b>Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat</b>	<b>-1 872</b>	<b>12 939</b>
<i>Ecarts actuariels sur avantages du personnel</i>	1 247	13 395
<i>Variation de valeur des actifs d'exploitation</i>		
<i>Impôts différés sur éléments non recyclables</i>	-877	-4 215
<b>Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat</b>	<b>370</b>	<b>9 180</b>
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>-1 502</b>	<b>22 119</b>
<b>RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE</b>	<b>-1 904 367</b>	<b>1 170 020</b>
<b>dont part attribuable aux propriétaires de la société mère</b>	<b>-1 419 494</b>	<b>632 623</b>
<b>dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>-484 873</b>	<b>537 397</b>

## 4.1.4 ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

KE	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains & pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Situation au 31 décembre 2021</b>	<b>283 946</b>	<b>4 119 793</b>	<b>-21 304</b>	<b>4 818 896</b>	<b>-7 521</b>	<b>9 193 810</b>	<b>4 428 828</b>	<b>13 622 638</b>
Distribution de dividendes		-66 352		-286 983		-353 335	-183 500	-536 835
Augmentation de capital	412	-431		19		0	8 109	8 109
Affectation à la réserve légale						0		0
Autres		7	-21 569	-16 887		-38 449	-15	-38 464
<b>Résultat Global Total de la période</b>				<b>620 694</b>	<b>11 929</b>	<b>632 623</b>	<b>537 397</b>	<b>1 170 020</b>
<i>Dont écarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés</i>					5 704		3 476	9 80
<i>Dont écarts de conversion</i>					-2 583	-2 583	-3 302	-5 885
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés</i>					8 808	8 808	0 0 6	8 824
<i>Dont résultat net</i>				620 694		620 694	527 207	1 170 020
Variation de périmètre et taux				1 591		1 591	-142 320	-140 729
Paiements fondés en actions				6 770		6 770		6 770
<b>Situation au 31 décembre 2022</b>	<b>284 358</b>	<b>4 053 017</b>	<b>-42 873</b>	<b>5 144 100</b>	<b>4 408</b>	<b>9 443 010</b>	<b>4 648 499</b>	<b>14 091 509</b>
Distribution de dividendes		-6		-351 890		-351 896	-183 990	-535 886
Augmentation de capital	18 661	260 278		1 866		278 939	26 598	305 537
Affectation à la réserve légale		-1 866				0		0
Autres			13 082	-14 174		-1 092	131	-961
<b>Résultat Global Total de la période</b>				<b>-1 418 785</b>	<b>-709</b>	<b>-1 419 494</b>	<b>-484 873</b>	<b>-1 904 367</b>
<i>Dont écarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés</i>					232	232	138	370
<i>Dont écarts de conversion</i>					2 533	2 533	3 242	5 775
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés</i>					-3 474	-3 474	-4 173	-7 647
<i>Dont résultat net</i>				-1 418 785		-1 418 785	-484 080	-1 902 865
Variation de périmètre et taux				-6		-6	-214	-220
Paiements fondés en actions				7 556		7 556		7 556
<b>Situation au 31 décembre 2023</b>	<b>303 019</b>	<b>4 311 423</b>	<b>-29 791</b>	<b>3 368 667</b>	<b>3 699</b>	<b>7 957 017</b>	<b>4 006 150</b>	<b>11 963 167</b>

## 4.1.5 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

K€	Note	31-déc.-23	31-déc.-22
<b>Résultat net de la période</b>		-1 902 865	1 147 901
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	4.2.6.2.5	69 556	62 272
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	4.2.5.11.4 & 4.2.6.4	2 645 012	-600 808
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions		7 815	5 920
Autres produits et charges calculés		-7 403	-21 299
Plus et moins-values de cession		40 389	-24 078
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		34 364	-51 001
Dividendes (titres non consolidés)		-159	
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>886 709</b>	<b>518 908</b>
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	4.2.6.7 & 4.2.6.8	166 384	143 798
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.2.6.9.2	-207 285	137 929
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>845 808</b>	<b>800 635</b>
Impôt versé		-14 118	-19 632
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	4.2.5.7.2	193 460	-82 942
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>		<b>1 025 150</b>	<b>698 061</b>
Incidence des variations de périmètre	4.2.6.6	676	182 541
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2.5.1.2	-484 492	-567 834
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2.5.1.2	627 244	687 340
Acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		-208	-300
Cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		24	293
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		17 298	7 560
Variation des prêts et avances consentis		9 255	13 651
Autres flux liés aux opérations d'investissement		1 214	-2
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>171 012</b>	<b>323 250</b>
Incidence des variations de périmètre		-1 561	-132
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		0	0
Versées par les intérêts non contrôlant	4.1.4	26 598	8 109
Acquisitions et cessions d'actions propres	4.1.4	-1 160	-38 449
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	4.1.4	-72 957	-353 335
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	4.1.4	-183 990	-183 500
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	4.2.5.11.2	1 416 295	1 442 104
Remboursements d'emprunts (y compris dettes sur passifs locatifs)	4.2.5.11.2	-1 691 803	-2 356 649
Intérêts financiers nets versés (y compris intérêts sur passifs locatifs)		-169 492	-144 870
Autres flux sur opérations de financement		-44 845	-29 094
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>-722 914</b>	<b>-1 655 817</b>
Impact de la variation des taux de change		934	-920
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b>		<b>474 182</b>	<b>-635 427</b>
Trésorerie d'ouverture		425 364	1 060 791
Trésorerie de clôture		899 546	425 364
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>474 182</b>	<b>-635 427</b>

## 4.2 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

### 4.2.1 PRINCIPES GENERAUX

#### 4.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2023 du groupe Covivio sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 15 février 2024.

- Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2023 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2023 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », adoptés le 19 novembre 2021; La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme. Ce texte ne concerne que les émetteurs des contrats d'assurance. Il n'y a pas d'impact pour le groupe.
- Amendements IAS 8 « Définition des estimations comptables », adoptés le 2 mars 2022 ; ces amendements visent à faciliter la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables ; Ces amendements n'ont pas eu d'impact sur la période, en l'absence de changement de méthode comptable et d'estimation comptable.
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Practice Statement 2 - Disclosure of Accounting Policies », adoptés le 2 mars 2022 ; ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes annuels.
- Amendements IAS 12 « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction », publiés le 7 mai 2021 ; cet amendement précise la manière dont les entités doivent comptabiliser les impôts différés sur des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement. L'impact net des impôts différés actifs et passifs sur IFRS 16 est non significatif, ces impôts différés n'ont pas été appréhendés dans les comptes consolidés.
- Amendements IAS 12 Réforme fiscale internationale – Règles modèles Pilier 2. Issue d'un projet de l'OCDE et de la commission européenne, cette réforme qui vise à garantir une imposition minimale effective de 15% des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€ a été introduite par la plupart des pays membres et sera applicable à compter de l'exercice 2024. A ce jour, il existe, toutefois, un certain nombre d'incertitudes sur la mise en œuvre des règles relatives, notamment, au champ d'application (en particulier pour les sociétés qui appliquent le régime SIIC ou équivalent) et aux modalités de calcul, qui ne permettent pas encore de communiquer une estimation fiable des impacts de cette réforme pour le groupe.

# COVIVIO

- Des précisions sont attendues des instances représentatives de la réforme dans les premiers mois de l'exercice 2024 et devraient permettre d'estimer de manière plus fiable l'enjeu pour le groupe de ces nouvelles dispositions PILIER 2.

Nouvelles normes publiées en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application n'est pas encore possible :

- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ». Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée.
- Amendements IFRS 16 Dette de loyer dans une transaction de cession-bail.
- Amendement IAS 7 & IFRS 7 Accords de financement des fournisseurs.

## 4.2.1.2 Estimations et jugements

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

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

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

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

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

## 4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques

Covivio a annoncé en 2021 une nouvelle trajectoire carbone et a relevé ses ambitions pour atteindre 40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 2010 à 2030. Cet objectif, qui concerne l'ensemble des scopes 1, 2 et 3, couvre l'intégralité des activités en Europe et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. De surcroît, Covivio vise le *Net Zero Carbon* dès 2030 sur ses scopes 1 et 2. Afin de mieux caractériser les effets financiers de la mise en œuvre de sa stratégie climat, Covivio a évalué en 2022 le montant nécessaire à investir sur son parc d'ici 2030, qui s'élève à 254 M€.

Covivio a poursuivi sa dynamique en matière de certification environnementale : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREAM, LEED ou équivalent, en opération et/ou en construction, *atteint* 95,3 % au 31 décembre 2023, en ligne avec l'objectif de 100 % à fin 2025.

# COVIVIO

Elle s'accompagne d'un engagement renforcé pour la construction et la rénovation des immeubles depuis plus de dix ans. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte de la nouvelle trajectoire bas-carbone à l'échelle européenne. Par ailleurs, conformément à la Réglementation européenne, Covivio a publié pour la première fois en 2022 ses taux d'éligibilité et d'alignement à la taxonomie européenne pour les objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique et publiera cette année en complément les indicateurs d'éligibilité liés aux quatre grands autres objectifs environnementaux. (chapitre 3 – Déclaration de Performance Extra-Financière du Document d'Enregistrement Universel).

Covivio a renforcé son engagement en faveur de la prise en compte des critères ESG dans la conduite et le développement de ses activités en proposant à ses actionnaires une résolution "Say On Climate". Cette résolution, qui prend en compte l'actuel plan climat à horizon 2030 validé par le Conseil d'administration en 2021 et 2022, a été approuvée par plus de 94% des actionnaires réunis à l'occasion de l'Assemblée Générale 2023. Ainsi, Covivio donne une nouvelle impulsion à ses ambitions pour un immobilier plus durable et plus responsable.

Par ailleurs, dans sa composante financement, Covivio a procédé à la requalification de 100% de ses souches obligataires en obligations vertes suite à la publication de son nouveau *Sustainable Bond Framework* en 2022. Ce document précise les critères environnementaux retenus pour sélectionner les actifs éligibles en intégrant notamment les critères de la taxonomie européenne. Dans cette continuité, Covivio Hotels, filiale cotée détenue à 43,86%, s'est dotée d'un Green Financing Framework et a procédé à son tour à la requalification en obligations vertes de l'ensemble de ses souches obligataires.

Enfin, afin de mieux appréhender les risques et opportunités liés au changement climatique, Covivio publie chaque année un reporting intégrant les recommandations de la TCFD (*Taskforce on Climate Financial related Disclosures*) et réalise régulièrement des analyses de résilience climatique de son parc. En juin 2023, le Groupe a publié son second Rapport Climat, disponible sur [son site internet](#).

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

## 4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de liquidité	§ 4.2.2.2
Sensibilité des frais financiers	§ 4.2.2.3
Risque de crédit	§ 4.2.2.4
Risque de marché	§ 4.2.2.6
Risque de change	§ 4.2.2.7
Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 4.2.5.1.5
Covenants	§ 4.2.5.11.6

## 4.2.2 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

### 4.2.2.1 Risque de commercialisation des immeubles en développement

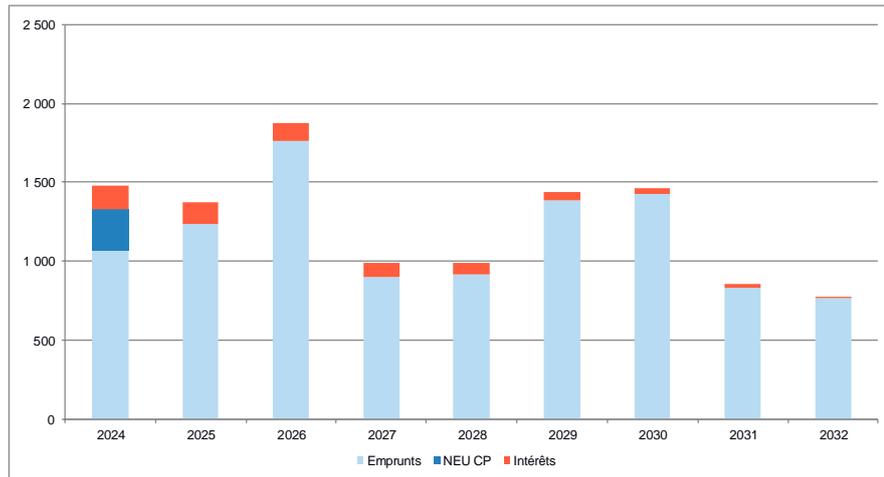
Le groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement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

# COVIVIO

## 4.2.2.2 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 31 décembre 2023, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 3 139 M€ et sont composées de 2 047 M€ de ligne de crédits confirmées non utilisées (soit 1 739 M€ en part du groupe), de 901 M€ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et de 191 M€ de découverts autorisés non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 31 décembre 2023 :



Les échéances à moins d'un an de l'histogramme ci-dessus comprennent 223 M€ de NEU Commercial Paper et 37 M€ de NEU MTN.

Le montant des intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2023 et du taux moyen de la dette, s'élève à 679 M€.

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

Au cours de l'année 2023, Covivio a sécurisé 2,2 Mds € de refinancements ou nouveaux financements. 985 M€ concernent le refinancement de lignes de crédit corporate sous format Green /ESG, non tirées et disposant d'une maturité jusqu'à 7 ans.

Covivio a par ailleurs été actif à trois reprises sur le marché obligataire en 2023, d'abord en juin et juillet dans le cadre de deux Taps pour un montant de 99 M€ chacun sur les souches 2030 et 2031 puis en novembre avec nouvelle émission de 500M€ sur une maturité de 8,5 ans. Ces émissions viennent sécuriser différentes échéances 2024 et 2025 sur la dette hypothécaire et obligataire du groupe.

Covivio Hotels a exercé en février l'option d'achat d'un crédit-bail adossé à un hôtel en Espagne pour 21 M€. En octobre, elle a procédé au refinancement hypothécaire de son portefeuille d'hôtels B&B en France pour un montant de 150 M€ et une maturité à 7 ans et a également remboursé au moyen de ses ressources corporate le placement privé de 200 M€ à échéance mai 2023.

En Résidentiel Allemagne, 200 M€ de refinancements hypothécaires ont été sécurisés sur des maturités 10 ans, et 46 M€ de ressources additionnelles (notamment RCF) levées sur une maturité moyenne proche de 4 ans.

# COVIVIO

Au cours de l'année 2023, Covivio a significativement augmenté la part de sa dette liée à des indicateurs ESG, pour atteindre 57% fin 2023.

## 4.2.2.3 Risque de taux

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

La dette bancaire est, dans la mesure du possible largement couverte par des instruments financiers (note 4.2.5.11.4). Après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 93 % de la dette du groupe est couverte au 31 décembre 2023 et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêts. L'impact dans les comptes annuels de la sensibilité des taux d'intérêts serait la suivante :

K€en PdG	Taux +100 bps au 31 décembre 2023	Taux +50 bps au 31 décembre 2023	Taux -50 bps au 31 décembre 2023
Coût de l'endettement financier net au 31 décembre 2023	-2 451	-1 252	1 274

## 4.2.2.4 Risque de contreparties financières

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

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

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

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT et s'élève à – 10,8 M€ au 31 décembre 2023.

## 4.2.2.5 Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers du groupe Covivio sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les 10 premiers locataires (AccorHotels, Telecom Italia, Orange, NH, Suez, IHG, B&B, Dassault, Tecnimont, Thalès), génèrent environ 31 % des revenus annuels.

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

Au cours des années 2022 et 2023, le Groupe a bénéficié de la reprise de l'activité hôtelière suite à la levée progressive des diverses restrictions sanitaires liée à la Covid 19. La croissance des revenus se poursuit. Cependant, de nouveaux impayés ont été constatés sur le portefeuille Commerces. Une provision additionnelle de 1,3 M€ a été comptabilisée.

# COVIVIO

Le montant du solde des dépréciations des créances clients au 31 décembre 2023 s'élève à 35,1 M€, en diminution de 2 M€ par rapport au 31 décembre 2022.

## 4.2.2.6 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# COVIVIO

## 4.2.2.7 Risque de taux de change

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

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

	31/12/2023 (M€)	Hausse réelle de +1,8% du taux de change GBP/EUR	Sensibilité	
			Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine	647	13,0	-35,8	-71,9
Dette	400	-7,8	22,3	44,6
Cross currency swap	250	-4,9	13,9	27,9
<b>Impact Capitaux propres</b>		<b>0,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>

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

## 4.2.2.8 Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

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

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

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

## 4.2.2.9 Environnement fiscal

### 4.2.2.9.1 Evolution par pays

Le groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal en France et dans les autres pays impactant les résultats de l'exercice 2023.

En revanche, la réforme de la fiscalité au niveau international « PILIER 2 », issue d'un projet de l'OCDE et de la commission européenne, et visant à garantir une imposition minimale effective de 15% des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€, a été introduite par la plupart des pays membres et sera applicable à compter de l'exercice 2024.

A ce jour, il existe, toutefois, un certain nombre d'incertitudes sur la mise en œuvre des règles relatives, notamment, au champ d'application (en particulier pour les sociétés qui appliquent le régime SIIC ou équivalent) et aux modalités de calcul, qui ne permettent pas encore de communiquer une estimation fiable des impacts de cette réforme pour le groupe.

Des précisions sont attendues des instances représentatives de la réforme dans les premiers mois de l'exercice 2024 qui devraient permettre d'estimer de manière plus fiable l'enjeu pour le groupe de ces nouvelles dispositions PILIER 2.

# COVIVIO

## 4.2.2.9.2 Risques fiscaux

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

Au 31 décembre 2023, il n'y a pas de nouveau risque fiscal comptabilisé dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière du groupe.

## 4.2.2.9.3 Fiscalité Latente

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

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

Toutefois, il existe une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

S'agissant du Royaume-Uni, 9 des 12 sociétés vont entrer dans le régime d'exonération UK REIT à compter du 1er janvier 2024. Il n'existe donc plus de fiscalité latente sur cette partie du patrimoine. Une reprise de 32,3 M€ a, de ce fait, été effectuée dans les impôts différés au 31 décembre 2023.

## 4.2.3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

#### ✓ Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

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

Le groupe Covivio a le contrôle lorsqu'il :

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

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

# COVIVIO

## ✓ Entreprises associées – IAS 28

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

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

## ✓ Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

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

### • Coentreprises

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

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

### • Activités conjointes

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

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

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

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

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

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

À la suite de l'augmentation de capital de la société Hôtel N2 souscrite par un investisseur institutionnel, Covivio détient à présent 50,1% du capital et contrôle toujours la société.

Le groupe a par ailleurs cédé 35,26% des titres de la société Zabarella 2023 en vue de co-réaliser un projet de développement en Italie.

Enfin, le Groupe a réduit son taux de détention de 40,28% à 32,02% de la société Fondo Porta di Romana à la suite d'augmentations de capital successives.

# COVIVIO

## 4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées

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

77 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
<b>Covivio</b>	<b>France</b>	<b>Société mère</b>		
SNC Anjou Promo	France	IG	100,00	
Covivio Ravinelle	France	IG	100,00	100,00
SARL Foncière Margaux	France	IG	100,00	100,00
Covivio 2	France	IG	100,00	100,00
Covivio 4	France	IG	75,00	75,00
Euromarseille 1	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille 2	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille BI	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille PK	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille Invest	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille H	France	MEE/CE	50,00	50,00
Covivio 7	France	IG	100,00	100,00
SCI bureaux Coeur d'Orly	France	MEE/CE	50,00	50,00
SAS Coeur d'Orly Promotion	France	MEE/CE	50,00	50,00
Technical	France	IG	100,00	100,00
SCI Atlantis	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 127	France	IG	100,00	100,00
SNC Latécoère	France	IG	50,10	50,10
SCI du 32 avenue P Grenier	France	IG	100,00	100,00
SCI du 40 rue JJ Rousseau	France	IG	100,00	100,00
SCI du 3 place A Chaussy	France	IG	100,00	100,00
SARL BGA Transactions	France	IG	100,00	100,00
SCI du 9 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106-110 rue des Troènes	France	IG	100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
Palmer Plage SNC	France	IG	100,00	100,00
Dual Center	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Paris	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Nord	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Rhone Alpes	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Sud Ouest	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Paca	France	IG	100,00	100,00
SARL Télémob Paris	France	IG	100,00	100,00
OPCI Office CB21	France	IG	75,00	75,00
Lenovilla	France	MEE/CE	50,09	50,10
SCI Latécoère 2	France	IG	50,10	50,10
Meudon Saulnier	France	IG	100,00	100,00
Charenton	France	IG	100,00	100,00
Latepromo	France	IG	100,00	100,00
FDR Participation	France	IG	100,00	100,00
SCI Avenue de la Marne	France	IG	100,00	100,00
Omega B	France	IG	100,00	100,00
SCI Rueil B2	France	IG	100,00	100,00
Wellio	France	IG	100,00	100,00
Bordeaux Lac	France	IG	100,00	100,00
Sucy Parc	France	IG	100,00	100,00
Gambetta Le Raincy	France	IG	100,00	100,00
21 Rue Jean Goujon	France	IG	100,00	100,00

# COVIVIO

<b>Sociétés Secteur Bureaux France</b>	<b>Pays</b>	<b>Méthode de consolidation 2023</b>	<b>% d'intérêt 2023</b>	<b>% d'intérêt 2022</b>
Villouvette Saint-Germain	France	IG	100,00	100,00
Normandie Niemen Bobigny	France	IG	100,00	100,00
Cité Numérique	France	IG	100,00	100,00
Danton Malakoff	France	IG	100,00	100,00
Meudon Bellevue	France	IG	100,00	100,00
N2 Batignolles	France	IG	50,00	50,00
Valence Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
Nantes Talensac	France	IG	100,00	100,00
Marignane Saint Pierre	France	IG	100,00	100,00
N2 Batignolles Promo	France	IG	50,00	50,00
6 rue Fructidor	France	IG	50,10	50,10
Fructipromo	France	IG	100,00	100,00
Jean Jacques Bosc	France	IG	100,00	100,00
Terres neuves	France	IG	100,00	100,00
André Lavignolle	France	IG	100,00	100,00
SCCV Chartres avenue de Sully	France	IG	100,00	100,00
SCI de la Louisiane	France	IG	100,00	100,00
SCCV Bobigny Le 9ème Art	France	IG	60,00	60,00
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	France	IG	50,00	50,00
Saint-Germain Hennemont	France	IG	100,00	100,00
Antony Avenue de Gaulle	France	IG	100,00	100,00
Aix en Provence Cézanne	France	IG	100,00	100,00
Hotel N2	France	IG	50,10	100,00
SCI Meudon Juin	France	IG	100,00	100,00
SNC Boulogne Jean Bouveri	France	IG	100,00	100,00
Le Ponant 1986	France	Tupée		100,00
SCI du 1 rue de Chateaudun	France	Tupée		100,00
Pompidou	France	Tupée		100,00
SCI Factor E	France	Tupée		100,00
Orly promo	France	Tupée		100,00
Silex Promo	France	Tupée		100,00
La Mérina Fréjus	France	Tupée		100,00

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

<b>14 sociétés Secteur Bureaux Italie</b>	<b>Pays</b>	<b>Méthode de consolidation 2023</b>	<b>% d'intérêt 2023</b>	<b>% d'intérêt 2022</b>
Covivio 7 S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Central Società di Investimento per Azioni a capitalo fisso Central SICAF	Italie	IG	51,00	51,00
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SINQ	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Projects & Innovation	Italie	IG	100,00	100,00
Wellio Italy	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation 2 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
RESolution Tech	Italie	MEE	30,00	30,00
Covivio Development Trading S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Zabarella 2023 S.r.L.	Italie	MEE	64,74	100,00
Covivio Development Italy S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Fondo Porta Di Romana	Italie	MEE	32,02	40,28
Real Estate Roma Olgiata S.r.L.	Italie	Tupée		75,00

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

# COVIVIO

183 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
<b>SCA Covivio Hotels (Société mère) contrôlée à 100%</b>	<b>France</b>	<b>IG</b>	<b>43,86</b>	<b>43,86</b>
Rocky I	France	IG	43,86	
Rocky II	France	IG	43,86	
Rocky III	France	IG	43,86	
Rocky IV	France	IG	43,86	
Rocky V	France	IG	43,86	
Rocky VI	France	IG	43,86	
Rocky VII	France	IG	43,86	
Rocky VIII	France	IG	43,86	
Rocky IX	France	IG	43,86	
Rocky X	France	IG	43,86	
Rocky XI	France	IG	43,86	
Rocky Covivio Limited	Royaume-Uni	IG	43,86	
SARL Loire	France	IG	43,86	43,86
Ruhl Cote D'Azur	France	IG	43,86	43,86
Foncière Otello	France	IG	43,86	43,86
Hôtel René Clair	France	IG	43,86	43,86
Ulysse Belgique	Belgique	IG	43,86	43,86
Ulysse Trefonds	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière No Bruges Centre	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière Gand Centre	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière Antw erp Centre	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière Gand Opéra	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	IG	43,86	43,86
Murdelux	Luxembourg	IG	43,86	43,86
Portmurs	Portugal	IG	43,86	43,86
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière Vielsam	Belgique	IG	43,86	43,86
Sunparks Trefonds	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière Kempense Meren	Belgique	IG	43,86	43,86
Iris Holding France	France	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	8,73	8,73
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	8,73	8,73
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	8,73	8,73
Covivio Hotels Gestion Immobilière	France	IG	43,86	43,86
Tulipe Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Narcisse Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Louvain	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Iris Tréfonds	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Louvain Centre	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Liège	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Bruges Station	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Iris investor Holding GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,73
Iris Berlin GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,73
Iris Bochum & Essen	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,73
Iris Frankfurt GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,73
Iris Nurnberg GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,73
Iris Stuttgart GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,73
Iris General partner GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,73
Iris Verwaltungs GmbH & co KG	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,73
B&B Invest Lux 1	Allemagne	IG	43,86	43,86
B&B Invest Lux 2	Allemagne	IG	43,86	43,86
B&B Invest Lux 3	Allemagne	IG	43,86	43,86
Campelli	France	MEE/EA	8,73	8,73
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	8,73	8,73
Dahlia	France	MEE/EA	8,77	8,77
Foncière B2 Hôtel Invest	France	IG	22,02	22,02
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	22,02	22,02
Foncière B3 Hôtel Invest	France	IG	22,02	22,02
B&B Invest Lux 4	Allemagne	IG	43,86	43,86
NH Amsterdam Center Hotel HLD	Pays-Bas	IG	43,86	43,86
Hôtel Amsterdam Centre Propco	Pays-Bas	IG	43,86	43,86
Mo Lux 1	Luxembourg	IG	43,86	43,86
LHM Holding Lux SARL	Luxembourg	IG	43,86	43,86
LHM PropCo Lux SARL	Luxembourg	IG	45,65	45,65
SCI Rosace	France	IG	43,86	43,86
Mo Dreilinden, Niederrad, Düsseldorf	Allemagne	IG	41,23	41,23
Mo Berlin	Allemagne	IG	41,23	41,23
Mo First Five	Allemagne	IG	42,91	42,91
Ringer	Allemagne	IG	43,86	43,86
B&B Invest Lux 5	Allemagne	IG	40,79	40,79
SCI Hôtel Porte Dorée	France	IG	43,86	43,86
FDM M Lux	Luxembourg	IG	43,86	43,86
OPCO Rosace	France	IG	43,86	43,86
Exco Hôtel	Belgique	IG	43,86	43,86
Invest Hôtel	Belgique	IG	43,86	43,86
H Invest Lux	Luxembourg	IG	43,86	43,86
Hermitage Holdco	France	IG	43,86	43,86
Foncière B4 Hôtel Invest	France	IG	22,02	22,02
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	IG	43,86	43,86
Rock-Lux	Luxembourg	IG	43,86	43,86
Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	IG	43,86	43,86
Berlin I	Allemagne	IG	41,63	41,63
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs	Allemagne	IG	41,63	41,63
Berlin II	Allemagne	IG	41,63	41,63
Opco Hôtel Stadt Berlin Betriebs	Allemagne	IG	41,63	41,63
Berlin III	Allemagne	IG	41,63	41,63
Opco Hôtel Potsdam Betriebs	Allemagne	IG	41,63	41,63
Dresden II	Allemagne	IG	41,63	41,63
Dresden III	Allemagne	IG	41,63	41,63
Dresden IV	Allemagne	IG	41,63	41,63
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II à IV)	Allemagne	IG	41,63	41,63

# COVIVIO

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
Dresden V (propco Pullman New a Dresden)	Allemagne	IG	41,63	41,63
Opco Hôtel New a Dresden Betriebs (Pullman)	Allemagne	IG	41,63	41,63
Leipzig I (propco Westin Leipzig)	Allemagne	IG	41,63	41,63
Opco HotelgesellschaftGeberst, Betriebs (Westin Leipzig)	Allemagne	IG	41,63	41,63
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig)	Allemagne	IG	41,63	41,63
Opco Hôtel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu)	Allemagne	IG	41,63	41,63
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt)	Allemagne	IG	41,63	41,63
Opco Hôtel Kosmos Erfurt (Radisson Blu)	Allemagne	IG	41,63	41,63
Airport Garden Hotel NV	Belgique	IG	43,86	43,86
Investment FDM Rocatiera	Espagne	IG	43,86	43,86
Bardiomar	Espagne	IG	43,86	43,86
Trade Center Hôtel	Espagne	IG	43,86	43,86
H Invest Lux 2	Luxembourg	IG	43,86	43,86
Constance	France	IG	43,86	43,86
Hôtel Amsterdam Noord FDM	Pays-Bas	IG	43,86	43,86
Hôtel Amersfoort FDM	Pays-Bas	IG	43,86	43,86
Constance Lux 1	Luxembourg	IG	43,86	43,86
Constance Lux 2	Luxembourg	IG	43,86	43,86
Nice-M	France	IG	43,86	43,86
Rock-Lux OPCO	Luxembourg	IG	43,86	43,86
Blythsw ood Square Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
George Hotel Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Grand Central Hotel Company Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda Leeds Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda Palace Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda Russell Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda York Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Oxford Spires Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Oxford Thames Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Roxburghe Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
The St David's Hotel Cardiff Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Wotton House Properties Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Blythsw ood Square Hotel Glasgow	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
George Hotel Investments	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Grand Central Hotel Company	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda Leeds PropCo	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda Palace PropCo	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda Russell PropCo	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda York PropCo	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Oxford Spires Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Oxford Thames Hotel Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Roxburghe Investments PropCo	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
The St David's Hotel Cardiff	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Wotton House Properties	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
HEM Diesterikade Amsterdam BV	Pays-Bas	IG	43,86	43,86
Dresden Dev	Luxembourg	IG	41,63	41,63
Delta Hotel Amersfoort	Pays-Bas	IG	43,86	43,86
Opci Oteli	France	MEE/EA	13,66	13,66
CBI Orient SAS	France	MEE/EA	13,66	13,66
CBI Express SAS	France	MEE/EA	13,66	13,66
Kombon	France	MEE/EA	14,62	14,62
Jouron	Belgique	MEE/EA	14,62	14,62
Foncière Gand Cathédrale	Belgique	MEE/EA	14,62	14,62
Foncière Bruxelles Sainte Catherine	Belgique	MEE/EA	14,62	14,62
Foncière IGK	Belgique	MEE/EA	14,62	14,62
Forsmint Investments	Pologne	IG	43,86	43,86
Cerstook Investments	Pologne	IG	43,86	43,86
Noxw ood Investments	Pologne	IG	43,86	43,86
Redw en Investments	Pologne	IG	43,86	43,86
Sardobal Investments	Pologne	IG	43,86	43,86
Kilmainham Property Holding	Irlande	IG	43,86	43,86
Thormont Ltd	Irlande	IG	43,86	43,86
Honeypool	Irlande	IG	43,86	43,86
SC CZECH AAD	République Tchèque	IG	43,86	43,86
New -York Palace Propco	Hongrie	IG	43,86	43,86
Hotel Plaza SAS	France	IG	43,86	43,86
Palazzo Naiadi Rome Propco	Italie	IG	43,86	43,86
Palazzo Gaddi Florence Propco	Italie	IG	43,86	43,86
Bellini Venice Propco	Italie	IG	43,86	43,86
Dei Dogi Venice Propco	Italie	IG	43,86	43,86
SLIH AD	France	IG	43,86	43,86
SLIH CP	France	IG	43,86	43,86
SLIH GHB	France	IG	43,86	43,86
SLIH HDB	France	IG	43,86	43,86
SLIH HG	France	IG	43,86	43,86
SLIH HIR	France	IG	43,86	43,86
SOHO 2 SAS	France	IG	43,86	43,86
Roco Italy Hodco S.r.l	Italie	IG	43,86	43,86
OPCO 2 Bruges NV	Belgique	IG	43,86	43,86
Wotton House Properties Opco Limited	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda York Opco Limited	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda Leeds Opco Limited	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Foncière Malines	Belgique	Cédée		8,73
Foncière Namur	Belgique	Cédée		8,73
So Hospitality	France	Fusionnée		43,86
Verdun Propco	France	Fusionnée		43,86

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

# COVIVIO

141 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
<b>Covivio Immobilien SE (Société mère) contrôlée à 100%</b>	<b>Allemagne</b>	<b>IG</b>	<b>61,70</b>	<b>61,70</b>
Covivio Immobilien	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Lux Residential	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 4	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnen Verwaltung	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundvermögen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen Service	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Stadthaus	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnbau	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnungsgesellschaft GMBH Dümpten	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlinum 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlinum 3	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlinum 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Remscheid	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 6	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Holding	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Berlin 67 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 78 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 79 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dresden GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin I SARL	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin V SARL	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin C GMBH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dansk Holding ApS	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Dasnk L ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Prime	Allemagne	IG	65,57	65,57
Berlin Prime Commercial	Allemagne	IG	65,57	65,57
Acopio	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Hambourg Holding ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 1 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 2 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 3 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 4 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Arian	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Bennet	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Marien-Carré	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin IV ApS	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Berolina Verwaltung GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Residenz Berolina GmbH & Co KG	Allemagne	IG	67,33	67,33
Covivio Quadrigua IV GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Real Property Versicherungsmakler	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Quadrigua 15	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 45	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 36	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 46	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 40	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 47	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 48	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Fischerinsel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Home	Allemagne	IG	65,57	65,57
Amber Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Gettmore	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Saturn Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,57
Venus Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Vinetree	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio Facility	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Development	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Rehbergen	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Handlesliegenschaften	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Alexandrinenstrasse	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 6	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 7	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 8	Allemagne	IG	65,57	65,57
Nordens Immobilien III	Allemagne	IG	65,57	65,57
Montana-Portfolio	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Cantianstrasse 18 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Konstanzer Str.54/ Zahringerstr.28, 28a Grundbesitz.	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Mariend.Damm 28	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Marktstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnellerstrasse 44 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnöw alder Str.69 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schulstrasse 16/17.Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zelterstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Alpha	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Gamma	Allemagne	IG	65,57	65,57

# COVIVIO

Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
Second Ragland	Allemagne	IG	65,57	65,57
Seed Portfolio 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Erz 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 9	Allemagne	IG	65,57	65,57
Erz 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Best Place Living	Allemagne	IG	31,47	31,47
Covivio Berlin 8	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Selectimmo.de	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft	Allemagne	IG	65,57	65,57
Meco Bau	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Blankenburger Str.	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Immobilien Financing	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Treskow allee 202 Entwicklungsgesel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hathor Berlin	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prime Financing	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundbesitz NRW	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Eger II	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Southern Living Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz NRW 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Buchstrasse 6 Fehmarner Str. 14	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Erkstrasse 20	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Martin Opitz Strasse 5	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Kurstrasse 23	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Pankstrasse 55 Verw altungs	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grospiusstrasse 4	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Schillerstrasse 10	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Firstrasse 22	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Lindauer Alee 20 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC 2 Holding Sàrl	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Alpha	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Beta	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Gamma	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Delta	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Epsilon	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Zeta	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Eta	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Theta	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Lota	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Kappa	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Lambda	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin My	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Xi	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Omicron	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Rho	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Sigma	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Tau	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Ypsilon	Allemagne	IG	65,57	65,57
Akragas Immobilien	Allemagne	IG	69,05	69,05
AC Gustav-Müller-Strasse Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Consult Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Invest Grafestrasse	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Invest XI Grunsticks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Invest XIII Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Invest XXIX Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Invest XXXIII Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
JFT Grundbesitz Nr. 28	Allemagne	IG	61,70	61,70
Nox Capital Kulmer11 Grundbesitz	Allemagne	IG	61,70	61,70
Nox Capital Nr. 15	Allemagne	IG	61,70	61,70
Nox Capital Leinestraße 21 Grundbesitz	Allemagne	IG	61,70	61,70
Nox Capital Kiehlufer39 Grundbesitz	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Berolina Fischerinsel	Allemagne	Fusionnée		65,57
Covivio HansasträÙe 253	Allemagne	Fusionnée		65,57

# COVIVIO

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

22 sociétés Secteur Bureaux Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
<b>Covivio Office Holding</b>	<b>Allemagne</b>	<b>IG</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
Covivio Alexanderplatz	Luxembourg	IG	55,00	55,00
Covivio Alexanderplatz	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Berlin	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Tino Schwierzina Strasse 32 Grundbesitz	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Gross-Berliner-Damm	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office (ex-Godewind Immobilien)	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office 1	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Beteiligungs	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 2	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 3	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 4	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 5	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 7	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 6	Allemagne	IG	89,90	89,90
Covivio Technical Services 1	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Technical Services 2	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services 3	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services 4	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Verwaltung 4	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Construction	Allemagne	IG	100,00	100,00
Acopio Office Energie GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00

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

6 sociétés Secteur Autres (Résidentiel France, Parkings, Services)	Pays	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
<b>1 sociétés de Parkings :</b>				
Trinité	France	IG	100,00	100,00
<b>5 sociétés de services :</b>				
Covivio Hôtels Gestion	France	IG	100,00	100,00
Covivio Property SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Développement	France	IG	100,00	100,00
Covivio SGP	France	IG	100,00	100,00
Covivio Proptech	France	IG	100,00	100,00
Covivio Proptech Germany	Allemagne	Tupée		100,00

IG : Intégration Globale

MEE-EA : Mise en Equivalence - entreprises associées

MEE-CE : Mise en Equivalence - co-entreprises

n.i : Non Intégrée

IP : Intégration Proportionnelle

Le groupe est composé de 443 sociétés dont 397 sociétés en intégration globale et 46 sociétés mises en équivalence.

## 4.2.3.4 Evaluation du contrôle

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

### ✓ SNC Latécoère et Latécoère 2 (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI Latécoère et Latécoère 2 sont détenues à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2023 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,9 %) a été mis en place en 2012 et 2015 dans le cadre du projet de Campus de Dassault Systèmes et de son extension, à Vélizy. Covivio a signé ce projet d'extension du campus Dassault Systèmes via la construction d'un nouveau bâtiment de 27 600 m<sup>2</sup> et la signature de nouveaux baux.

# COVIVIO

Ces baux ont débuté en mai 2023 suite à la livraison de l'extension.

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

Les sociétés SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers sont détenues à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2023 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (49,9 %) a été mis en place début décembre 2017 dans le cadre des projets de bureaux Silex 1 et Silex 2, situés à Lyon Part-Dieu. La livraison du projet Silex 2 est intervenue début juillet 2021.

✓ **SAS 6 rue Fructidor (entité structurée consolidée)**

La société 6 rue Fructidor est détenue à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2023 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec Crédit Agricole Assurances a été mis en place en octobre 2019 dans le cadre du projet de Paris Saint Ouen So Pop, situé à la frontière entre Paris et St Ouen.

La construction de l'immeuble a été réalisée dans le cadre d'un CPI signé le 29 octobre 2019 entre la société Fructidor et Fructipromo. La livraison du projet est intervenue le 16 septembre 2022.

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

Les sociétés SCI N2 Batignolles et SNC Batignolles Promo sont détenues à 50 % par Covivio au 31 décembre 2023 et sont consolidées par intégration globale.

La société Hôtel N2 est détenue à 50,1% par Covivio au 31 décembre 2023 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (50 %) a été mis en place en 2018 dans le cadre du projet de développement Paris N2 StreamBuilding situé dans la zac de Clichy Batignolles à Paris 17ème. La livraison est intervenue le 27 septembre 2022.

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

✓ **Covivio Alexanderplatz Sarl (entité structurée consolidée)**

La société Covivio Alexanderplatz sarl est détenue à 55 % par Covivio au 31 décembre 2023 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec Covéa (25 %) et Generali Vie (20 %) a été mis en place à compter du mois de juin 2021 dans le cadre du projet en développement Alexanderplatz à Berlin. La livraison de ce projet est prévue en février 2027. La construction de l'immeuble est réalisée dans le cadre d'un CPI entre la société Covivio Alexanderplatz et Covivio Construction GmbH détenue à 100 % par Covivio.

Les sociétés suivantes sont consolidées par mise en équivalence :

✓ **SCI Lenovilla (coentreprise)**

La société Lenovilla est détenue à 50,09 % par Covivio au 31 décembre 2023 et est consolidée par mise en équivalence. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,91 %) a été mis en place à compter de janvier 2013 dans le cadre du projet New Vélizy (Campus Thalès). Le pacte d'actionnaires stipule que les décisions sont prises à l'unanimité.

✓ **SCI Cœur d'Orly Bureaux (coentreprise)**

La société SCI Cœur d'Orly Bureaux est détenue à 50 % par Covivio et 50 % par Aéroports de Paris au 31 décembre 2023 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord conclu le 10 mars 2008 et modifié par divers actes successifs ainsi que par des pactes d'associés régissant leurs droits et leurs obligations au sein de la société SCI Cœur d'Orly Bureaux.

# COVIVIO

## ✓ Fondo Porta di Romana

La société Fondo Porta di Romana est détenue à 32,02 % par Covivio, à 64,73 % par COIMA et à 3,25 % par Prada au 31 décembre 2023 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord précisant les règles de gouvernance du fonds : aucun actionnaire ne peut prendre seul une décision clé de gestion (mise en place d'un « advisory committee » statuant à la majorité de 5 membres sur 6), ni modifier les règles du fonds (mise en place d'une majorité qualifiée).

## 4.2.4 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Les événements significatifs de la période sont les suivants :

### 4.2.4.1 Environnement macroéconomique

Depuis 2023, plusieurs facteurs impactent l'environnement macroéconomique sur lequel évolue Covivio.

#### ✓ Fin des diverses restrictions sanitaires en Europe

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

#### ✓ Ralentissement du marché de l'investissement

Le marché de l'investissement a fortement été ralenti par la hausse des taux d'intérêts.

#### ✓ L'inflation

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

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

#### ✓ L'augmentation des taux d'intérêts

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

### 4.2.4.2 Bureaux France

#### ✓ Cessions d'actifs (475 M€ - résultat de cessions net de frais : -29 M€) et actifs sous promesse (115 M€)

Au cours de l'année, des actifs ont été cédés pour un prix de vente total de 475 M€ générant un résultat de cession net de -29 M€

Au 31 décembre 2023, le montant des actifs sous promesse s'élève à 115 M€ et comprend deux actifs en région parisienne.

#### ✓ Actifs en développement

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

L'année 2023 a été marquée par la livraison de 3 actifs situés à Vélizy, Fontenay-sous-Bois et Levallois-Perret ainsi que le démarrage de 4 nouveaux projets. Un immeuble situé dans le 8ème arrondissement

# COVIVIO

de Paris en cours de redéveloppement a également été cédé ainsi qu'un contrat de promotion immobilière témoignant de la qualité des opérations de développement menées par les équipes de Covivio.

- ✓ [Financement hypothécaire](#)

Le 13 juin et le 28 juillet 2023, Covivio a réalisé deux TAP pour un montant total de 198 M€ à échéance 2030 et 2031. Le 5 décembre 2023, Covivio a signé un nouveau Green bond de 500 M€ à échéance 2032.

## 4.2.4.3 Bureaux Italie

- ✓ [Cessions \(64 M€ - résultat de cession net de frais : 0 M€\) et actifs sous promesse \(42 M€\)](#)

Au cours de l'année 2023, des actifs ont été cédés pour un prix de vente total de 64 M€

Au 31 décembre 2023, le montant des actifs sous promesse s'élève à 42 M€ et comprend quatre actifs.

- ✓ [Actifs en développement](#)

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

- ✓ [Remboursement partiel de la dette Central \(portefeuille Telecom Italia\)](#)

Suite à la cession de 4 actifs en Italie, la dette Central a été remboursée partiellement pour 12 M€

## 4.2.4.4 Hôtels en Europe

- ✓ [Reprise de l'activité suite à la levée progressive des diverses restrictions sanitaires](#)

L'année 2023 marque une continuité de l'activité, avec des taux d'occupation en hausse et des prix moyens nettement supérieurs au niveau de 2019. Cette poursuite de croissance se traduit par :

- une hausse des revenus locatifs à loyer variable pour 18 M€ principalement sur le portefeuille AccorInvest en France et en Belgique;
- la hausse de 13,4 M€ de l'EBITDA des hôtels en gestion.

- ✓ [Cessions d'actifs \(22 M€ - résultat de cessions net de frais : 0,4 M€\) et des actifs sous promesse \(155 M€\)](#)

Au cours de l'année 2023, Covivio Hotels a cédé quatre actifs pour 22 M€

Au 31 décembre 2023, les promesses de vente portent sur 2 hôtels en Espagne qui s'élèvent à 96,9 M€ (dont 74,6 M€ liée à la promesse de cession de titres), un hôtel en France pour 8,8 M€ et des promesses sur des actifs de commerces pour un total de 49,7 M€

- ✓ [Signature d'une promesse sur cession de titres](#)

Au cours de l'année 2023, Covivio a signé par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Hotels une promesse sur cession de titres d'une société propriétaire d'un hôtel en Espagne pour 74,6 M€

En application de la norme IFRS 5, les actifs et passifs de la société ont été déclassés sur les lignes autres actifs et passifs destinés à être cédés pour 6,5 M€ à l'actif et 6,6 M€ au passif.

# COVIVIO

## ✓ Financement et remboursement

En mai 2023, Covivio Hotels a procédé au remboursement de son placement privé pour 200 M€ et a réalisé des tirages de lignes de crédit pour 213 M€. Elle a également refinancé une dette de 150 M€.

## ✓ Royaume-Uni – Option pour le régime UK REIT à compter de 2024

Afin d'opter pour le régime d'exonération UK REIT à compter du 1er janvier 2024 pour 9 des 12 actifs détenus au Royaume-Uni qui permettra une exonération d'impôt sur les résultats sous condition de distribution de 90% des revenus locatifs, une restructuration intra-groupe a été réalisée fin 2023 conduisant à la création de 12 nouvelles sociétés, qui n'a pas généré d'impacts significatifs sur les résultats 2023 à l'exception de ceux décrits au paragraphe 4.2.2.9.3.

### 4.2.4.5 Résidentiel Allemagne

#### ✓ Baisse des valeurs des actifs Résidentiel Allemagne

Le secteur Résidentiel Allemagne enregistre une baisse des valeurs du fait d'une hausse des taux alors que la réglementation limite la hausse des loyers.

#### ✓ Financement et remboursement

Covivio Immobilien a sécurisé 200 M€ de refinancements hypothécaires sur une maturité à 10 ans et 46 M€ de ressources additionnelles (notamment RCF) levées sur une maturité moyenne proche de 4 ans.

## 4.2.5 NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

### 4.2.5.1 Patrimoine

#### 4.2.5.1.1. Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels

##### ✓ Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles identifiables sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des logiciels informatiques.

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

- Logiciels sur une période de 1 à 10 ans ;

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

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

Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt

# COVIVIO

de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat.

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

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

Après sa comptabilisation initiale, le *goodwill* fait l'objet d'un test de perte de valeur au minimum une fois par an. Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles et des écarts d'acquisition associés avec la valorisation des hôtels en « Murs et Fonds » réalisée par les experts immobiliers. Ces tests ont conduit à la comptabilisation d'une dépréciation de 2,7 M€ sur les Murs & Fonds sur l'exercice.

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

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

## ✓ Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2023 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman, CFE, MKG, REAG, et HVS.

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

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

- Pour les Bureaux France, Italie et Allemagne, la valorisation est principalement réalisée par application de deux méthodes :

# COVIVIO

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

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

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m<sup>2</sup> des transactions comparables et les transactions réalisées par le groupe.

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

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

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

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

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

# COVIVIO

## ✓ Immeubles en développement (IAS 40)

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

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

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

## ✓ Droits d'utilisation (IFRS 16)

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

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

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

## ✓ Immobilisations corporelles (IAS 16)

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

Les immeubles d'exploitation sont amortis selon leur durée d'utilisation :

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

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

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

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

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

# COVIVIO

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

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

## 4.2.5.1.2. Tableau de mouvement des actifs immobilisés

K€	31-déc.-22	Variation périètre	Augmentation / Dotation	Cession / Reprise	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31-déc.-23
<b>Écarts d'acquisitions</b>	<b>120 102</b>	<b>0</b>	<b>-2 746 <sup>(1)</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>117 356</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>17 194</b>	<b>0</b>	<b>4 111</b>	<b>-2 057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>19 249</b>
<i>Valeurs Brutes</i>	37 932	-29	6 306	-2 958	0	-1 834	1	39 418
<i>Amortissements</i>	-20 738	29	-2 195	901	0	1 834	-0	-20 169
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 580 335</b>	<b>1</b>	<b>-20 892</b>	<b>-1 172</b>	<b>0</b>	<b>33 370</b>	<b>1 797</b>	<b>1 593 439</b>
<b>Immeubles d'exploitation</b>	<b>1 471 533</b>	<b>1</b>	<b>-42 483</b>	<b>-872</b>	<b>0</b>	<b>38 121</b>	<b>1 798</b>	<b>1 468 098</b>
<i>Valeurs Brutes</i>	1 900 374	1	15 057	-14 810	0	37 655 <sup>(3)</sup>	1 820	1 940 097
<i>Amortissements</i>	-428 841	0	-57 540	13 938	0	466	-22	-471 999
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>40 332</b>	<b>0</b>	<b>-3 005</b>	<b>-276</b>	<b>0</b>	<b>2 928</b>	<b>-0</b>	<b>39 978</b>
<i>Valeurs Brutes</i>	195 819	0	7 531	-17 606	0	2 832	-3	188 572
<i>Amortissements</i>	-155 487	0	-10 536	17 330	0	96	3	-148 593
<b>Immobilisations en cours</b>	<b>68 470</b>	<b>0</b>	<b>24 596 <sup>(2)</sup></b>	<b>-24</b>	<b>0</b>	<b>-7 679</b>	<b>-0</b>	<b>85 363</b>
<i>Valeurs Brutes</i>	68 470	0	28 002	-24	0	-7 679	-0	88 769
<i>Amortissements</i>	0	0	-3 406	0	0	0	0	-3 406
<b>Immeubles de placement</b>	<b>22 964 769</b>	<b>917</b>	<b>449 793</b>	<b>-371 140</b>	<b>-2 375 952</b>	<b>-502 947</b>	<b>21 031</b>	<b>20 186 471</b>
<i>Immeubles en location</i>	21 391 114	917	220 310	-183 733	-2 122 445	-280 761	21 031	19 046 433
<i>Immeubles en développement</i>	1 573 655	0	229 483	-187 407	-253 507	-222 186	0	1 140 038
<b>Actifs destinés à la vente</b>	<b>259 400</b>	<b>0</b>	<b>2 901</b>	<b>-261 308</b>	<b>-61 390</b>	<b>387 046</b>	<b>0</b>	<b>326 649</b>
<i>Actifs destinés à la vente</i>	259 400	0	2 901	-261 308	-61 390	387 046	0	326 649
<i>- dont autres actifs destinés à être cédés</i>	0	0	0	0	0	6 465 <sup>(4)</sup>	0	6 465
<b>Total</b>	<b>24 941 801</b>	<b>918</b>	<b>433 167</b>	<b>-635 677</b>	<b>-2 437 342</b>	<b>-82 532</b>	<b>22 829</b>	<b>22 243 165</b>

- (1) Les écarts d'acquisition des hôtels exploités en Murs & Fonds diminuent de 2,7 M€ à la suite de la baisse des valeurs d'expertises entraînant la dépréciation d'un actif situé en France.
- (2) Travaux réalisés sur les actifs Bureaux France 18 M€ et sur les actifs Hôtels en Europe 6,6 M€. Les immobilisations en cours incluent aussi les acomptes versés sur les acquisitions Matériel en Bureaux France (2 M€).
- (3) Dont 32 M€ de transfert de l'hôtel N2 Zoku exploité en Murs et Fonds depuis la ligne « immeubles en location »
- (4) Reclassement de 6,5 M€ des autres actifs d'une société Hôtels en Europe (confère §4.2.4.4)

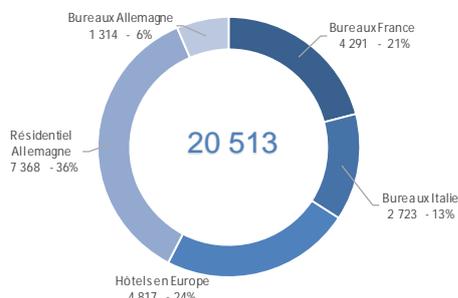
Le patrimoine valorisé au coût des hôtels exploités en Murs et Fonds s'établit à 1 212 M€ au 31 décembre 2023 et est présenté principalement sur la ligne Immobilisations corporelles conformément à la norme IAS 16.

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (-484,5 M€) correspond principalement aux opérations d'investissement hors effet des amortissements et des indexations des contrats de location (-509,6 M€) retraité des avances et acomptes sur travaux des immeubles en développement déjà versés (+25,3 M€), corrigée de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (-28,1 M€) et du retraitement des paliers et franchises de loyers pour (+28,3 M€).

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau des Flux de Trésorerie (+627,2 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans le paragraphe 4.2.6.3 Résultat de cession des actifs (+596,5 M€) et aux produits de cessions d'immeubles en stocks (+0,2 M€), retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (+21,6 M€) et des acomptes sur cessions (+8,9 M€).

## 4.2.5.1.3. Immeubles de placement et actifs destinés à la vente

Patrimoine consolidé au 31 décembre 2023 en M€ :



K€	31-déc.-22	Variation périmètre	Augmentation	Cession	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31-déc.-23
<b>Immeubles de placement</b>	<b>22 964 769</b>	<b>917</b>	<b>449 793</b>	<b>-371 140</b>	<b>-2 375 952</b>	<b>-502 947</b>	<b>21 031</b>	<b>20 186 471</b>
<b>Immeubles en location</b>	<b>21 391 114</b>	<b>917</b>	<b>220 310</b>	<b>-183 733</b>	<b>-2 122 445</b>	<b>-280 761</b>	<b>21 031</b>	<b>19 046 433</b>
<i>Bureaux France</i>	4 736 349	0	42 128	-145 239	-670 598	-119 036	0	3 843 604
<i>Bureaux Italie</i>	2 539 462	0	8 378	-35 034	-82 506	-48 660	0	2 381 640
<i>Hôtels Europe</i>	4 937 208	917	23 598	-3 460	-196 348	-127 701	21 031	4 655 245
<i>Résidentiel Allemagne</i>	8 209 194	0	141 365	0	-1 012 035	-16 890	0	7 321 634
<i>Bureaux Allemagne</i>	968 901	0	4 841	0	-160 958	31 526	0	844 310
<b>Immeubles en développement</b>	<b>1 573 655</b>	<b>0</b>	<b>229 483</b>	<b>-187 407</b>	<b>-253 507</b>	<b>-222 186</b>	<b>0</b>	<b>1 140 038</b>
<i>Bureaux France</i>	787 530	0	61 830	-187 407	-130 014	-200 063	0	331 876
<i>Bureaux Italie</i>	210 597	0	88 774	0	-2 601	2 677	0	299 447
<i>Hôtels Europe</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Résidentiel Allemagne</i>	22 511	0	11 352	0	0	5 166	0	39 029
<i>Bureaux Allemagne</i>	553 017	0	67 527	0	-120 892	-29 966	0	469 686
<b>Actifs destinés à la vente</b>	<b>259 400</b>	<b>0</b>	<b>2 901</b>	<b>-261 308</b>	<b>-61 390</b>	<b>387 046</b>	<b>0</b>	<b>326 649</b>
<i>Bureaux France</i>	175 856	0	2 901	-167 175	-53 466	156 834	0	114 950
<i>Bureaux Italie</i>	28 742	0	0	-28 742	-9 284	51 270	0	41 986
<i>Hôtels Europe</i>	42 946	0	0	-17 000	-1 186	137 155	0	161 915
<i>Résidentiel Allemagne</i>	11 554	0	0	-48 301	2 546	41 787	0	7 586
<i>Bureaux Allemagne</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Autres</i>	302	0	0	-90	0	0	0	212
<b>Total</b>	<b>23 224 169</b>	<b>917</b>	<b>452 694</b>	<b>-632 448</b>	<b>-2 437 342</b>	<b>-115 901</b>	<b>21 031</b>	<b>20 513 120</b>

La colonne augmentation des immeubles en développement comprend des travaux et frais opérationnels capitalisés pour 205,5 M€ et des intérêts financiers pour 24 M€ (note 4.2.5.1.4)

Les montants de la colonne « cession » correspondent aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2022 ou aux valeurs des promesses signées en 2022.

### Détail des transferts de -115,9 M€ :

Le montant de la colonne « transferts » correspond principalement à l'orientation au 31 décembre 2023 de 5 projets immobiliers en Bureaux France en stock de promotion immobilière pour -122 M€, au transfert de l'hôtel N2 ZOKU exploité en Murs et Fonds pour -32 M€, au transfert d'un siège de Milan en immeuble de placement pour +2,7 M€, au transfert en Résidentiel Allemagne en actifs destinés à être cédés de stocks de promotion immobilière pour +30,1 M€ et aux indexations des baux à construction pour +15 M€ ainsi que le reclassement du droit d'utilisation d'un actif situé en Espagne destiné à la vente pour -5,6 M€.

# COVIVIO

## 4.2.5.1.4. Immeubles en développement

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

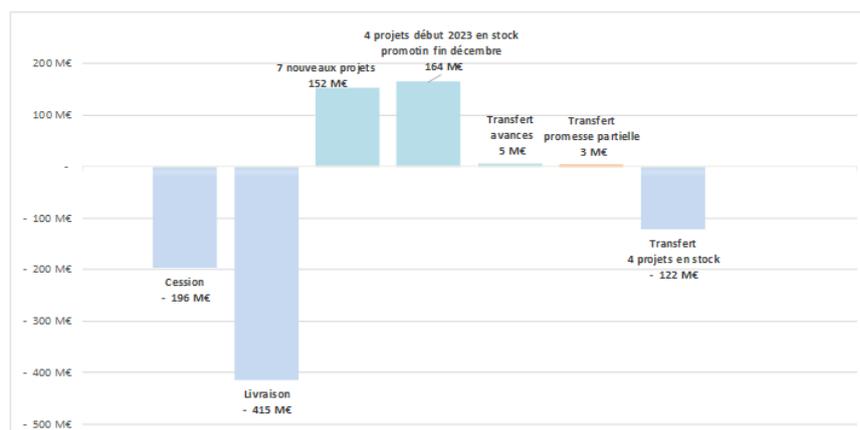
K€	31-déc.-22	Acquisitions et travaux	Intérêts capitalisés	Variation de juste valeur	Transferts et cessions	Variation de périmètre	31-déc.-23
<b>Bureaux France</b>	<b>787 530</b>	<b>52 444</b>	<b>9 386</b>	<b>-130 014</b>	<b>-387 470</b>	<b>0</b>	<b>331 876</b>
<b>Bureaux Italie</b>	<b>210 597</b>	<b>83 028</b>	<b>5 746</b>	<b>-2 601</b>	<b>2 677</b>	<b>0</b>	<b>299 447</b>
<b>Bureaux Allemagne</b>	<b>553 017</b>	<b>59 459</b>	<b>8 068</b>	<b>-120 892</b>	<b>-29 966</b>	<b>0</b>	<b>469 686</b>
<b>Résidentiel Allemagne</b>	<b>22 511</b>	<b>10 746</b>	<b>606</b>	<b>0</b>	<b>5 166</b>	<b>0</b>	<b>39 029</b>
<b>Total Consolidé</b>	<b>1 573 655</b>	<b>205 677</b>	<b>23 806</b>	<b>-253 507</b>	<b>-409 593</b>	<b>0</b>	<b>1 140 038</b>

La colonne « transferts et cessions » inclut notamment la livraison de 5 actifs pour -415 M€ (3 actifs en Bureaux France, un actif en Bureaux Allemagne et un actif en Résidentiel Allemagne) et la cession d'un immeuble de bureaux en cours de redéveloppement situé dans le 8ème arrondissement de Paris (-196,2 M€) ainsi que la signature d'un contrat de promotion immobilière.

7 actifs (dont 4 en Bureaux France et 3 en Résidentiel Allemagne) alimentent le pipeline en immeubles en développement, soit un transfert de + 151,7 M€

4 actifs en Bureaux France, en développement début 2023 ont été transférés en actifs de promotion immobilière au 31 décembre 2023.

### Détail des transferts de 409 M€ :



## 4.2.5.1.5. Paramètre des expertises

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

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

# COVIVIO

## ✓ Bureaux France, Bureaux Italie et Bureaux Allemagne :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	799	3,4 % - 4,8 %	3,9%	4,8 % - 5,5 %	5,3%
Paris Nord Est	Niveau 3	612	4,3 % - 8,0 %	5,7%	5,8 % - 8,3 %	6,6%
Paris Sud	Niveau 3	173	3,5 % - 4,1 %	3,9%	5,3 % - 5,5 %	5,4%
Croissant Ouest	Niveau 3	848	4,7 % - 5,8 %	5,2%	5,3 % - 7,0 %	6,2%
1ère couronne	Niveau 3	898	5,5 % - 7,5 %	6,1%	6,3 % - 9,0 %	7,1%
2ème couronne	Niveau 3	30	7,8 % - 11,0 %	8,4%	8,5 % - 10,3 %	9,0%
<b>Total IDF</b>		<b>3 360</b>	<b>3,4 % - 11,0 %</b>		<b>4,8 % - 10,3 %</b>	
GMR	Niveau 3	467	5,0 % - 8,0 %	5,6%	6,3 % - 8,5 %	6,6%
Régions	Niveau 3	16	6,0 % - 6,0 %	6,0%	4,5 % - 6,3 %	6,5%
<b>Total Régions</b>		<b>483</b>	<b>5,0 % - 8,0 %</b>		<b>4,5 % - 8,5 %</b>	
<b>Total en exploitation</b>		<b>3 844</b>				
Actifs en développement		332				
Autres actifs destinés à être cédés		115				
<b>Total Bureaux France</b>		<b>4 290</b>				
Milan	Niveau 3	1 705	2,1 % - 14,0 %	5,9%	5,4 % - 9,3 %	6,9%
Rome	Niveau 3	174	3,5 % - 12,0 %	6,1%	6,8 % - 8,3 %	7,4%
Autres	Niveau 3	544	5,5 % - 11,4 %	7,8%	7,8 % - 9,9 %	8,3%
<b>Total en exploitation</b>		<b>2 424</b>				
Actifs en développement	Niveau 3	299				
<b>Total Bureaux Italie</b>		<b>2 723</b>				
Berlin	Niveau 3	49	4,4 % - 4,4 %	4,4%	6,8 % - 6,8 %	6,8%
Düsseldorf	Niveau 3	41	5,3 % - 5,3 %	5,3%	5,5 % - 5,5 %	5,5%
Frankfurt	Niveau 3	411	4,3 % - 5,5 %	5,1%	5,8 % - 7,2 %	6,2%
Hamburg	Niveau 3	251	4,7 % - 6,1 %	5,0%	5,5 % - 5,9 %	5,6%
München	Niveau 3	77	1,9 % - 3,7 %	2,9%	5,7 % - 7,2 %	5,8%
<b>Total en exploitation</b>		<b>828</b>				
Actifs en développement	Niveau 3	470				
Droits d'utilisation	Niveau 3	16				
<b>Total Bureaux Allemagne</b>		<b>1 314</b>				
<b>Total Bureaux</b>		<b>8 328</b>				

## ✓ Hôtels en Europe :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	627	4,6 %-6,0 %	5,3%	5,1 % - 7,5 %	6,5%
Belgique	Niveau 3	205	6,1 %-8,8 %	7,5%	8,4 %-10,7 %	9,6%
Espagne	Niveau 3	636	4,2 %-7,4 %	5,3%	6,1 %-9,3 %	7,3%
France	Niveau 3	1 668	4,4 %-8,3 %	5,2%	6,0 %-8,8 %	7,0%
Pays-Bas	Niveau 3	159	5,0 %-6,3 %	5,6%	7,0 %-8,3 %	7,6%
Royaume-Uni	Niveau 3	662	4,5 %-6,5 %	5,1%	6,5 %-8,5 %	7,1%
Autres	Niveau 3	559	5,6 %-7,5 %	6,1%	8,0 %-9,4 %	8,3%
<b>Hôtellerie en bail</b>	<b>Niveau 3</b>	<b>4 516</b>	<b>4,2 %-8,8 %</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,1 %-10,7 %</b>	<b>7,3%</b>
Commerces	Niveau 3	51	7,6 % - 8,0 %	7,7%	9,5 % - 10,4 %	9,7%
<b>Total en immeubles de placement, hors actifs en développement et droits d'utilisation</b>		<b>4 567</b>				
Droits d'utilisation	Niveau 3	243				
Autres actifs destinés à être cédés		6				
<b>Total Hôtels en Europe</b>		<b>4 817</b>				

## ✓ Résidentiel Allemagne :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine *	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m²
Duisburg	Niveau 3	328	3,3% - 5,4%	3,9%	4,8% - 6,9%	1 651
Essen	Niveau 3	782	3,2% - 6,3%	3,7%	4,6% - 7,8%	1 985
Mülheim	Niveau 3	223	3,4% - 5,7%	4,0%	4,7% - 6,9%	1 710
Oberhausen	Niveau 3	198	3,8% - 5,6%	4,1%	4,9% - 6,9%	1 435
Datteln	Niveau 3	158	2,3% - 5,0%	3,5%	3,8% - 6,5%	1 376
Berlin	Niveau 3	4 237	2,2% - 6,3%	3,2%	4,2% - 8,3%	3 146
Düsseldorf	Niveau 3	200	2,8% - 5,5%	3,4%	4,6% - 7,2%	2 844
Dresden	Niveau 3	452	2,5% - 4,8%	2,9%	3,8% - 6,3%	2 291
Leipzig	Niveau 3	132	2,6% - 4,8%	3,1%	4,1% - 6,3%	1 894
Hamburg	Niveau 3	536	2,4% - 4,4%	3,0%	4,2% - 6,2%	3 592
Autres	Niveau 3	142	3,1% - 4,5%	3,8%	4,8% - 5,8%	2 014
<b>Total Résidentiel Allemagne</b>		<b>7 387</b>	<b>2,2% - 6,3%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,8% - 8,3%</b>	<b>2 547</b>

\* Y compris un immeuble d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché

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

# COVIVIO

La ligne « Berlin » est détaillée ci-dessous :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine *	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m²
Mitte	Niveau 3	762	2,2% - 5,1%	3,3%	4,2% - 7,1%	3 265
Neukölln	Niveau 3	620	2,6% - 4,3%	3,0%	4,6% - 6,2%	3 002
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	545	2,4% - 6,3%	3,1%	4,4% - 8,3%	3 242
Pankow	Niveau 3	536	2,6% - 4,4%	3,3%	4,6% - 6,4%	3 199
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	381	2,6% - 4,7%	3,0%	4,4% - 6,7%	3 213
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	359	2,4% - 4,2%	3,0%	4,3% - 6,2%	3 293
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	305	2,5% - 4,4%	3,2%	4,4% - 6,4%	3 662
Reinickendorf	Niveau 3	142	2,4% - 4,2%	3,1%	4,4% - 6,2%	2 722
Spandau	Niveau 3	176	3,0% - 4,4%	3,4%	5,0% - 6,0%	2 574
Treptow-Köpenick	Niveau 3	167	2,7% - 4,7%	3,1%	4,7% - 6,7%	3 115
Berlin outer region	Niveau 3	124	3,0% - 4,9%	3,9%	4,4% - 6,5%	2 720
Lichtenberg	Niveau 3	68	2,8% - 4,4%	3,1%	4,7% - 6,4%	2 919
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	47	2,8% - 3,8%	3,1%	5,0% - 5,8%	2 643
Non-capitalized development costs	Niveau 3	7	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Total Berlin</b>		<b>4 237</b>	<b>2,2% - 6,3%</b>	<b>3,2%</b>	<b>4,2% - 8,3%</b>	<b>3 146</b>

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

M€	Rendement*	Taux Rendement -50 bps	Taux Rendement +50 bps
Bureaux France	5,5%	395,9	-329,9
Bureaux Italie	5,6%	237,6	-198,7
Hôtels en Europe	5,9%	422,9	-356,8
Résidentiel Allemagne	4,1%	1 017,9	-796,7
Bureaux Allemagne	5,2%	88,1	-72,6
<b>Total *</b>	<b>5,1%</b>	<b>2 162,4</b>	<b>-1 754,7</b>

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

\* Rendement sur patrimoine en exploitation - hors droits

- Si le taux de rendement hors droits baissait de 50 bps (-0,5 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait de 2 162 M€
- Si le taux de rendement hors droits augmentait de 50 bps (+0,5 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait de -1 754 M€

## 4.2.5.2 Actifs financiers

### 4.2.5.2.1. Principes comptables

#### ✓ Autres actifs financiers

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

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

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

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

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

# COVIVIO

## ✓ Prêts

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

### 4.2.5.2.2. Tableau des actifs financiers

K€	31-déc.-22	Augmentation	Diminution	Juste Valeur	Variation Périètre	Transferts	Variation de change	31-déc.-23
Prêts ordinaires	96 825	2 076	-11 275	0	0	11 798	1	99 425
<b>Total prêts</b>	<b>96 825</b>	<b>2 076</b>	<b>-11 275</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 798</b>	<b>1</b>	<b>99 425</b>
Avances et acomptes sur acquisition de titres	957	1 573	0	0	0	0	0	2 530
Titres non consolidés	15 798	2 365	-2 389	0	0	-253	-0	15 521
Créances sur actifs financiers	292	-3	0	0	0	17	0	306
<b>TOTAL NET</b>	<b>113 872</b>	<b>6 011</b>	<b>-13 664</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 562</b>	<b>1</b>	<b>117 782</b>

- Les prêts ordinaires incluent notamment les prêts subordonnés aux sociétés mises en équivalence (+93,4 M€), des dépôts de garantie (+6,0 M€) et prêts aux salariés. La colonne transfert concerne le reclassement en prêt à court terme des prêts du portefeuille IRIS des Hotels en Europe (-6,7 M€), en prêt à long terme du portefeuille Euromed (+28,6 M€) et l'augmentation de capital de la société Lenovilla par incorporation du prêt (-10M€).
- Le total des autres actifs financiers se décompose comme suit :
  - Avances et acomptes sur acquisitions de titres : Ils correspondent à un acompte au vu d'acquérir les titres d'une société qui portera un actif B&B Hotels au Portugal ;
  - Titres non consolidés en Résidentiel Allemagne et en Bureaux Italie ;
  - Créances sur actifs financiers

### 4.2.5.3 Participations dans les entreprises associées et coentreprises

#### 4.2.5.3.1. Principes comptables

Les investissements dans les entreprises associées et coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence.

Selon cette méthode, la participation du groupe dans l'entreprise associée ou la coentreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise.

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

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

## 4.2.5.3.2. Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises

K€	% de détention	Secteur opérationnel	Pays	31-déc.-22	31-déc.-23	Variations	Dont Quote-part de résultat	Dont Distributions et variation de périmètre
Lenovilla (New Velizy)	50,10%	Bureaux France	France	82 106	61 709	-20 397	-20 981	584
Euromarseille (Euromed)	50,00%	Bureaux France	France	33 877	28 618	-5 259	-5 259	0
Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	50,00%	Bureaux France	France	38 366	28 420	-9 946	-7 309	-2 637
Fondo Porta di Romana et autres	32,02%	Bureaux Italie	Italie	35 018	37 996	2 978	1 486	1 492
Zabarella 2023 Srl	64,74%	Bureaux Italie	Italie	0	13 584	13 584	-281	13 865
Iris Holding France	19,90%	Hôtels en Europe	Belgique, Allemagne	20 263	21 446	1 182	1 180	2
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	Hôtels en Europe	France	32 844	32 309	-534	-349	-185
OPCI Camp Invest	19,90%	Hôtels en Europe	France	24 978	21 013	-3 965	36	-4 001
Dahlia	20,00%	Hôtels en Europe	France	21 746	21 162	-584	-584	0
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	31,15% et 33,33%	Hôtels en Europe	France, Belgique	111 860	108 660	-3 199	-2 303	-897
<b>Total</b>				<b>401 058</b>	<b>374 918</b>	<b>-26 140</b>	<b>-34 364</b>	<b>8 224</b>

La participation dans les sociétés mises en équivalence s'élève à 375 M€ au 31 décembre 2023 contre 401 M€ au 31 décembre 2022, soit une variation de -26 M€.

La variation de la période s'explique principalement par le résultat de la période (-34,4 M€), à la distribution de dividendes (-17,1 M€), compensée par l'augmentation de capital de Lenovilla par incorporation du prêt intra-groupe (+10 M€) et par la signature en juin 2023 d'un partenariat avec Carron Cav. Angelo SpA dans le cadre du projet de restauration d'un immeuble situé à Padoue en Italie (+13,9 M€).

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

Détention directe	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	SCI Lenovilla (New velizy)	Fondo Porta di Romana	Zabarella 2023
<b>Covivio</b>	<b>50,0%</b>	<b>50,0%</b>	<b>50,09%</b>	<b>32,02%</b>	<b>64,74%</b>
<b>Tiers hors groupe</b>	<b>50,0%</b>	<b>50,0%</b>	<b>49,91%</b>	<b>67,98%</b>	<b>35,26%</b>
Aéroports de Paris	50,0%				
Crédit Agricole Assurances		50,0%	49,91%		
Carron Cav. Angelo SpA					35,26%
COIMA				64,73%	
Prada				3,25%	
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

## 4.2.5.3.4. Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises

K€	Nom de l'actif	Total Bilan	Total Actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
	Cœur d'Orly (Askia et Belaia)	153 257	136 703	7 894	1 844	9 048	85 526	8 864	-966	-14 618
	Lenovilla (New Velizy)	259 876	242 265	13 292	0	1 133	135 550	13 683	-1 380	-41 885
	Euromarseille (Euromed)	119 710	106 466	10 121	610	3 653	58 210	6 640	-146	-10 518
	Fondo Porta di Romana	102 660	93 719	192	0	5 908	58 799	0	539	1 483
	Iris Holding France	237 622	192 424	42 309	23 149	1 745	104 816	13 444	-2 800	5 931
	OPCI IRS Invest 2010	271 143	238 959	29 570	0	1 404	107 381	17 399	-2 029	-1 754
	OPCI Camp Invest	160 706	129 258	24 188	0	674	54 440	11 163	-396	179
	Dahlia	181 818	165 604	13 557	0	362	75 644	9 479	-2 283	-2 919
	OPCI Otelli, Jouron, Kombon	527 353	488 109	37 822	19 089	1 758	165 408	30 477	-8 306	-6 807

## 4.2.5.4 Impôts différés à la clôture

	Bilan au 31-déc.-22	Variation P&L	Transfert	Ecart de conversion	Variation Capitaux Propres	Bilan au 31-déc.-23
I.D.A. sur écarts temporaires	13 666	2 101	4 235	-222	-455	19 326
I.D.A autres activités	0	-8 328	5 449	0	0	-2 879
I.D.A. sur JV des immeubles	48 629	18 254	-56 039	0	0	10 844
I.D.A. sur JV IFT	166	550	-704	0	0	12
I.D.A. sur reports déficitaires	94 802	-3 901	-47 902	6	0	43 005
	157 263	8 676	-94 962	-216	-455	70 307
Compenasation IDA/IDP	-70 884		72 892			2 008
<b>Total des IDA</b>	<b>86 379</b>	<b>8 676</b>	<b>-22 070</b>	<b>-216</b>	<b>-455</b>	<b>72 315</b>

	Bilan au 31-déc.-22	Variation P&L	Transfert	Ecart de conversion	Variation Capitaux Propres	Bilan au 31-déc.-23
I.D.P. sur écarts temporaires	18 970	-11 267	74 876	246	-499	82 326
I.D.P autres activités	0	-21 277	25 274	0	0	3 997
I.D.P. sur JV des immeubles	1 338 229	-201 338	-188 648	11	917	949 170
I.D.P. sur JV IFT	33 719	-12 318	-3 870	0	51	17 582
I.D.P. sur reports déficitaires	0	1 051	-2 594	0	0	-1 543
	1 390 918	-245 150	-94 962	257	469	1 051 532
Compenasation IDA/IDP	-70 884		72 892			2 008
<b>Total des IDP</b>	<b>1 320 034</b>	<b>-245 150</b>	<b>-22 070</b>	<b>257</b>	<b>469</b>	<b>1 053 540</b>

<b>TOTAL NET</b>	<b>-1 233 655</b>	<b>253 826</b>	<b>0</b>	<b>-473</b>	<b>-923</b>	<b>-981 225</b>
<b>Impact au compte de résultat</b>		<b>253 826</b>				

Au 31 décembre 2023, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 72 M€ (contre 86 M€ au 31 décembre 2022) et un impôt différé passif de 1 053 M€ (contre 1 320 M€ au 31 décembre 2022).

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

- Résidentiel Allemagne : 793 M€
- Hôtels en Europe : 186 M€
- Bureaux Allemagne : 4 M€

La diminution des impôts différés passif nets (-253 M€) s'explique principalement par la baisse des valeurs d'expertises notamment en Allemagne (-166 M€), en Hôtels en Europe (-48 M€) et aux baisses de valeurs des instruments dérivés en Allemagne (-12 M€).

# COVIVIO

En outre, afin d'opter pour le régime d'exonération UK REIT à compter du 1er janvier 2024 pour 9 des 12 actifs détenus au Royaume-Uni, qui permettra une exonération d'impôt sur les résultats sous condition de distribution de 90% des revenus locatifs, une restructuration intra-groupe a été réalisée fin 2023, ayant généré une reprise de 32,3 M€ d'impôts différés sur les actifs immobiliers.

L'impact résultat est détaillé au paragraphe 4.2.6.9.2.

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

Le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élève à 1 744,1 M€, selon détail ci-dessous :

K€	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	77 356	299 480
Bureaux Italie	24 278	121 392
Hôtels en Europe	183 865	702 926
Résidentiel Allemagne	54 175	342 340
Bureaux Allemagne	43 983	277 931
<b>Total</b>	<b>383 657</b>	<b>1 744 069</b>

## 4.2.5.5 Prêts et créances à court terme

K€	31-déc.-22	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Var. Juste Valeur	Transferts	31-déc.-23
Prêts à court terme	41 371	0	33 693	-12 675	0	-21 800	40 589
<b>TOTAL NET</b>	<b>41 371</b>	<b>0</b>	<b>33 693</b>	<b>-12 675</b>	<b>0</b>	<b>-21 800</b>	<b>40 589</b>

Le solde au 31 décembre 2023 comprend 31,6 M€ d'intérêts courus sur instruments dérivés, 6,8 M€ de prêts actionnaires hors groupe et 2,2 M€ d'intérêts courus sur prêts.

## 4.2.5.6 Stocks et en-cours

### 4.2.5.6.1. Principes comptables liés aux stocks

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

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

# COVIVIO

## 4.2.5.6.2. Stocks et en-cours

K€	31-déc.-23 NET	31-déc.-22 NET	Variation
<b>Stock de marchands de biens</b>	<b>1 016</b>	<b>15 619</b>	<b>-14 603</b>
<b>Stock divers (matières premières, marchandises)</b>	<b>2 548</b>	<b>2 423</b>	<b>125</b>
Bureaux France	176 314	50 991	125 323
Résidentiel Allemagne	127 648	194 999	-67 351
<b>Stock de promotion immobilière</b>	<b>303 962</b>	<b>245 990</b>	<b>57 972</b>
<b>Total stock et en-cours</b>	<b>307 526</b>	<b>264 032</b>	<b>43 494</b>

Le poste « stocks et en-cours » du bilan regroupe les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière pour 304 M€ et les stocks de l'activité de marchand de biens en Bureaux Italie pour 1 M€.

En France, les stocks de promotion immobilière sont exclusivement constitués de projets de transformation d'immeubles de bureaux ou de réserves foncières en logements. Lorsqu'une marge de promotion peut être dégagée (en fonction du pourcentage d'avancement et de commercialisation), le stock diminue en conséquence. Dans le cadre de la vente de l'actif situé dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris en cours de redéveloppement et intégralement pré-loué, le groupe a signé un contrat de promotion immobilière (-9,1 M€ de factures de travaux cédées). L'augmentation (+125 M€) est liée aux travaux (+66,6 M€), aux ventes de l'année (-62 M€), au transfert au 31 décembre de 5 projets Bureaux France en stock de promotion immobilière (+122 M€).

La diminution des stocks en Résidentiel Allemagne (-67 M€) est liée à la cession d'actifs de promotion (-67 M€) et au reclassement de plusieurs projets en immeubles destinés à être cédés (-30,1 M€), ainsi qu'à des travaux sur les actifs de promotion (+31 M€).

## 4.2.5.7 Créances clients

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

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

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

#### ✓ Créances d'opérations de location simple

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

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

# COVIVIO

- 100% du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à 3 mois d'échéance.

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

## ✓ Créances des hôtels en exploitation

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

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

### 4.2.5.7.2. Créances clients

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation
Charges à refacturer aux locataires	151 779	169 102	-17 323
Franchises de loyers	5 778	10 207	-4 429
Clients factures à établir	67 455	90 678	-23 223
Créances clients et comptes rattachés	133 013	111 980	21 033
<b>Total créances clients</b>	<b>358 025</b>	<b>381 967</b>	<b>-23 942</b>
Dépréciation des créances	-35 069	-37 253	2 184
<b>Total net clients débiteurs</b>	<b>322 956</b>	<b>344 714</b>	<b>-21 758</b>

La variation du total des créances brutes (-24 M€) est principalement liée aux créances de promotion immobilière en Résidentiel Allemagne (-49 M€), en Bureaux Italie (+42 M€) et en Bureaux France (-17 M€), et à la variation des franchises de loyers (-4 M€). Les dépréciations pour créances clients diminuent de 2 M€.

#### Détail des créances clients exigibles :

K€	Total	Créances non échues	Créances échues	Créances échues			
				De 1 à 90 jours	entre 90 jours et 180 jours	De 181 jours à 1 an	> 1 an
Créances clients et comptes rattachés	133 013	70 562	62 451	21 798	6 010	4 363	30 280

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

K€	31-déc.-23	31-déc.-22
Incidence de la variation des stocks et en cours	38 654	-3 346
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	60 861	49 184
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	93 945	-128 780
<b>Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)</b>	<b>193 460</b>	<b>-82 942</b>

# COVIVIO

## 4.2.5.8 Autres créances

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation
Créances sur l'Etat	48 668	76 052	-27 384
Autres créances	32 991	49 276	-16 285
Créances sur cessions (court terme)	5 313	29 198	-23 885
Comptes courants	1 423	5 611	-4 188
<b>Total</b>	<b>88 395</b>	<b>160 137</b>	<b>-71 742</b>

- Les créances sur l'Etat (48,7 M€) sont principalement constituées de créances de TVA.

## 4.2.5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

### 4.2.5.9.2. Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie

K€	31-déc.-23	31-déc.-22
Equivalents de trésorerie	571 815	19 430
Disponibilités bancaires	328 804	442 111
<b>Total</b>	<b>900 619</b>	<b>461 541</b>

Au 31 décembre 2023, les équivalents de trésorerie sont principalement constitués de SICAV monétaires de niveau 1 et de dépôts à terme de niveau 2 conformément à la norme IFRS13.

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

## 4.2.5.10 Capitaux propres

### 4.2.5.10.1. Principes comptables liés aux capitaux propres

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

### 4.2.5.10.2. Variation des capitaux propres

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

Le capital de Covivio est composé de 101 006 389 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 303 M€ au 31 décembre 2023. Covivio détient 844 509 actions propres.

## Variations du nombre d'actions sur la période

Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
<b>Nombre d'actions au 31 décembre 2022</b>	<b>94 786 096</b>	<b>961 069</b>	<b>93 825 027</b>
Augmentation de capital - livraison du plan actions gratuites			
Augmentation de capital - dividende en actions	6 220 293		
Actions propres - contrat de liquidité		25 059	
Actions propres - attribution aux salariés		-101 145	
Actions propres - en attente d'affectation		-40 474	
<b>Nombre d'actions au 31 décembre 2023</b>	<b>101 006 389</b>	<b>844 509</b>	<b>100 161 880</b>

Le dividende de 351,9 M€ a été payé en actions à hauteur de 279,1 M€ et en numéraire pour 72,8 M€ et a été prélevé sur le résultat 2022, les primes, les réserves et le report à nouveau.

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

La ligne Autres intègre principalement les mouvements d'actions propres de la période (-1,1 M€).

La variation des participations ne donnant pas le contrôle (-642 M€) est principalement liée au résultat global total de la période (-485 M€) et à l'augmentation de capital de Covivio Alexanderplatz (+25 M€), de l'hôtel N2 Zoku (+2 M€), mouvements compensés en partie par les distributions de la période (-184 M€).

La ligne « Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital versées par les intérêts non contrôlant » du Tableau de Flux de Trésorerie (27 M€) correspond principalement aux sommes reçues lors de l'augmentation de capital de Covivio Alexanderplatz (+25 M€) et de l'hôtel N2 (+2 M€).

## 4.2.5.11 Etat des dettes

### 4.2.5.11.1. Principes comptables liés à l'état des dettes

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

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

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

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

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

### ✓ Instruments dérivés et instruments de couverture

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

# COVIVIO

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

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

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

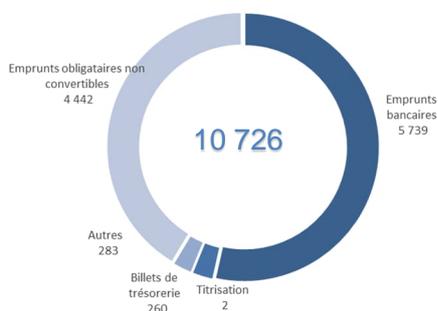
Les instruments dérivés des autres secteurs sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

## 4.2.5.11.2. Tableau des dettes et endettement financier net

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

Dettes par nature au 31 décembre 2023 en M€ :

K€	31-déc.-22	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31-déc.-23
Emprunts bancaires	5 961 309	549 971	-772 448	0	0	3	5 738 835
Emprunts de crédit-bail	228	0	-133	0	0	-95	0
Autres emprunts et dettes assimilées	280 657	5 805	-3 509	-0	-0	-2	282 951
Billets de trésorerie	743 000	213 000	-696 000	0	0	0	260 000
Emprunts titrisés	2 104	0	0	0	0	0	2 104
Emprunts obligataires (non convertibles)	3 944 001	698 000	-200 000	0	0	0	4 442 001
<b>Sous-total Emprunts portants intérêts</b>	<b>10 931 299</b>	<b>1 466 776</b>	<b>-1 672 090</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-94</b>	<b>10 725 891</b>
Intérêts courus	55 679	83 899	-67 975	-0	0	0	71 603
Étalement des frais sur emprunts	-54 226	16 379	-53 553	0	47	0	-91 353
Banques créditrices	34 916	0	0	0	0	-33 890	1 026
<b>Total Emprunts (LT / CT)</b>	<b>10 967 667</b>	<b>1 567 054</b>	<b>-1 793 618</b>	<b>0</b>	<b>47</b>	<b>-33 984</b>	<b>10 707 167</b>
dont Long Terme	9 734 862						9 324 322
dont Court Terme	1 232 805						1 382 845
Valorisation des instruments financiers	-512 876	0	0	-1	0	175 899	-336 977
<b>Total des dérivés</b>	<b>-512 876</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>175 899</b>	<b>-336 977</b>
dont Actif	-813 276						-522 082
dont Passif	300 400						185 105
<b>Total des emprunts et instruments dérivés</b>	<b>10 454 792</b>	<b>1 567 054</b>	<b>-1 793 618</b>	<b>-1</b>	<b>47</b>	<b>141 915</b>	<b>10 370 190</b>



# COVIVIO

Endettement financier net au 31 décembre 2023 en Milliers d'euros :

		31-déc.-23	31-déc.-22
Trésorerie brute (a)		900 619	461 541
Solides créditeurs et concours bancaires courants (b)		-1 026	-34 916
<b>Trésorerie nette (c) = (a)-(b)</b>		<b>899 593</b>	<b>426 625</b>
<b>Dont Trésorerie nette disponible</b>		<b>899 546</b>	<b>425 364</b>
<b>Dont Trésorerie nette non disponible</b>		<b>47</b>	<b>1 261</b>
Total des emprunts portant intérêts	4.2.5.11.2	10 725 891	10 931 299
Intérêts courus	4.2.5.11.2	71 603	55 679
<b>Endettement brut (d)</b>		<b>10 797 494</b>	<b>10 986 978</b>
Amortissement des frais de financement ( e )		-91 353	-54 226
<b>Endettement financier net (d) - (c) + ( e )</b>		<b>9 806 548</b>	<b>10 506 126</b>

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+1 416 M€) correspond principalement :

- aux augmentations des emprunts portants intérêts (+1 467 M€) retraitées de l'impact des investissements nets à l'étranger et des passifs locatifs;
- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-53 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-1 692 M€) correspond principalement aux diminutions des emprunts portants intérêts (-1 672 M€) retraitées de l'impact des investissements nets à l'étranger et des passifs locatifs (-20 M€).

# COVIVIO

## 4.2.5.11.3. Emprunts bancaires

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

en k€	Encours dette (> ou < 100 M€)	Dette adossée	Valeur d'expertise au 31 Décembre 2023 (1)	Encours dette au 31 Décembre 2023	Date de mise en place	Nom inal Initial	Date d'échéance
Bureaux France		280 M€ - Tour CB21		247 900	29/07/15	280 000	29/07/25
		300 M€ - Orange		212 189	18/02/16	300 000	30/06/28
		165 M€ - DS Campus		160 463	25/02/21	165 000	23/02/29
		130 M€ - DS Extension		117 571	08/07/21	130 000	08/07/29
		115 M€ - Silex²		115 000	12/07/22	115 000	12/07/30
	> 100 M€		1 844 615	853 123			
	< 100 M€		63 590	33 001			
		<b>Total Bureaux France</b>	<b>1 908 205</b>	<b>886 124</b>			
Bureaux Italie		804 M€ Central		300 332	15/09/16	754 000	14/09/24
	> 100 M€	<b>Total Bureaux Italie</b>	<b>963 280</b>	<b>300 332</b>			
Hôtels en Europe		REFI 150M€ (2023) - OPCI B2 HI (B&B)		150 000	20/10/23	150 000	20/10/30
		400 M€ - Rocky		460 772	24/07/18	475 145	24/07/26
		178 M€ - ParklInn Alexanderplatz Berlin		173 995	30/12/19	178 000	30/12/29
	> 100 M€		1 531 280	784 767			
	< 100 M€		1 712 215	456 436			
		<b>Total Hôtels Europe</b>	<b>3 243 495</b>	<b>1 241 203</b>			
Résidentiel Allemagne		Cornerstone		142 440	01/10/14	136 737	30/06/25
		Refinancement Wohnbau/Dürpten/Aurélia/Duomo		163 382	20/01/15	220 000	30/01/25
		Quadriga		138 334	16/06/15	197 983	31/03/26
		Lego		135 331	24/06/16	195 003	30/09/24
		Refinancement KG2		100 074	26/01/17	140 000	29/01/27
		Refinancement Indigo, Prime		246 188	09/07/19	260 000	30/09/29
		Refinancement KG1		135 064	20/09/19	125 000	30/09/29
		Refinancement KG4		233 519	30/03/20	248 130	29/03/30
		Refinancement KG Résidentiel		122 200	20/11/20	130 000	15/10/30
		Refinancement Arielle/Dresden/Maria		144 350	21/05/21	149 004	15/05/31
		Refinancement Amadeus		143 680	27/07/22	145 500	15/07/32
	> 100 M€		4 335 809	1 704 562			
	< 100 M€		2 631 354	1 086 696			
		<b>Total Résidentiel Allemagne</b>	<b>6 967 163</b>	<b>2 791 258</b>			
Bureaux Allemagne	> 100 M€	Godew ind - Frankfurt Airport Center	198 600	130 000	17/12/19	130 000	30/12/25
	< 100 M€		859 110	352 819			
		<b>Total Bureaux Allemagne</b>	<b>1 057 710</b>	<b>482 819</b>			
<b>TOTAL GAGE</b>			<b>14 139 853</b>	<b>5 701 736</b>			
Bureaux France		500 M€ - Green Bond		500 000	20/05/16	500 000	20/05/26
		500 M€ - Green Bond		595 000	21/06/17	500 000	21/06/27
		500 M€ - Green Bond		599 000	17/09/19	500 000	17/09/31
		500 M€ - Green Bond		599 000	23/06/20	500 000	23/06/30
		100 M€ - Green PP		100 000	15/01/21	100 000	20/01/33
		500 M€ - Green Bond		500 000	05/12/23	500 000	05/06/32
	> 100 M€		2 893 000	2 893 000			
	< 100 M€	Billets de trésorerie	47 000	0			
		<b>Total Bureaux France</b>	<b>2 867 838</b>	<b>2 940 000</b>			
Bureaux Italie		300 M€ - Green Bond King		300 000	17/10/17	300 000	17/10/24
		300 M€ - Green Bond Queen		300 000	20/02/18	300 000	20/02/28
	> 100 M€		1 892 186	600 000			
	< 100 M€		2 104	0			
		<b>Total Bureaux Italie</b>	<b>1 892 186</b>	<b>602 104</b>			
Hôtels en Europe		350 M€ - Green Bond		350 000	24/09/18	350 000	24/09/25
		599 M€ - Green Bond		599 000	27/07/21	599 000	27/07/29
		Neu CP		213 000			
	> 100 M€		2 695 823	1 162 000			
	< 100 M€		37 143	0			
		<b>Total Hôtels Europe</b>	<b>2 695 823</b>	<b>1 199 143</b>			
Résidentiel Allemagne	< 100 M€	<b>Total Résidentiel Allemagne</b>	<b>244 480</b>	<b>0</b>			
Bureaux Allemagne	< 100 M€	<b>Total Bureaux Allemagne</b>	<b>415 070</b>	<b>0</b>			
Autres	< 100 M€	Résidentiel France	212	0			
		Parkings	3 300	0			
		<b>Total Autres</b>	<b>3 512</b>	<b>0</b>			
<b>TOTAL LIBRE</b>			<b>8 118 909</b>	<b>4 741 247</b>			
<b>Total général</b>		Autres dettes	22 258 762	10 725 891			
				282 908			

(1) Le patrimoine inclut la juste valeur d'actifs exploités directement par la société (siège, Flex Office) et 5 actifs en Bureaux France qui ont été réclassés en stock de promotion immobilière au 31 décembre 2023. Il n'inclut pas les actifs consolidés en mise en équivalence ni les stocks immobiliers (trading, promotion).

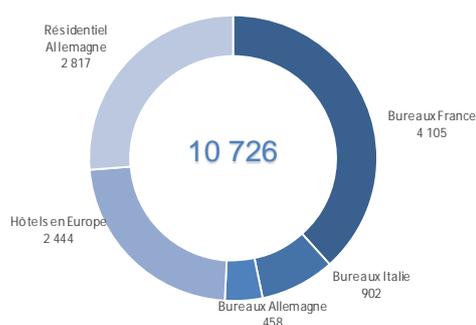
Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

# COVIVIO

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

en K€	Encours au 31 décembre 2023	Échéance à - 1 an	Encours au 31 décembre 2024	Échéance de 2 à 5 ans	Encours au 31 décembre 2028 (à + 5 ans)
<b>Dettes Financières à taux fixe</b>	<b>6 500 500</b>	<b>592 684</b>	<b>5 907 815</b>	<b>3 047 369</b>	<b>2 860 447</b>
Bureaux France - Emprunts bancaires	133 004	1 004	132 000	39 381	92 619
Bureaux France - Autres	279 230	0	279 230	273 405	5 825
Bureaux Allemagne - Emprunts bancaires	457 500	162 000	295 500	295 500	0
Hôtels en Europe - Emprunts bancaires	79 889	0	79 889	79 889	0
Hôtels en Europe - Autres	3 674	0	3 674	3 674	0
Résidentiel Allemagne - Emprunts bancaires	1 103 062	127 574	975 488	610 516	364 972
Résidentiel Allemagne - Autres	36	2	34	3	31
<b>Total Emprunts et obligations convertibles</b>	<b>2 056 395</b>	<b>290 580</b>	<b>1 765 814</b>	<b>1 302 368</b>	<b>463 447</b>
Bureaux France - Obligations	2 893 001	0	2 893 001	1 095 001	1 798 000
Bureaux Italie - Obligations	600 000	300 000	300 000	300 000	0
Bureaux Italie - Titrisations	2 104	2 104	0	0	0
Hôtels en Europe - Obligations	949 000	0	949 000	350 000	599 000
<b>Total dettes représentées par des titres</b>	<b>4 444 105</b>	<b>302 104</b>	<b>4 142 001</b>	<b>1 745 001</b>	<b>2 397 000</b>
<b>Dettes Financières à taux variable</b>	<b>4 225 392</b>	<b>735 165</b>	<b>3 490 227</b>	<b>1 770 111</b>	<b>1 720 116</b>
Bureaux France - Emprunts bancaires	753 119	3 446	749 673	457 508	292 165
Bureaux Italie - Emprunts bancaires	300 332	300 332	0	0	0
Hôtels en Europe - Emprunts bancaires	1 198 457	23 977	1 174 480	746 799	427 681
Résidentiel Allemagne - Emprunts bancaires	1 713 484	147 410	1 566 074	565 804	1 000 270
<b>Total Emprunts et obligations convertibles</b>	<b>3 965 392</b>	<b>475 165</b>	<b>3 490 227</b>	<b>1 770 111</b>	<b>1 720 116</b>
Bureaux France - Billets de trésorerie	47 000	47 000	0	0	0
Hôtels en Europe - Billets de trésorerie	213 000	213 000	0	0	0
<b>Total dettes représentées par des titres</b>	<b>260 000</b>	<b>260 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>10 725 891</b>	<b>1 327 850</b>	<b>9 398 042</b>	<b>4 817 479</b>	<b>4 580 563</b>

Dettes par secteur opérationnel au 31 décembre 2023 en M€ :



#### 4.2.5.11.4. Instruments dérivés

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

# COVIVIO

Juste valeur des Instruments dérivés nets :

K€	31-déc.-22 Net	Primes - Soutles de restructurat ion	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	31-déc.-23 Net
Bureaux France	147 413	44 515	-69 060		122 868
Bureaux Italie	15 850			-8 516	7 334
Bureaux Allemagne	11 885	1 070	-3 551		9 404
Hôtels en Europe	177 367	-10	-66 962	-5 287	105 108
Résidentiel Allemagne	160 360		-68 096		92 264
<b>TOTAL</b>	<b>512 876</b>	<b>45 575</b>	<b>-207 670</b>	<b>-13 803</b>	<b>336 977</b>
			<b>Dont</b>	<b>IFT Passif</b>	<b>-185 105</b>
				<b>IFT Actif</b>	<b>522 082</b>

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de -207,7 M€.

Conformément à la norme IFRS 13, la valorisation des instruments dérivés inclut le risque de défaillance des contreparties (-10,8 M€).

Sur les bureaux en Italie, la variation de juste valeur de -8,5 M€ est enregistrée en capitaux propres.

L'impact sur les capitaux propres de -5,3 M€ sur la ligne Hôtels en Europe correspond à la variation de l'exercice du taux de change des Cross Currency Swap pris en couverture des investissements nets réalisés au Royaume-Uni (Net Investment Hedge).

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (+2 645 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (+207,7M€) et les variations de valeur du patrimoine (+2 437 M€).

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture :

K€	Au 31 décembre 2023	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
<b>Couverture Ferme</b>				
SWAP payeur fixe	5 421 621	-90 140	1 404 475	4 107 286
SWAP receveur fixe	2 468 344	-375 000	1 833 344	1 010 000
<b>Total SWAP</b>	<b>2 953 277</b>	<b>284 860</b>	<b>-428 869</b>	<b>3 097 286</b>
<b>Couverture Optionnelle</b>				
Vente sw aption emprunteur fixe	500 000	0	0	500 000
Achat de CAP	185 354	-64 804	200 858	49 300
Achat de FLOOR	128 000	100 000	28 000	0
Vente de FLOOR	82 300	0	33 000	49 300

# COVIVIO

Solde de la couverture au 31 décembre 2023 :

K€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	6 500 500	4 226 418
<b>Passifs financiers nets avant couverture</b>	<b>6 500 500</b>	<b>4 226 418</b>
Couverture ferme - Sw aps		-2 953 277
Couverture optionnelle - Caps		-185 354
<b>Total couverture</b>		<b>-3 138 631</b>
<b>Passifs financiers nets après couverture</b>	<b>6 500 500</b>	<b>1 087 787</b>

## 4.2.5.11.5. Passifs locatifs

Au 31 décembre 2023, le solde des passifs locatifs s'élève à 320 M€ contre 307 M€ au 31 décembre 2022, soit une augmentation de 13 M€. Cette variation est principalement liée à l'indexation des baux (+12,5 M€), à l'impact change (+3 M€), au rallongement de la durée de contrats (+2,4 M€), aux nouveaux droits d'utilisation (+ 1,4 M€) et au reclassement en passifs destinés à être cédés (-5,6 M€) des passifs locatifs d'une société en Espagne.

Au 31 décembre 2023, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de 15,9 M€.

Répartition par échéance des passifs locatifs

K€	Au 31 décembre 2023	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans
Passifs locatifs au passif du bilan	314 071	9 025	22 846	56 678	225 521
Passifs locatifs en passifs destinés à être cédés	5 606	113	406	3 977	1 109
<b>Passifs locatifs</b>	<b>319 678</b>	<b>9 139</b>	<b>23 252</b>	<b>60 656</b>	<b>226 631</b>

## 4.2.5.11.6. Covenants bancaires

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

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

Les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2023 à 60% sur Covivio et Covivio Hotels.

Les covenants d'ICR Consolidé les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2023 à 200% sur Covivio et Covivio Hotels.

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

# COVIVIO

Les covenants bancaires du groupe Covivio sont pleinement respectés au 31 décembre 2023 et s'établissent à 44 % pour la LTV part du groupe, à 641 % pour l'ICR part du groupe et à 4,1 % pour le ratio de dette gagée.

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

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

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

Par ailleurs, s'agissant des financements hypothécaires, ils sont le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés. Ces covenants, LTV Périmètre systématiquement et parfois ICR ou DSCR Périmètre ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en les corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie ou au niveau de couverture du service de la dette par les loyers nets.

## 4.2.5.12 Provisions pour risques et charges

### 4.2.5.12.1 Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges

#### ✓ Engagements de retraite

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

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

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

## 4.2.5.12.2. Tableau des provisions

K€	31-déc.-22	Dotation	Transfert	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions		31-déc.-23
					Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	4 572	785			-800	-795	3 762
Autres provisions	13 195	2 118	220		-301	-7 959	7 273
<b>Sous-total Provisions -passifs courants</b>	<b>17 767</b>	<b>2 903</b>	<b>220</b>		<b>-1 101</b>	<b>-8 754</b>	<b>11 035</b>
Provision Retraites	36 854	739	-1	-1 260	-1 836	-52	34 444
Provision Médaille du travail	1 221	2			-12	-213	998
<b>Sous-total Provisions -passifs non courants</b>	<b>38 075</b>	<b>741</b>	<b>-1</b>	<b>-1 260</b>	<b>-1 848</b>	<b>-265</b>	<b>35 442</b>
<b>Total des Provisions</b>	<b>55 842</b>	<b>3 644</b>	<b>219</b>	<b>-1 260</b>	<b>-2 949</b>	<b>-9 019</b>	<b>46 477</b>

Les provisions pour litiges se répartissent pour 2,9 M€ sur les Bureaux France, 0,6 M€ sur les Hôtels en Europe et 0,2 M€ sur les Bureaux Italie.

A la suite de prescription des risques, la reprise de provision relative aux risques fiscaux en Murs & Fonds de 7,7 M€ a été intégralement reprise.

La provision pour indemnité de départ en retraite s'élève à 34,4 M€ au 31 décembre 2023 (dont 31,2 M€ en Résidentiel Allemagne). La réforme des retraites sur les engagements IAS 19 a un caractère non significatif sur les états financiers.

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

- Taux d'augmentation de salaires : cadres 2 %, non cadres 2 % ;
- Taux d'actualisation : 3,37 % (TEC 10 n +50 bps).

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

Hypothèses provisions retraites Allemagne	Résidentiel Allemagne		Bureaux Allemagne	
	31-déc.-23	31-déc.-22	31-déc.-23	31-déc.-22
Taux d'actualisation	4,30%	3,90%	3,85%	3,35%
Evolution annuelle des salaires	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%
Taux de charges d'assurances sociales	1% / 2%	1% / 2%		
<b>IMPACT DES PROVISIONS POUR RETRAITES AU COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)</b>				
Coût des services rendus au cours de l'exercice	-320	-576	0	0
Coût financier	-1 332	-529	-6	-5
Effets des réductions/liquidations de régime	0	0	0	0
<b>TOTAL IMPACT AU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>-1 652</b>	<b>-1 105</b>	<b>-6</b>	<b>-5</b>

## 4.2.5.13 Autres dettes Court terme

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation
Dettes sociales	39 132	37 555	1 577
Dettes fiscales	31 233	41 239	-10 006
Comptes courants - passif	4 386	1 137	3 249
Dividendes à payer	126	26	100
Autres dettes	43 125	37 507	5 618
<b>Total</b>	<b>118 002</b>	<b>117 464</b>	<b>538</b>

## 4.2.5.14 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière (en k€)	31 décembre 2023 Net	Montant figurant dans l'Etat de Situation Financière évalué:			Juste Valeur
			Au Coût amorti	A la juste Valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Actifs Financiers	Actifs financiers non courants	18 051	2 530	11 229	4 292	18 051
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	99 731	99 731			99 731
	<b>Total Actifs financiers non courants</b>	<b>117 782</b>	<b>102 261</b>			<b>117 782</b>
Prêts & Créances	Créances clients <sup>(1)</sup>	317 178	317 178			317 178
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur <sup>(2)</sup>	522 082		7 334	514 748	522 082
Actifs en juste valeur par Résultat	Equivalents de trésorerie	571 815			571 815	571 815
<b>Total Actifs Financiers</b>		<b>1 528 857</b>	<b>419 439</b>	<b>18 563</b>	<b>1 090 855</b>	<b>1 528 857</b>
Dettes au coût amorti	Dettes financières	10 725 891	10 725 891			10 306 837 <sup>(3)</sup>
Passifs à la juste valeur par Résultat	Instruments financiers	185 105			185 105	185 105
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie (Long terme et Court terme)	35 638	35 638			35 638
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs <sup>(4)</sup>	227 771	227 771			227 771
<b>Total Passifs Financiers</b>		<b>11 174 405</b>	<b>10 989 300</b>	<b>0</b>	<b>185 105</b>	<b>10 755 350</b>

<sup>(1)</sup> Hors franchise pour 5 778 K€

<sup>(2)</sup> En note 4.2.5.11.4 - Instruments dérivés, l'impact en capitaux propres des instruments de couvertures des bureaux Italie comprend 869 K€ d'impôts différés en 2023

<sup>(3)</sup> L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque, hors spread de crédit) est de 419 054 K€.

L'impact du spread de crédit serait de + 3 255 K€

<sup>(4)</sup> Il s'agit de 188,5 M€ de dettes fournisseurs et de 39,3 M€ de dettes fournisseurs d'immobilisations

### Ventilation des actifs et passifs financiers à la juste valeur :

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

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

K€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais des capitaux propres			11 229	11 229
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais du compte de résultat			4 292	4 292
Dérivés à la juste valeur par le biais des capitaux propres		7 334		7 334
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		514 748		514 748
Equivalents de trésorerie par le biais du compte de résultat		571 815		571 815
<b>Total Actifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>1 093 897</b>	<b>15 521</b>	<b>1 109 418</b>
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		185 105		185 105
<b>Total Passifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>185 105</b>	<b>0</b>	<b>185 105</b>

## 4.2.6 NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET

### 4.2.6.1 Principes comptables

#### ✓ Loyers

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

# COVIVIO

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

## ✓ Paiements en actions (IFRS 2)

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

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

## 4.2.6.2 Résultat d'exploitation

### 4.2.6.2.1. Revenus locatifs

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation en K€	Variation en %
Bureaux France	197 929	202 100	-4 171	-2,1%
Bureaux Italie	132 978	140 810	-7 832	-5,6%
Bureaux Allemagne	46 733	43 829	2 904	6,6%
<b>Total Loyers Bureaux</b>	<b>377 640</b>	<b>386 739</b>	<b>-9 099</b>	<b>-2,4%</b>
Hôtels en Europe	263 983	238 845	25 138	10,5%
Résidentiel Allemagne	293 382	280 382	13 000	4,6%
Autres (dont Résidentiel France)	0	15	-15	-100,0%
<b>Total Loyers</b>	<b>935 005</b>	<b>905 981</b>	<b>29 024</b>	<b>3,2%</b>

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

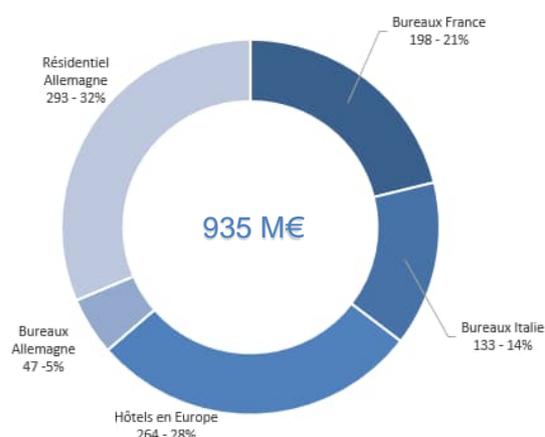
Par type d'actifs, la variation des loyers s'analyse comme suit :

- La baisse des loyers des Bureaux France (-4,2 M€, soit -2,1 %) qui s'explique principalement par les cessions d'actifs (-17,1 M€) et l'effet des libérations (-20,9 M€) permettant d'alimenter le pipeline des développements. Cette baisse est partiellement compensée par la livraison d'actifs en développement en 2022 et 2023 (+20,5 M€), l'indexation des loyers (+7,6 M€) et les actions d'asset management (+8 M€) ;
- Une diminution des loyers des Bureaux Italie (- 7,8 M€, soit -5,6 %) qui s'explique principalement par les cessions (-17,6 M€) compensées en partie par la livraison d'actifs en développement (+1,4 M€) et les indexations des loyers (+7,5 M€) ;

# COVIVIO

- Une hausse des loyers des Bureaux Allemagne (+2,9 M€, soit +6,6%) qui s'explique essentiellement par l'indexation des loyers ;
- Une hausse des loyers des Hôtels en Europe (+25,1 M€, soit +10,5 %), qui s'explique principalement par l'augmentation des loyers variables AccorInvest (+10 M€), l'effet des indexations des loyers et autres (+9,2 M€) et les loyers au Royaume-Uni et en Espagne (+8 M€) ainsi que la livraison d'actifs en développement (+3,3 M€). Cette hausse est partiellement compensée par l'effet des cessions (-5,6 M€) ;
- Une augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (+13 M€, soit +4,6 %) essentiellement liée aux indexations des loyers (+10,8 M€) ainsi qu'aux acquisitions (+1,1 M€).

Loyers 2023 par secteur opérationnel en M€ :



## 4.2.6.2.2. Charges immobilières

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation en K€	Variation en %
Loyers	935 005	905 981	29 024	3,2%
Charges refacturables	-167 134	-154 812	-12 321	8,0%
Produits de refacturations de charges	167 134	154 812	12 321	8,0%
Charges locatives non récupérées	-37 350	-40 124	2 773	-6,9%
Charges sur Immeubles	-30 786	-29 133	-1 652	5,7%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-3 391	5 616	-9 007	n.a.
<b>Loyers Nets</b>	<b>863 478</b>	<b>842 340</b>	<b>21 138</b>	<b>2,5%</b>
<b>Taux charges immobilières</b>	<b>-7,6%</b>	<b>-7,0%</b>		

- Charges locatives non récupérées : Ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants. Les charges locatives non récupérées sont présentées nettes des refacturations au compte de résultat. Conformément à IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives sont présentés distinctement ci-dessus lorsque la société agit en qualité de principal.
- Charges sur immeubles : Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.
- Charges nettes des créances irrécouvrables : Elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables et des provisions nettes sur créances douteuses. La variation de -9 M€ s'explique par une reprise de dépréciations sur créances douteuses en 2022 de +10,5 M€ en Hôtels en

# COVIVIO

Europe, suite au paiement des impayés de loyers 2020 et 2021 par le locataire. La variation s'explique également par des reprises de provisions en 2023 sur les bureaux France pour +2,1M€.

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

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation en K€	Variation en %
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion et Flex Office	319 209	252 548	66 661	26,4%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion et Flex Office	-227 867	-177 619	-50 248	28,3%
<b>EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office</b>	<b>91 342</b>	<b>74 929</b>	<b>16 413</b>	<b>21,9%</b>
Résultat de l'activité de développement	7 137	22 569	-15 432	-68,4%
Revenus des autres activités	5 377	4 457	920	20,6%
Dépenses des autres activités	-4 011	-6 716	2 705	-40,3%
<b>Résultat des autres activités</b>	<b>8 503</b>	<b>20 310</b>	<b>-11 807</b>	<b>-58,1%</b>
<b>Total Résultat des autres activités</b>	<b>99 845</b>	<b>95 239</b>	<b>4 606</b>	<b>4,8%</b>

- L'EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office est composé de l'EBITDA des Hôtels exploités (+75,7 M€ au 31 décembre 2023 contre +62,3 M€ au 31 décembre 2022) et des résultats de Flex Office (+15,6 M€ au 31 décembre 2023 contre +12,6 M€ au 31 décembre 2022).

La hausse de l'EBITDA des hôtels en gestion de +13,4 M€ est liée à la poursuite de la croissance de l'activité, ainsi qu'à la reprise en gestion de 3 hôtels au Royaume uni pour + 3,5 M€

Les résultats de Flex Office augmentent de +3 M€, dont +1,4 M€ pour Wellio France et +1,6 M€ pour Wellio Italie, notamment sous l'effet de l'ouverture de nouveaux sites.

- Le résultat des autres activités est principalement constitué des résultats de l'activité de promotion immobilière en Allemagne (4 M€), en France (1,7M€) et en Italie (1,5 M€), ainsi que l'activité parking (1,3 M€). La baisse de l'activité de promotion immobilière par rapport à l'année dernière s'explique essentiellement par le ralentissement de l'activité de promotion résidentielle en Europe.

## 4.2.6.2.4. Coûts de fonctionnement net

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

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation en K€	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	19 087	16 071	3 016	18,8%
Frais liés à l'activité	-7 443	-7 649	206	-2,7%
Frais de structure	-131 051	-129 654	-1 397	1,1%
<b>Total Coûts de Fonctionnements Nets</b>	<b>-119 406</b>	<b>-121 232</b>	<b>1 825</b>	<b>-1,5%</b>

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

# COVIVIO

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

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Var en K€
Amortissements des biens d'exploitation	-73 592	-58 932	-14 660
Variation nette des provisions et autres	24 980	12 567	12 413

Le poste Amortissements des biens d'exploitation s'élève à -73,6 M€ au 31 décembre 2023 contre -58,9 M€ au 31 décembre 2022. Cette augmentation de 14,7 M€ s'explique principalement par :

- L'effet des acquisitions des fonds de 5 hôtels (2 actifs belges et 3 actifs anglais) au second semestre 2022 pour -5,6 M€.
- La dépréciation complémentaire d'un actif anglais liée à la diminution de la valeur d'expertise (-1,3 M€).
- La dépréciation d'un projet immobilier situé à Bordeaux pour -3,4 M€.

La variation du poste Variation nette des provisions et autres s'explique principalement par la reprise de provision pour impôt sur un portefeuille d'hôtels en Murs & Fonds en Allemagne de +7,7 M€, ainsi que la reprise d'une provision sur créance d'Etat pour +1,3 M€ en Murs & Fonds.

Ce poste inclut également le produit de refacturation des baux emphytéotiques aux locataires (13 M€ au 31 décembre 2023 contre 12,9 M€ au 31 décembre 2022) lorsque la charge locative est retraitée. En effet, afin de ne pas fausser le ratio charges immobilières et suite à l'annulation de la charge locative conformément à la norme IFRS 16, le produit de refacturation aux locataires est présenté en variation nette des provisions et autres.

La ligne « Dotations nettes aux amortissements et provisions » du Tableau des Flux de Trésorerie de 69,6 M€ inclut principalement 73,6 M€ de dotations aux amortissements des biens d'exploitation, ainsi que la reprise de provision pour impôt sur un portefeuille d'hôtels en Murs & Fonds en Allemagne (-7,7 M€).

## 4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation en K€	Variation en %
Produits des cessions d'actifs (1)	596 849	588 382	8 467	1,4%
Valeurs de sortie des actifs cédés (2)	-634 711	-588 873	-45 838	7,8%
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>-37 862</b>	<b>-491</b>	<b>-37 371</b>	

(1) Prix de vente nets des frais de cession

(2) Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2022

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

# COVIVIO

## 4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des Immeubles

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Var en K€
Bureaux France	-854 078	-196 415	-657 663
Bureaux Italie	-94 391	-45 433	-48 958
Hôtels en Europe	-197 534	92 160	-289 693
Résidentiel Allemagne	-1 009 489	202 424	-1 211 913
Bureaux Allemagne	-281 850	-34 531	-247 319
<b>Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles</b>	<b>-2 437 342</b>	<b>18 205</b>	<b>-2 455 546</b>

La variation négative de juste valeur des immeubles de – 2 437 M€ est liée aux baisses de valorisation du patrimoine des secteurs Résidentiel Allemagne pour -1 009 M€ (essentiellement sur des actifs situés à Berlin), Hôtels en Europe pour -197,5 M€ sur l'ensemble du portefeuille, ainsi que les bureaux en Europe pour -1 230,3 M€ dont -854 M€ sur les bureaux France. Cela est lié à la remontée des taux de capitalisation et d'actualisation sous l'effet de la hausse des taux d'intérêts, et qui n'est compensée que partiellement par l'augmentation des loyers prime et l'indexation.

## 4.2.6.5 Résultat des cessions de titres

Le résultat des cessions de titres est essentiellement constitué d'un ajustement du prix de vente des parkings (vendu en 2022).

## 4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre

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

La ligne « Incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement » (§39 de la norme IAS7) de 0,7 M€ du tableau des Flux de Trésorerie correspond à l'ajustement à la suite du prix définitif reçu des sociétés de Parkings en Bureaux France cédées en début d'année 2022 de -0,3 M€ et en Bureaux Italie +0,9 M€.

## 4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	12 891	16 719	-3 829	-22,9%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-270 557	-129 908	-140 649	108,3%
Amortissements réguliers des frais d'émission d'emprunts	-15 011	-12 305	-2 706	22,0%
Charges nettes sur couverture	107 078	-14 208	121 286	-853,6%
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-165 599</b>	<b>-139 702</b>	<b>-25 897</b>	<b>18,5%</b>
<b>Taux moyen de la dette</b>	<b>1,56%</b>	<b>1,40%</b>		

La dégradation du coût de l'endettement financier net pour -25,9 M€ résulte essentiellement de :

- L'augmentation des charges d'intérêts sur emprunts bancaires (- 142,1 M€) sous l'effet de la hausse du taux moyen de la dette, compensée partiellement par les intérêts financiers sur couvertures (+121,3 M€), du fait de l'augmentation des taux d'intérêt ;
- La baisse des produits d'intérêts sur opérations de trésorerie de -3,8 M€ ;
- La diminution des pénalités et coûts de rachat de dettes à taux fixes pour +1,5 M€.

## 4.2.6.8 Résultat financier

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation en K€	Variation en %
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-165 599</b>	<b>-139 702</b>	<b>-25 897</b>	<b>18,5%</b>
<b>Charges d'intérêts sur passif locatif</b>	<b>-15 941</b>	<b>-15 812</b>	<b>-129</b>	<b>0,8%</b>
Variations de jv des instruments financiers	-207 671	582 604	-790 275	
<b>Var. de juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-207 671</b>	<b>582 604</b>	<b>-790 275</b>	
Charges financières nettes d'actualisation	28	0	28	
Produits et pertes de change	324	-589	913	
<b>Actualisation et résultat de change</b>	<b>352</b>	<b>-589</b>	<b>941</b>	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1 368	-1 158	-210	
Autres	-408	-295	-113	
<b>Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts</b>	<b>-1 776</b>	<b>-1 453</b>	<b>-323</b>	
<b>Total du Résultat Financier</b>	<b>-390 634</b>	<b>425 049</b>	<b>-815 683</b>	<b>n.p</b>

L'évolution des taux d'intérêts par rapport à l'année dernière impacte la juste valeur des instruments financiers de -207,7 M€. Ainsi, le résultat financier est une charge nette de – 390,6 M€ au 31 décembre 2023 contre un produit net de +425 M€ au 31 décembre 2022.

La ligne « Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs » du TFT de 166,4 M€ correspond au coût de l'endettement financier net pour -165,6 M€ retraité de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts pour +15 M€, aux charges d'intérêts sur passif locatif pour -15,9 M€ et aux produits et pertes de change pour +0,3 M€.

## 4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés

### 4.2.6.9.1. Principes comptables liés aux impôts exigibles et différés

#### ✓ Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

L'impôt de sortie (Exit Tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

#### (1) Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

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

#### (2) Obligations de distribution

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

# COVIVIO

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

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

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

Au 31 décembre 2023, aucune dette d'Exit Tax n'est présente au bilan.

## ✓ Régime de droit commun et impôts différés

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

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

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

## ✓ Régime fiscal des sociétés italiennes

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

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

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

## ✓ Régime fiscal SOCIMI (sociétés espagnoles)

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

Les revenus provenant de la location et des cessions des actifs détenus dans le cadre du régime SOCIMI sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 80 % des profits locatifs et

# COVIVIO

de 50 % des profits de cession des actifs. Ces plus-values sont déterminées en allouant les plus-values taxables à la période hors régime SOCIMI de façon linéaire sur la durée de détention totale.

## ✓ Régime REIT (sociétés anglaises)

9 sociétés du Royaume-Uni ont opté pour le régime d'exonération REIT à compter du 1er janvier 2024. L'option pour le régime REIT n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au moment de l'option.

Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIT sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 90% des profits locatifs.

Les plus-values sur cession sont également exonérées d'imposition.

### 4.2.6.9.2. Impôts et taux retenus par zone géographique

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	-1 314	493	-821	25,83% <sup>(1)</sup>
Italie	-4 365	7 630	3 265	20,00% <sup>(2)</sup>
Allemagne	-33 179	196 696	163 517	15,83% <sup>(3)</sup>
Belgique	-2 368	2 222	-146	25,00% <sup>(4)</sup>
Luxembourg	-832	15 459	14 627	24,94%
Royaume-Uni	-1 603	29 308	27 705	25,00% <sup>(5)</sup>
Pays-Bas	-1 511	772	-739	25,80% <sup>(6)</sup>
Portugal	-604	286	-318	22,50% <sup>(7)</sup>
Espagne	0	-119	-119	25,00%
Irlande	-285	177	-108	33,00% <sup>(8)</sup>
Pologne	-55	39	-17	9,00% <sup>(9)</sup>
Hongrie	-104	863	759	9,00%
République Tchèque	-321	1	-320	21,00% <sup>(10)</sup>
<b>Total</b>	<b>-46 541</b>	<b>253 826</b>	<b>207 285</b>	

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt

<sup>(1)</sup> En France, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2023 est de 25,83 %.

<sup>(2)</sup> Depuis la fusion avec Covivio et sa sortie du régime SIIQ, Covivio en Italie est assujetti à un impôt au taux de 20 %.

<sup>(3)</sup> En Allemagne, le taux d'impôt sur les survaleurs immobilières est de 15,83 % mais, pour l'activité d'exploitation des hôtels, les taux vont de 30,18 à 32,28 %.

<sup>(4)</sup> En Belgique, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2023 est de 25 %.

<sup>(5)</sup> Au Royaume-Uni, le taux d'impôt retenu à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023 est de 25 %.

<sup>(6)</sup> Aux Pays-Bas, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2023 est de 25,8 %.

<sup>(7)</sup> Au Portugal, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2023 est de 21 % auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 1,5 %.

<sup>(8)</sup> En Irlande, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2023 est de 12,5 % pour les activités opérationnelles, 25 % pour les sociétés holdings et 33 % pour les plus-values de cessions.

<sup>(9)</sup> En Pologne, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2023 est de 9 % pour les sociétés dont le chiffre d'affaires est inférieur à 2 M€ par an, 19 % au-delà.

<sup>(10)</sup> En République Tchèque, le taux d'impôt en 2023 est de 19%. Il évoluera à 21% à compter du 1er janvier 2024.

Les impôts exigibles liés aux cessions s'élèvent à -11,1 M€ en Résidentiel Allemagne. Les impôts exigibles en Bureaux Italie sont essentiellement relatifs à l'impôt national sur les sociétés « IRES » (-3,9 M€).

# COVIVIO

## Impact résultat des impôts différés

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation
Bureaux France	-375	-408	33
Bureaux Italie	6 119	-20 753	26 872
Bureaux Allemagne	40 119	1 037	39 082
Hôtels en Europe	46 433	3 974	42 459
Résidentiel Allemagne	161 584	-97 804	259 388
Autres	-54	-37	-17
<b>Total</b>	<b>253 826</b>	<b>-113 991</b>	<b>367 817</b>

- En Bureaux Italie, la variation s'explique principalement par la charge d'impôts différés du premier semestre 2022, liée à hauteur de -14,8 M€ à la clarification des règles de calcul de la « substitutive tax » de 3% pour réévaluation fiscale de certains actifs immobiliers (note 4.2.6.9.1).
- Le produit d'impôts différés des Hôtels en Europe est principalement lié à la diminution des valeurs des actifs en Allemagne (12,7 M€) et au Royaume-Uni, reprise des impôts différés de 32,3 M€ en lien avec la souscription de 9 sociétés anglaises au régime REIT qui prendra effet au 1er janvier 2024.
- Le produit d'impôts différés en Résidentiel Allemagne est principalement lié à la diminution des valeurs des actifs et à la reprise d'impôts différés sur un projet de promotion immobilière à la suite de sa livraison (impact de +13,9 M€).

### 4.2.6.9.3. Preuve d'impôt

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

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

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

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition (en K€)	France (SIIC) Espagne (SOCIMI)	France Droit Commun	Etranger Droit Commun	31-déc.-23
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	-866 099	-7 159	-1 202 528	-2 075 786
Charges d'impôts effectifs constatées	819	404	206 061	207 284

# COVIVIO

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

(en K€)		31-déc.-23
<b>Résultat net avant impôt</b>		-2 110 150
Résultat des sociétés mises en équivalence		34 364
<b>Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence</b>		<b>-2 075 786</b>
- dont sociétés SIC/SOCIMI		-866 099
- dont sociétés soumises à l'impôt		-1 209 687
<b>Impôt théorique à 25,83 %</b>	<b>(a)</b>	<b>312 402</b>
Effet des différentiels de taux		-140 478
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires		-10
Effet des différences permanentes		20 677
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA		693
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA		-12 490
<b>Total effets fiscaux de l'exercice</b>	<b>(b)</b>	<b>-131 608</b>
<b>Impact des contrôles fiscaux et impôts sur exercices antérieurs</b>	<b>(c)</b>	<b>25 672</b>
<b>Charges d'impôts effectifs constatées</b>	<b>(a)+(b)+(c)</b>	<b>206 465</b>
<b>Taux effectif global d'impôt</b>		<b>17,07%</b>

L'impact des contrôles fiscaux et impôts sur exercices antérieurs de 25,7 M€ comprend une reprise d'impôts de + 32 3 M€ sur les plus-values des hôtels anglais liée à l'entrée à compter du 1er janvier 2024 au régime exonéré UK REIT.

Les déficits fiscaux de l'exercice sans IDA de 12,5 M€ proviennent pour 9,6 M€ du résultat fiscal déficitaire de la société Murdelux.

## 4.2.7 AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

### 4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel

#### 4.2.7.1.1. Frais de personnel

Au 31 décembre 2023, les charges de personnel s'élèvent à 173 M€ (contre 164,3 M€ au 31 décembre 2023) selon détail ci-dessous :

K€	31-déc.-23	31-déc.-22
EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office	-65 916	-54 965
Frais de structure	-82 992	-81 193
Résultat des cessions d'actifs	-3 745	-2 981
<b>TOTAL Charges de personnel dans l'Etat du résultat net</b>	<b>-152 653</b>	<b>-139 139</b>
Projets de développement et promotion	-20 343	-25 208
<b>TOTAL Charges de personnel capitalisées</b>	<b>-20 343</b>	<b>-25 208</b>
<b>TOTAL Charges de personnel</b>	<b>-172 996</b>	<b>-164 347</b>

Le poste EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office inclut des charges de personnel en augmentation de 11 M€ suite à la continuité de la croissance de l'activité.

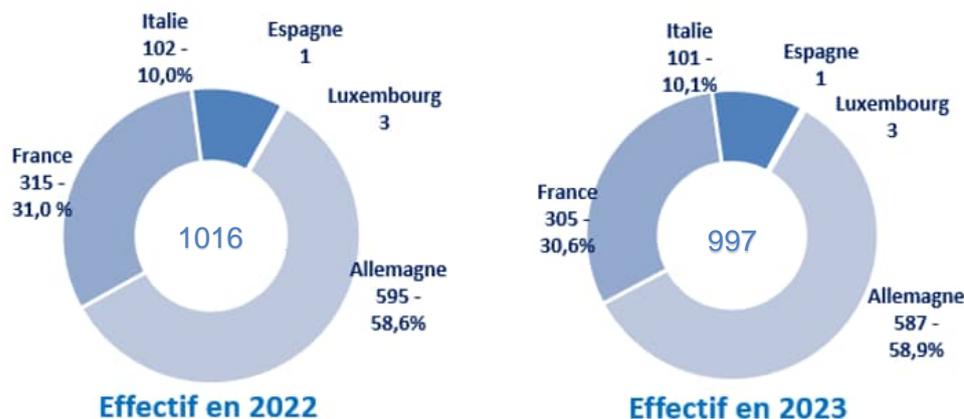
# COVIVIO

Dans le poste Frais de structure, les charges de personnel sont de 83 M€ au 31 décembre 2023. Elles comprennent des charges d'actions gratuites pour 7,6 M€ et une cotisation Urssaf associée de 1,0 M€.

## Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2023 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Murs et Fonds, s'élève à 997 personnes contre 1 016 personnes au 31 décembre 2022.

Effectif par pays en nombre de salariés :



L'effectif moyen sur l'année 2023 est de 993 salariés.

Suite à la reprise en exploitation de deux hôtels en Belgique au second semestre 2022, l'effectif moyen des sociétés en Murs et Fonds est de 1346 personnes au 31 décembre 2023 contre 1 321 personnes au 31 décembre 2022.

### 4.2.7.1.2. Descriptif des paiements fondés en actions

Au cours de l'année 2023, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

	Plan du 21 février 2023	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 3	Mandataires sociaux et/ou salariés - sans condition de performance plan 4
Date d'attribution		21-févr.-23	21-févr.-23	21-févr.-23	21-févr.-23
Nombre d'actions attribuées		16 393	10 929	27 321	7 729
Cours de l'action à la date d'attribution		62,00 €	62,00 €	62,00 €	62,00 €
Période d'exercice des droits		3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Cout de privation des dividendes		-10,84 €	-10,84 €	-10,84 €	-10,84 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition		51,16 €	51,16 €	51,16 €	51,16 €
Décôte liée au turn-over :					
Soit en nombre d'actions		2 646	1 764	4 411	1 248
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution		16%	16%	16%	16%
Valeur de l'avantage par action		16,65 €	14,44 €	32,92 €	41,15 €

## Plan du 23 novembre 2023

### Mandataires sociaux et/ou salariés - sans condition de performance

Date d'attribution	23-nov.-23
Nombre d'actions attribuées	103 715
Cours de l'action à la date d'attribution	43,82 €
Période d'exercice des droits	3 ans
Cout de privation des dividendes	-10,12 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	33,70 €
Décôte liée au turn-over :	
Soit en nombre d'actions	23 532
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	23%
Valeur de l'avantage par action	23,76 €

Au cours de l'exercice 2023, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 166 087 actions (solde de 165 967 actions au 31 décembre 2023 à la suite du départ de collaborateurs). Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.

À la suite de l'attribution définitive du plan de février 2020 et novembre 2020, la charge calculée au titre des exercices antérieurs a été revue à la baisse à la suite du départ de salariés pour -0,2 M€ (produit). La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2023 est de 7,6 M€ (contre 6,8 M€ au 31 décembre 2022). La cotisation URSSAF associée a été estimée à -1 M€ (charge). De plus, la charge URSSAF payée en 2023 au titre des actions du plan 2020 définitivement acquises a été reclassée en charge sur actions gratuites pour 0,7 M€. Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « Frais de structure ».

La charge sur actions gratuites intègre les effets des plans 2020 pour 2,1 M€, 2021 pour 3,1 M€, 2022 pour 1,8 M€ et 2023 pour 0,6 M€.

#### 4.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action

##### ✓ Résultat par action (IAS 33)

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

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

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

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

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

# COVIVIO

	Résultat net	Résultat des activités poursuivies
<b>Part du groupe en K€</b>	<b>-1 418 785</b>	<b>-1 418 785</b>
Nombre d'action moyen non dilué	97 487 850	97 487 850
<b>Impact total dilution</b>	<b>596 894</b>	<b>596 894</b>
<i>Nombre d'actions gratuites (1)</i>	<i>596 894</i>	<i>596 894</i>
Nombre d'action moyen dilué	98 084 744	98 084 744
<b>Résultat par action non dilué (en euros)</b>	<b>-14,55</b>	<b>-14,55</b>
<b>Impact dilution - Actions gratuites (en euros)</b>	<b>0,09</b>	<b>0,09</b>
<b>Résultat par action dilué (en euros)</b>	<b>-14,46</b>	<b>-14,46</b>

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

Plan 2020	36 500
Plan 2021	255 319
Plan 2022	139 108
<u>Plan 2023</u>	<u>165 967</u>
Total	596 894

## 4.2.7.3 Engagements hors bilan

### 4.2.7.3.1. Engagements donnés

#### ✓ Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan donnés en M€	31-déc. 23	31-déc.-22
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>	<b>11,8</b>	<b>135,8</b>
Engagements de prise de participations	0,0	39,9
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques	0,0	90,6
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations -Garanties de passif	11,8	5,3
<b>Engagements liés au financement</b>	<b>5 701,7</b>	<b>5 920,9</b>
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)	5 701,7	5 920,9
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>	<b>1 712,6</b>	<b>1 932,7</b>
<b>Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>	<b>1 386,9</b>	<b>1 668,2</b>
- Travaux restant à engager	1 021,3	1 430,1
- Engagement d'acquisition	108,2	5,0
- Cautions et garanties et autres données	257,4	233,1
<b>Engagements liés aux cessions d'actifs</b>	<b>325,6</b>	<b>264,5</b>
Autres engagements sur cessions	0,0	5,1
<b>Promesses de ventes d'actifs données</b>	<b>325,6</b>	<b>259,4</b>

#### ✓ Autres engagements donnés liés au périmètre du groupe

Autres engagements :

- Conformément à son statut de SIIC, le groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.6.9.1
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition ou création) 596 894 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.

# COVIVIO

- Les Central Facility de l'actif Sunparks ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsalm Loisirs, dont Covivio Hotels détient 35,7 % du capital mais seulement 2,7% des droits de vote avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10<sup>ème</sup> année.

## 4.2.7.3.2. Engagements reçus

✓ Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan reçus en M€	31-déc. 23	31-déc.-22
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Autres	0,0	0,0
<b>Engagements liés au financement</b>	<b>2 063,4</b>	<b>1 892,9</b>
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	2 063,4	1 892,9
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>	<b>6 087,0</b>	<b>7 254,6</b>
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir" (1)	4 355,1	5 269,1
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	385,0	298,8
Promesses de vente d'actifs reçues	325,6	259,4
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1)+(2) engagements donnés	1 021,3	1 427,4

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

M€	Total
à moins d'1 an	594,5
entre 1 à 5 ans	1 831,7
à plus 5 ans	1 928,9
<b>Total</b>	<b>4 355,1</b>

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

## 4.2.7.4 Transactions entre parties liées

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

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

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	1 454	0	9 153	Suivi des projets et investissements, Prêts, créances, Honoraires Asset et Property
Euromed	Sociétés MEE	257	0	24 096	Prêts, Honoraires Asset et Property
Lénovilla	Sociétés MEE	385	0	9 937	Prêts, Honoraires Asset et Property

## 4.2.7.5 Rémunération des dirigeants de Covivio

K€	31-déc.-23	31-déc.-22
<b>Dirigeants</b>		
Avantages à court terme (fixe / variable)	2 560	2 683
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	81	89
Indemnités de rupture de contrat de travail		
<b>Total</b>	<b>2 641</b>	<b>2 772</b>
<b>Administrateurs</b>		
<b>Rémunération allouée aux membres du Conseil</b>	<b>581</b>	<b>707</b>

La part variable n'inclut pas la charge d'actions gratuites. Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2023, 62 372 actions gratuites (dont 54 643 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2026. Le solde de ces actions s'élève à 62 372 actions au 31 décembre 2023.

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

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

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

## 4.2.7.6 Honoraires des commissaires aux comptes

K€	Mazars				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>	<b>1 619</b>	<b>1 645</b>	<b>48%</b>	<b>48%</b>	<b>1 618</b>	<b>1 648</b>	<b>48%</b>	<b>48%</b>	<b>110</b>	<b>112</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
Ermetteur	356	403	40%	36%	535	704	60%	64%				
Filiales intégrées globalement	1 042	1 083	48%	53%	1 018	865	47%	43%	110	78	5%	4%
Filiales mises en équivalence	221	159	77%	58%	65	79	23%	29%	0	34	0%	13%
<b>Services autres que la certification des comptes (1)</b>	<b>79</b>	<b>219</b>	<b>17%</b>	<b>25%</b>	<b>398</b>	<b>650</b>	<b>83%</b>	<b>75%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Ermetteur	32	211	19%	47%	138	238	81%	53%				
Filiales intégrées globalement	45	8	15%	2%	252	404	85%	98%				
Filiales mises en équivalence	2		n.a.	n.a.	8	8	n.a.	n.a.				
<b>Total</b>	<b>1 698</b>	<b>1 864</b>	<b>44%</b>	<b>44%</b>	<b>2 016</b>	<b>2 298</b>	<b>53%</b>	<b>54%</b>	<b>110</b>	<b>112</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>

(1) Les services autres que la certification des comptes réalisés au titre de l'exercice 2023 concernent le RSE (274 K€) et les autres opérations (203 K€).

## 4.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne

En conformité avec le §. 264 para.3, 264b HGB, Covivio a accordé sa garantie à certaines filiales de Covivio Office Holding GmbH et Covivio Holding GmbH, immatriculées en Allemagne, afin qu'elles puissent bénéficier d'une exemption d'audit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Un audit contractuel est réalisé.

Nom de la société	Immatriculation	Nom de la société	Immatriculation
Covivio Holding GmbH	n.a.	Covivio Office Berlin GmbH	DE327072645
Covivio Office Holding GmbH	DE330759796	Covivio Groß-Berliner-Damm GmbH	DE327818834
Covivio Office GmbH	DE315913571	Covivio Tino-Schwierzina 32 Grundbesitz GmbH	DE322098720
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	DE319740870	Covivio Technical Services I GmbH	DE330106790
Covivio Office I GmbH	DE320537742	Covivio Technical Services II GmbH	DE325641950
Covivio Office II GmbH	DE323303935	Covivio Technical Services III GmbH	DE325641976
Covivio Office III GmbH	DE323303919	Covivio Technical Services IV GmbH	DE325641984
Covivio Office IV GmbH	DE323303927	Covivio Verwaltungs IV GmbH	DE325641941
Covivio Office V GmbH	DE323303902	Covivio Alexanderplatz GmbH	DE322706978
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	DE332138839	Covivio Construction GmbH	DE343586953
Covivio Office VII GmbH	DE323303935	Acopio Office Energy GmbH	DE350365820

# COVIVIO

## 4.2.8 INFORMATIONS SECTORIELLES

### 4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels - IFRS 8

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

Les secteurs opérationnels sont les suivants :

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

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

Suite aux opérations de cession de trois sociétés de gestion de parcs de stationnement et de transmission universelle de patrimoine de la société FDL (Résidentiel France) en 2022, le secteur Autres regroupe des activités non significatives.

### 4.2.8.2 Immobilisations incorporelles

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

2023 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	11 848	5 136	117 578	1 812	16	215	136 605
<b>Net</b>	<b>11 848</b>	<b>5 136</b>	<b>117 578</b>	<b>1 812</b>	<b>16</b>	<b>215</b>	<b>136 605</b>

### 4.2.8.3 Immobilisations corporelles

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

# COVIVIO

2023 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles d'exploitation	230 213	116 059	1 069 262	46 119	3 640	2 805	1 468 098
Autres Immobilisations	8 541	2 594	16 138	12 374	285	46	39 978
Immobilisations en cours	47 461	27 751	10 151	0	0	0	85 363
<b>Net</b>	<b>286 215</b>	<b>146 404</b>	<b>1 095 551</b>	<b>58 493</b>	<b>3 925</b>	<b>2 851</b>	<b>1 593 439</b>

En Bureaux France, la variation des immobilisations corporelles (+44 M€) correspond essentiellement au transfert pour 32 M€ de l'hôtel N2 exploité en Murs et Fonds et aux travaux effectués sur le futur siège L'Atelier situé à Paris pour 16 M€

## 4.2.8.4 Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés

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

2023 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles de Placement	3 843 604	2 381 640	4 655 245	7 321 634	844 310	0	19 046 433
Actifs destinés à la vente	114 950	41 986	161 915	7 586	0	212	326 649
Immeubles en développement	331 876	299 447	0	39 029	469 686	0	1 140 038
<b>TOTAL</b>	<b>4 290 430</b>	<b>2 723 073</b>	<b>4 817 160</b>	<b>7 368 249</b>	<b>1 313 996</b>	<b>212</b>	<b>20 513 120</b>

La variation de -2 711 M€ est liée principalement par l'impact de la variation de juste valeur négative (-2 437 M€), les cessions de la période (-632 M€), le passage en stock de promotion immobilière de 5 projets Bureaux France (-122 M€) compensée par les travaux et capitalisation de frais de personnel, honoraires d'intermédiaires et intérêts financiers (+453 M€), par le reclassement (+6 M€) des autres actifs d'une société Hôtels en Europe et par la variation de change (+21 M€), confère §4.2.5.1.3.

## 4.2.8.5 Immobilisations financières

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

# COVIVIO

2023 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Prêts	42 675	0	56 722	8	0	20	99 425
Autres Actifs Financiers	652	4 078	2 731	10 481	0	109	18 051
Créances sur actifs financiers	0	27	-0	248	31	0	306
<b>Sous-total actifs financiers non courants</b>	<b>43 327</b>	<b>4 105</b>	<b>59 453</b>	<b>10 737</b>	<b>31</b>	<b>129</b>	<b>117 782</b>
Participation dans les entreprises associées	118 747	51 580	204 590	0	0	0	374 918
<b>Total Immobilisations financières</b>	<b>162 074</b>	<b>55 685</b>	<b>264 043</b>	<b>10 737</b>	<b>31</b>	<b>129</b>	<b>492 699</b>

## 4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres

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

2023 - K€	Bureaux France et Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Capitaux propres part du groupe avant élimination titres	6 520 406	1 483 618	3 549 326	476 145	8 024	12 037 520
Élimination des titres	0	-1 314 157	-2 046 831	-678 759	-40 756	-4 080 503
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>6 520 406</b>	<b>169 461</b>	<b>1 502 495</b>	<b>-202 614</b>	<b>-32 732</b>	<b>7 957 017</b>
Intérêts non contrôlants	478 143	2 059 548	1 362 043	106 417	0	4 006 151
<b>Capitaux propres</b>	<b>6 998 549</b>	<b>2 229 009</b>	<b>2 864 538</b>	<b>-96 197</b>	<b>-32 732</b>	<b>11 963 167</b>

## 4.2.8.7 Passifs financiers

2022 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Total emprunts LT portant intérêts	3 455 944	891 777	2 208 194	2 709 189	469 758	0	9 734 862
Total emprunts CT portant intérêts	755 675	17 422	294 515	131 437	33 756	0	1 232 805
<b>Total Emprunts LT &amp; CT</b>	<b>4 211 619</b>	<b>909 199</b>	<b>2 502 709</b>	<b>2 840 626</b>	<b>503 514</b>	<b>0</b>	<b>10 967 667</b>

2023 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Total emprunts LT portant intérêts	3 999 591	298 297	2 198 304	2 532 872	295 258	0	9 324 322
Total emprunts CT portant intérêts	76 439	609 746	255 828	278 823	162 006	3	1 382 845
<b>Total Emprunts LT &amp; CT</b>	<b>4 076 030</b>	<b>908 043</b>	<b>2 454 132</b>	<b>2 811 695</b>	<b>457 264</b>	<b>3</b>	<b>10 707 167</b>

## 4.2.8.8 Instruments dérivés

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

2023 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Dérivés actifs	231 074	7 334	177 633	96 378	9 664	0	522 082
Dérivés Passifs	108 206	0	72 525	4 114	260	0	185 105
<b>Instruments Financiers Nets</b>	<b>-122 868</b>	<b>-7 334</b>	<b>-105 108</b>	<b>-92 264</b>	<b>-9 404</b>	<b>0</b>	<b>-336 977</b>

## 4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel

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

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

# COVIVIO

K€ - 2023	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Intercos Inter- Secteur	31-déc.-23
Loyers	197 971	132 978	46 971	265 817	293 556	0	-2 288	935 005
Charges locatives non récupérées	-15 125	-13 125	-4 347	-3 434	-1 732	-373	786	-37 350
Charges sur Immeubles	-9 232	-3 721	-1 371	-3 395	-21 769	-588	9 290	-30 786
Charges nettes des créances irrécouvrables	359	136	-909	-525	-2 463	11	0	-3 391
<b>LOYERS NETS</b>	<b>173 973</b>	<b>116 268</b>	<b>40 344</b>	<b>258 463</b>	<b>267 592</b>	<b>-950</b>	<b>7 788</b>	<b>863 478</b>
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	10 437	5 611	0	75 294	0	0	0	91 342
Résultat des autres activités	1 656	1 553	185	16	4 294	799	0	8 503
Revenus de gestion et d'administration	13 572	797	2 986	7 246	7 415	13 234	-26 163	19 087
Frais liés à l'activité	-2 017	-389	-1 935	-3 068	-1 622	-4	1 592	-7 443
Frais de structure	-36 545	-12 865	-6 561	-25 155	-54 678	-12 028	16 781	-131 051
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>-24 990</b>	<b>-12 457</b>	<b>-5 510</b>	<b>-20 977</b>	<b>-48 885</b>	<b>1 202</b>	<b>-7 790</b>	<b>-119 406</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-15 459	-4 941	-841	-47 888	-3 287	-1 176	0	-73 592
Variation nette des provisions et autres	4 064	-3 718	894	23 833	163	-257	2	24 980
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>149 681</b>	<b>102 316</b>	<b>35 072</b>	<b>288 741</b>	<b>219 877</b>	<b>-382</b>	<b>0</b>	<b>795 305</b>
Résultat net des immeubles en stock	0	-68	0	-8	-49	0	0	-125
Résultat des cessions d'actifs	-29 217	-50	-12	341	-8 924	0	0	-37 862
Résultat des ajustements de valeurs	-854 078	-94 391	-281 850	-197 534	-1 009 489	0	0	-2 437 342
Résultat de cession de titres	-988	0	0	-2	-221	278	0	-933
Résultat des variations de périmètre	0	0	-298	-3 791	-106	0	0	-4 195
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>-734 602</b>	<b>7 807</b>	<b>-247 088</b>	<b>87 748</b>	<b>-798 912</b>	<b>-104</b>	<b>0</b>	<b>-1 685 151</b>
Coût de l'endettement financier net	-26 150	-23 391	-4 162	-62 932	-49 459	495	-0	-165 599
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-23	-33	-519	-15 310	0	-56	0	-15 941
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-69 060	0	-3 551	-66 962	-68 097	0	0	-207 671
Actualisation et résultat de change	1	0	0	351	0	0	0	352
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-918	-489	0	-417	48	0	0	-1 776
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	-33 549	1 205	0	-2 020	0	0	0	-34 364
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>-864 302</b>	<b>-14 901</b>	<b>-255 320</b>	<b>-59 541</b>	<b>-916 420</b>	<b>335</b>	<b>0</b>	<b>-2 110 150</b>
Impôts différés	-375	6 119	40 119	46 433	161 584	-54	0	253 826
Impôts sur les sociétés	-870	-3 956	-1 851	-11 847	-27 551	-466	0	-46 541
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>-865 547</b>	<b>-12 738</b>	<b>-217 052</b>	<b>-24 956</b>	<b>-782 387</b>	<b>-185</b>	<b>0</b>	<b>-1 902 865</b>
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-158 701	8 836	-36 403	-19 951	-277 861	0	0	-484 080
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>	<b>-706 845</b>	<b>-21 574</b>	<b>-180 650</b>	<b>-5 005</b>	<b>-504 526</b>	<b>-185</b>	<b>0</b>	<b>-1 418 785</b>

## 4.2.9 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant