



KPMG SA  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris-La Défense Cedex



ERNST & YOUNG et Autres  
Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris-La Défense cedex

# Covivio

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Covivio

18, Avenue François Mitterrand - 57000 Metz

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ( private company limited by guarantee ).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre

S.A.S. à capital variable  
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Société de Commissaires aux Comptes

Siège social : 1-2, place des Saisons - 92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1



KPMG SA  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris-La Défense Cedex



ERNST & YOUNG et Autres  
Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris-La Défense cedex

## Covivio

18, Avenue François Mitterrand - 57000 Metz

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société Covivio,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.



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

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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



**Évaluation des titres de participation, des créances rattachées et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation**



<b>Risque identifié</b>	<b>Notre réponse</b>
<p>Au 31 décembre 2024, les titres de participation et les créances rattachées ont été inscrits au bilan pour une valeur nette de 5 022M€, soit 59% du total de l'actif. Comme indiqué dans la note 4.5.2.3 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2024, les titres de participation et les créances rattachées sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.</p> <p>Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'ANR EPRA NDV (Actif Net Réévalué - European Public Real Estate Association Net Disposal Value) publié.</p> <p>A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.</p> <p>Comme indiqué dans la note 4.5.2.6 « Provisions pour risques et charges » de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.</p> <p>Compte tenu du montant des titres de participation et des créances rattachées au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuels liées comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées par votre société ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ;</li> <li>• apprécier, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la concordance des capitaux propres retenus avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant ;</li> <li>- les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, au regard des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit qui suit « Evaluation des actifs immobiliers ».</li> </ul> </li> <li>• examiner que pour la filiale cotée, votre société a retenu l'ANR EPRA NDV publié pour apprécier la valeur d'utilité ;</li> <li>• analyser le niveau de dépréciation retenu au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées par rapprochement de l'actif net réévalué à la valeur nette comptable ;</li> <li>• apprécier la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés ;</li> <li>• apprécier le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.</li> </ul>



## Évaluation des actifs immobiliers



<b>Risque identifié</b>	<b>Notre réponse</b>
<p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2024 une valeur nette de 1 353 M€ au regard d'un total bilan de 8 562 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 4.5.2.2 « Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels, à chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur, auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces éventuelles dépréciations sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles.</p> <p>L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par la société.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.</p>	<p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prendre connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre société ;</li> <li>• apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers compte tenu de leur adhésion à la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ;</li> <li>• apprécier l'indépendance des experts immobiliers au regard des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre société ;</li> <li>• prendre connaissance des instructions écrites données par votre société aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, ainsi que l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises ;</li> <li>• analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière aux experts immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement qui servent de base à la détermination de la valeur vénale des actifs immobiliers ;</li> <li>• apprécier les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement et les données locatives, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées ;</li> <li>• nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• examiner, par sondages, la comptabilisation d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à au moins 150 K€ de la valeur nette comptable ou lorsque cet écart est inférieur à 150 K€ pendant plus de 2 années consécutives, et l'application des critères présentés dans la note 4.5.2.2 de l'annexe aux comptes annuels ;</li> <li>• recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de votre société ;</li> <li>• apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.</li> </ul>
--	---

### Vérifications spécifiques

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

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

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

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

### Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont



elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

### **Autres informations**

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

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

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

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

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

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

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

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par vos assemblées générales du 17 avril 2024 pour le cabinet KPMG SA et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2024, le cabinet KPMG SA était dans la première année de sa mission et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la douzième année.

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

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

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

#### **Covivio**

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels  
Exercice clos le 31 décembre 2024



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

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

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

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

### **Objectif et démarche d'audit**

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude



significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 19 mars 2025

KPMG SA

Paris-La Défense, le 19 mars 2025

ERNST & YOUNG et Autres

Signé par :  
  
 BE260F01C0B945D...

Sandie TZINMANN  
 Associée

Signed by:  
  
 2D89241B7BAA442...

Jean-Roch VARON  
 Associé

Signed by:  
  
 D65211BD617946E...

Pierre LEJEUNE  
 Associé



---

**COMPTES INDIVIDUELS  
AU  
31 DECEMBRE 2024**



COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2024  
SOMMAIRES

<b>4.4.1.</b>	<b>Bilan</b> .....	<b>2</b>
<b>4.4.2.</b>	<b>Compte de Résultat</b> .....	<b>4</b>
<b>4.5.</b>	<b>ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS</b> .....	<b>5</b>
<b>4.5.1.</b>	<b>EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE</b> .....	<b>5</b>
4.5.1.1.	Acquisitions et travaux sur immeubles en développement .....	5
4.5.1.2.	Cessions d'actifs immobiliers .....	5
4.5.1.3.	Mouvements de titres de participations.....	6
4.5.1.4.	Simplification des structures.....	6
4.5.1.5.	Augmentation de Capital social .....	7
4.5.1.6.	Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire.....	7
4.5.1.7.	Principaux indicateurs .....	7
<b>4.5.2.</b>	<b>PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES</b> .....	<b>8</b>
4.5.2.1.	Immobilisations incorporelles .....	8
4.5.2.2.	Immobilisations corporelles .....	8
4.5.2.3.	Immobilisations financières .....	10
4.5.2.4.	Créances clients et comptes rattachés.....	10
4.5.2.5.	Instruments dérivés .....	12
4.5.2.6.	Provisions pour risques et charges.....	13
4.5.2.7.	Indemnités de départ à la retraite .....	13
4.5.2.8.	Provisions pour risques et charges financières : .....	14
4.5.2.9.	Emprunts, dettes et emprunt obligataire .....	14
4.5.2.10.	Charges à répartir.....	14
4.5.2.11.	Prime de remboursement d'emprunt obligataire.....	14
4.5.2.12.	Chiffre d'affaires.....	14
<b>4.5.3.</b>	<b>EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN</b> .....	<b>15</b>
4.5.3.1.	Actif Immobilisé .....	15
4.5.3.2.	Actif Circulant.....	22
4.5.3.3.	Capitaux Propres .....	25
4.5.3.4.	Provisions .....	26
4.5.3.5.	Dettes .....	27
<b>4.5.4.</b>	<b>NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT</b> .....	<b>30</b>
4.5.4.1.	Résultat d'exploitation .....	30
4.5.4.2.	Résultat Financier.....	33
4.5.4.3.	Résultat Exceptionnel.....	35
4.5.4.4.	Impôts sur les Bénéfices.....	36
4.5.4.5.	Accroissements et allègements de la dette future d'impôts .....	36
4.5.4.6.	Dépenses non déductibles fiscalement.....	36
<b>4.5.5.</b>	<b>ENGAGEMENTS HORS BILAN</b> .....	<b>37</b>
4.5.5.1.	Engagements donnés .....	37
4.5.5.2.	Engagements reçus .....	39
<b>4.5.6.</b>	<b>RENSEIGNEMENTS DIVERS</b> .....	<b>40</b>
4.5.6.1.	Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice.....	40
4.5.6.2.	Rémunération des organes d'administration et de gestion.....	40
4.5.6.3.	Informations concernant les transactions entre les parties liées .....	40
4.5.6.4.	Informations sur les postes avec les entreprises liées 2024 .....	41
4.5.6.5.	Actions Gratuites.....	41
4.5.6.6.	Filiales et participations .....	42
4.5.6.7.	Activité de la société en matière de recherche et développement .....	43
4.5.6.8.	Evènements post clôture .....	43
4.5.6.9.	Résultats de la société des 5 derniers exercices .....	43



## 4.4.1. Bilan

## Actif

K€	Note 4.5.3	31-déc.-24 Brut	Amortis- sements & Provisions	Net	Dt Net Etablissement Italien 31-déc.-24	31-déc.-23 Net	Dt Net Etablissement Italien 31-déc.-23
<b>Immobilisations incorporelles :</b>	<b>1.1</b>	<b>22 091</b>	<b>7 015</b>	<b>15 076</b>	<b>4 462</b>	<b>16 462</b>	<b>4 648</b>
<i>Frais d'établissement</i>							
<i>Logiciels, droits et valeurs similaires</i>		21 293	7 015	14 278	4 462	15 907	4 648
<i>Fonds commercial</i>							
<i>Autres immobilisations incorporelles</i>		798		798		555	
<i>Immobilisations incorporelles en cours</i>							
<b>Immobilisations corporelles :</b>	<b>1.1</b>	<b>1 743 294</b>	<b>390 786</b>	<b>1 352 509</b>	<b>1 088 040</b>	<b>1 407 826</b>	<b>1 137 946</b>
<i>Terrains</i>		643 416	32 380	611 036	515 054	624 366	529 235
<i>Constructions</i>		1 053 501	345 826	707 675	568 825	731 464	590 035
<i>Installations techniques, matériel et outillage industriels</i>							
<i>Autres</i>		37 342	10 991	26 351	1 080	26 991	762
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		9 035	1 589	7 446	3 082	24 538	17 448
<i>Avances et acomptes</i>						467	467
<b>Immobilisations financières :</b>		<b>7 285 008</b>	<b>604 890</b>	<b>6 680 118</b>	<b>1 030 086</b>	<b>6 227 959</b>	<b>988 165</b>
<i>Participations</i>	<b>1.2</b>	5 463 639	541 301	4 922 339	940 729	4 754 297	890 087
<i>Créances rattachées à des participations</i>		100 000		100 000			
<i>Autres titres immobilisés</i>	<b>1.4</b>	147 545	2 685	144 861	88 281	105 049	84 080
<i>Prêts</i>	<b>1.3</b>	1 573 761	60 905	1 512 856	1 077	1 367 762	13 998
<i>Autres</i>		62		62		852	
<b>Total I - Actif Immobilisé</b>	<b>1</b>	<b>9 050 394</b>	<b>1 002 690</b>	<b>8 047 703</b>	<b>2 122 588</b>	<b>7 652 246</b>	<b>2 130 760</b>
<b>Stocks et en-cours</b>		<b>150</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avances et acomptes versés</b>		<b>600</b>		<b>600</b>	<b>600</b>	<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Créances d'exploitation :</b>	<b>2.1</b>	<b>130 963</b>	<b>18 179</b>	<b>112 784</b>	<b>14 238</b>	<b>74 876</b>	<b>14 569</b>
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		20 467	6 266	14 201	6 638	11 994	1 579
<i>Comptes courants et autres créances</i>		110 496	11 913	98 583	7 600	62 883	12 990
<b>Valeurs mobilières de placement :</b>	<b>2.2</b>	<b>256 581</b>	<b>1 100</b>	<b>255 481</b>	<b>0</b>	<b>549 798</b>	<b>0</b>
<i>Actions propres</i>		42 462	1 100	41 362		43 722	
<i>Comptes à terme et autres titres</i>		214 119		214 119		506 076	
<b>Disponibilités</b>		<b>25 155</b>		<b>25 155</b>	<b>7 258</b>	<b>90 949</b>	<b>1 668</b>
<b>Charges constatées d'avance et comptes de régularisation</b>	<b>2.3</b>	<b>67 053</b>		<b>67 053</b>	<b>977</b>	<b>101 186</b>	<b>1 151</b>
<b>Instruments de trésorerie</b>	<b>2.4</b>	<b>993</b>		<b>993</b>		<b>2 174</b>	
<b>Total II - Actif Circulant</b>	<b>2</b>	<b>481 495</b>	<b>19 429</b>	<b>462 065</b>	<b>23 072</b>	<b>822 184</b>	<b>20 587</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	<b>2.3</b>	<b>12 347</b>		<b>12 347</b>	<b>1 295</b>	<b>14 624</b>	<b>2 165</b>
<b>Primes de remboursement des emprunts (IV)</b>		<b>39 389</b>		<b>39 389</b>		<b>46 306</b>	
<b>Ecart de conversion Actif (V)</b>							
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>		<b>9 583 625</b>	<b>1 022 120</b>	<b>8 561 505</b>	<b>2 146 955</b>	<b>8 535 360</b>	<b>2 153 512</b>

## Bilan Passif

K€	Note 4.5.3	31-déc.-24	Dt Etablissement Italien 31-déc.-24	31-déc.-23	Dt Etablissement Italien 31-déc.-23
<b>Capitaux Propres :</b>		<b>4 827 740</b>		<b>4 614 442</b>	
Capital [dont versé 334 870 K€]		334 870		303 019	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 492 869		4 311 423	
Ecart de réévaluation					
<b>Réserves et report à nouveau:</b>		<b>36 048</b>		<b>46 679</b>	
<i>Réserve légale</i>		33 487		30 302	
<i>Réserves statutaires ou contractuelles</i>					
<i>Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables</i>					
<i>Autres</i>				12 826	
<i>Report à nouveau</i>		2 561		3 552	
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>82 245</b>	<b>4 177</b>	<b>-8 417</b>	<b>-55 835</b>
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 122		34 100	
<b>Total I - Capitaux Propres</b>	<b>3</b>	<b>4 980 155</b>	<b>4 177</b>	<b>4 686 804</b>	<b>-55 835</b>
<b>Autres Fonds Propres</b>					
Produit des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
<b>Total I bis - Fonds Propres</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions pour risques		27 828	845	27 754	1 424
Provisions pour charges		2 542	3	2 450	3
<b>Total II - Provisions pour Risques et Charges</b>	<b>4</b>	<b>30 370</b>	<b>848</b>	<b>30 204</b>	<b>1 427</b>
<b>DETTES</b>					
<b>Dettes financières :</b>	<b>5</b>	<b>3 481 294</b>	<b>336 788</b>	<b>3 734 191</b>	<b>650 714</b>
<i>Emprunts obligataires convertibles</i>	<b>5.1</b>				
<i>Autres emprunts obligataires</i>		3 230 915	306 155	3 520 116	607 157
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup></i>		26 356		50 944	
<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>		224 023	30 633	163 130	43 557
<b>Avances et acomptes reçus</b>		<b>3 963</b>		<b>7 658</b>	
<b>Dettes d'exploitation :</b>		<b>38 435</b>	<b>19 508</b>	<b>35 094</b>	<b>16 299</b>
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		21 241	14 364	15 334	9 455
<i>Dettes fiscales et sociales</i>		17 194	5 144	19 760	6 845
<b>Dettes diverses :</b>		<b>12 920</b>	<b>9 037</b>	<b>15 990</b>	<b>7 783</b>
<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>		4 186	3 831	5 276	4 390
<i>Autres</i>		8 734	5 206	10 714	3 393
<b>Instruments de trésorerie</b>	<b>5.2</b>	<b>1 649</b>		<b>9 269</b>	
<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>12 718</b>	<b>247</b>	<b>16 150</b>	<b>370</b>
<b>Total III - Passif Circulant</b>		<b>3 550 979</b>	<b>365 581</b>	<b>3 818 352</b>	<b>675 167</b>
<b>Ecarts de conversion Passif (IV)</b>					
<b>Compte de Liaison des Etablissements</b>		<b>0</b>	<b>1 776 349</b>	<b>0</b>	<b>1 532 753</b>
<b>TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)</b>		<b>8 561 505</b>	<b>2 146 955</b>	<b>8 535 360</b>	<b>2 153 512</b>
<sup>(1)</sup> Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de		0		254	

## 4.4.2. Compte de Résultat

K€	Note	31-déc.-24	Dt Etablissement Italien 31-déc.-24	31-déc.-23	Dt Etablissement Italien 31-déc.-23
	4.5.4				
<b>PRODUITS D'EXPLOITATIONS</b>					
Ventes de marchandises		1	1	14 000	14 000
Production vendue [biens et services]		135 544	68 151	140 382	65 941
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>1.1</b>	<b>135 545</b>	<b>68 152</b>	<b>154 382</b>	<b>79 941</b>
Subvention d'exploitation		2	2		
Production stockée				32	32
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1.2	22 079	16 240	59 666	35 430
Autres produits		119	1	920	85
<b>Total I - Produits d'exploitations</b>	<b>1</b>	<b>157 744</b>	<b>84 395</b>	<b>215 001</b>	<b>115 488</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATIONS</b>					
Achats - Marchands de biens		0	0	32	32
Variation de stocks - Marchands de biens		2	2	40 515	40 515
Autres achats et charges externes		37 845	14 255	47 765	16 191
Impôts, taxes et versement assimilés		11 548	7 373	12 674	8 021
Salaires et traitements		33 798	7 899	31 088	6 751
Charges sociales		11 274	1 932	10 116	1 661
<b>Dotations aux amortissements et aux provisions :</b>					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		38 756	25 466	43 862	30 354
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		12 410	12 334	73 173	64 427
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		1 547	1 300	1 738	1 068
Pour risques et charges : dotations aux provisions		1 391	50	1 623	215
Autres charges		12 379	11 100	5 291	3 095
<b>Total II - Charges d'exploitations</b>	<b>1.3</b>	<b>160 950</b>	<b>81 710</b>	<b>267 877</b>	<b>172 331</b>
<b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>1</b>	<b>-3 205</b>	<b>2 685</b>	<b>-52 876</b>	<b>-56 842</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>					
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun					
<b>Bénéfice ou perte transférée</b>	<b>III</b>	2 833		1 249	
<b>Pertes ou bénéfice transféré</b>	<b>IV</b>	1 036		1 988	
De participation	2.1	276 076	8 553	441 205	50 241
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		17 735	1 336	9 718	193
Autres intérêts et produits assimilés		92 412	147	83 368	410
Intérêts statutaires		2 731		2 731	
Bonis de Fusion	2.2	33		33 647	
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	62 052	21 637	16 762	2 134
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		165		122	
<b>Total V - Produits financiers</b>	<b>2</b>	<b>451 205</b>	<b>31 673</b>	<b>587 552</b>	<b>52 979</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>					
Dotations aux amortissements et aux provisions		186 861	332	397 059	31 972
Intérêts et charges assimilées		169 522	31 528	133 174	22 843
Malis de fusion	2.2	1 485		13 143	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		12 716		8 928	
<b>Total VI - Charges financières</b>	<b>2</b>	<b>370 584</b>	<b>31 860</b>	<b>552 304</b>	<b>54 815</b>
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>2</b>	<b>80 621</b>	<b>-187</b>	<b>35 248</b>	<b>-1 836</b>
<b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>		<b>79 212</b>	<b>2 498</b>	<b>-18 368</b>	<b>-58 678</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>					
Sur opérations de gestion		531	50	169	123
Sur opérations en capital		76 210	47 425	117 204	29 586
Reprises sur provisions et transferts de charges		391	90	125	0
<b>Total VII - Produits exceptionnels</b>	<b>3</b>	<b>77 132</b>	<b>47 565</b>	<b>117 498</b>	<b>29 709</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>					
Sur opérations de gestion		535	521	87	5
Sur opérations en capital		73 897	45 556	103 474	23 823
Dotations aux amortissements et aux provisions		324		99	
<b>Total VIII - charges exceptionnelles</b>	<b>3</b>	<b>74 756</b>	<b>46 078</b>	<b>103 660</b>	<b>23 828</b>
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>3</b>	<b>2 376</b>	<b>1 488</b>	<b>13 838</b>	<b>5 881</b>
Impôts sur les bénéfices (X)	4	-656	-192	3 888	3 038
<b>Total des produits (I+II+V+VII)</b>		<b>688 914</b>	<b>163 634</b>	<b>921 300</b>	<b>198 176</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+X+X)</b>		<b>606 669</b>	<b>159 456</b>	<b>929 717</b>	<b>254 011</b>
<b>Bénéfice ou perte</b>		<b>82 245</b>	<b>4 178</b>	<b>-8 417</b>	<b>-55 835</b>

## 4.5. ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

### 4.5.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

- 37 K€ de travaux réalisés sur Silex 3
- 24 290 K€ de travaux réalisés sur Milano Corso Italia
- 19.160 K€ de travaux réalisés sur Rozzano Strada 8, livré en 2024

Au 31 12 2024, il reste 1 immeuble en développement sur COVIVIO France – SILEX 3 et 1 immeuble en développement sur Covivio Italie à savoir Milano Corso Italia

#### 4.5.1.2. Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent les actifs suivants :

K€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-23
<i>Milano, Symbiosis - Edificio School</i>	23 142	25 000	1 858	23 142
<i>Livorno - Palazzo Orlando</i>	5 657	5 700	43	5 657
<i>Milano - Piazza Monte Titano</i>	16 233	16 500	267	16 400
<i>Sale right of asset use (Rozzano)</i>		13	13	0
<b>COVIVIO Italie</b>	<b>45 032</b>	<b>47 213</b>	<b>2 181</b>	<b>45 199</b>
<b>COVIVIO</b>	<b>45 032</b>	<b>47 213</b>	<b>2 181</b>	<b>45 199</b>

#### 4.5.1.3. Mouvements de titres de participations

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

Le 19 avril 2024, Covivio a acquis 12 316 445 actions de Covivio Hotels détenus par le Groupe Générali, en échange de 3 818 084 actions nouvelles Covivio. Le lancement de l'offre publique d'échange subséquente s'est traduit par l'acquisition complémentaire de 516 384 actions de Covivio Hotels contre 160 080 actions Covivio.

Au 31 décembre 2024, Covivio détient 52,53% de sa filiale Covivio Hotels.

##### ➤ Autres mouvements sur titres

- Le 16/12/2024, COVIVIO a participé à l'augmentation de capital de la société COVIVIO PROPERTY.
- Le 30/08/2024, COVIVIO a participé à l'augmentation de capital par compensation de créance de la société Foncière Margaux
- Le 30/08/2024, COVIVIO a participé à l'augmentation de capital de la SARL du 106-110 rue des Troènes
- Covivio a pris des participations dans la SCCV RUEIL LESSEPS, son taux de détention est de 50 %

#### 4.5.1.4. Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2024 afin de simplifier la structure du Groupe.

Filiales concernées	nature et date de l'opération	Objet de la société
<i>Sarl Telimob Paris</i>	TUP le 11/05/2024 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition, détention, et gestion de participations dans toute société immobilière.  La Société a pour objet, directement ou indirectement, en France et hors de France la prise de participation dans toutes entreprises ou entités, commerciales, industrielles, financières ou autres, françaises ou étrangères, créées ou à créer, qu'elles aient la personnalité morale ou non, pouvant être des startups ou des fonds d'investissement, et par tout moyen, notamment par voie de création, d'apport, de souscription, d'achat d'actions ou de parts sociales, de fusion, de société en participation ou de groupement
<i>Eurl - COVIVIO Proptech</i>	TUP le 16/05/2024 sans effet rétroactif fiscal	L'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction/crédit-bail immobilier/bail emphytéotique et tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire/l'annexe desdits biens
<i>SCI Charenton</i>	TUP le 30/06/2024 sans effet rétroactif fiscal	La Société a pour objet la négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou à la construction d'immeubles neufs.
<i>SNC Sucy Parc</i>	TUP le 09/09/2024 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion d'immeubles

**4.5.1.5. Augmentation de Capital social**

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

- Création de 6 638 915 titres, dans le cadre du versement du dividende en actions, pour une valeur nominale de 19 916 745 €
- Création de 3 818 084 titres le 19/04/2024 dans le cadre de l'échange de titres avec Générali et de 160 080 titres dans le cadre de l'offre public d'échange du 25/06/2024

Le capital s'élève à 334 870 404 € au 31 décembre 2024 contre 303 019 167 € au 31 décembre 2023 soit une augmentation de 31 851 237 €. Il est composé de 111 623 468 actions ordinaires, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 334 870 404 €.

Au 31 décembre 2024, la société détient 833 075 actions propres.

**4.5.1.6. Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire**

En 2024, la variation nette des lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 22 M€. Les emprunts de l'établissement Italien s'élèvent à 306 M€.

**4.5.1.7. Principaux indicateurs**

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

En K€	2024	2023
<i>Total du bilan</i>	8 561 505	8 535 360
<i>Chiffre d'affaires</i>	135 545	154 382
<i>Dividendes reçus des filiales</i>	276 076	441 205
<i>Charges financières</i>	370 584	552 304
<i>Résultat de l'exercice</i>	82 245	-8 417



## 4.5.2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.2.1. Immobilisations incorporelles

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

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

### 4.5.2.2. Immobilisations corporelles

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

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

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

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



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

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

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

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

L'ensemble du patrimoine immobilier est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel (30 juin et 31 décembre), et selon des modalités de calcul fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle.

Covivio se conforme également au Code déontologie des sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) applicable aux sociétés adhérentes de la Fédération des sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), notamment en matière de pratique des expertises immobilières.

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 la société a été intégralement évalué au 31 décembre 2024 par des experts immobiliers indépendants et membres de la RICS dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman et Colliers. »

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

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

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

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

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

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

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

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

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

#### 4.5.2.3. Immobilisations financières

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.2.4. Créances clients et comptes rattachés

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

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

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



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

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



#### 4.5.2.5. Instruments dérivés

Covivio a recours à des instruments financiers dérivés à terme ferme ou optionnel ou combinaison d'instrument financiers à termes fermes ou optionnels comme des swaps, des caps, des floors. Les instruments utilisés sont réputés simples, standards et liquides. La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont réalisées.

Dans le cas où les instruments sont qualifiés d'opérations de couverture :

- Les effets nets (produits et charges) des dérivés qualifiés de couvertures sont reconnus au compte de résultat de manière symétrique aux effets nets (produits et charges) des éléments couverts, c'est à dire de façon symétrique à la reconnaissance de la charge d'intérêt des emprunts couverts pour la couverture du risque de taux ;
- Les soultes payées ou reçues à la contraction d'un contrat de swap sont comptabilisées dans un compte de régularisation à l'actif ou au passif du bilan et sont étalées en résultat sur la durée effective d'activation de l'instrument ;
- Les primes payées à la contraction d'un contrat d'option (cap, floor, tunnel) sont comptabilisées en instrument de trésorerie à l'actif du bilan et étalées en résultat sur la période couverte par l'option ;
- Lorsque les instruments financiers à terme sont résiliés ou restructurés avec la contrepartie initiale et que le ou les éléments couverts sont toujours existants, afin d'assurer un traitement symétrique avec l'élément couvert, les gains et pertes des dérivés résiliés (soultes payées ou reçues) sont enregistrés au bilan dans les comptes de régularisation sur instruments de trésorerie prévus par le PCG en attente d'imputation en résultat de manière symétrique avec l'élément couvert. Ainsi les gains et pertes réalisés sur les instruments de couvertures résiliés sont comptabilisés en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert, de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert. Pour les opérations restructurées, les nouveaux dérivés sont comptabilisés selon les principes évoqués au deuxième paragraphe ci-dessus.
- Afin de centraliser la gestion des risques de taux au niveau du Groupe Covivio, Covivio contracte des dérivés vis à vis du marché et refacture auprès de ses filiales les effets de la couverture sur la base d'une convention, permettant de comptabiliser les effets de la couverture externe de manière symétrique.

Lorsque l'élément couvert ne répond plus (en partie ou totalement) à la qualification d'élément couvert, par exemple lorsqu'il disparaît, et que l'instrument de couverture est conservé, celui-ci est traité (en totalité ou en partie) comme un instrument dérivé en position ouverte isolée.

Dans le cas où les instruments ne sont pas qualifiés d'opérations de couverture et sont en position isolée :

- Les variations de valeur sont comptabilisées au bilan en contrepartie de comptes de régularisation ;
- Les moins-values latentes sont provisionnées, et
- Lors de la renégociation ou le cassage de ces instruments, la soulte éventuelle est comptabilisée directement en compte de résultat.

Si une opération en position ouverte isolée venait à être requalifiée d'opération de couverture :

- Si la juste valeur de l'instrument était négative en date de requalification et qu'une provision avait été constituée sur la base d'un écart de réévaluation actif, ces deux comptes sont repris en contrepartie des écarts de réévaluation. A la date de requalification, la juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert ;
- Si la juste valeur de l'instrument était positive en date de requalification, la quote-part de réévaluation est figée au bilan et n'est reconnue qu'à maturité de l'instrument. La juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert.



Les instruments en portefeuille à la date de clôture sont inscrits dans les engagements hors bilan financiers pour la valeur nominale des contrats.

#### **4.5.2.6. Provisions pour risques et charges**

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

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

#### **4.5.2.7. Indemnités de départ à la retraite**

Covivio applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires, mise à jour en novembre 2021.



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

Comme mentionné dans le paragraphe 4.5.2.5, lorsqu'un instrument traité en position ouverte isolée engendre une perte latente, une provision en résultat financier à hauteur de la moins-value latente est constatée

#### **4.5.2.9. Emprunts, dettes et emprunt obligataire**

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

#### **4.5.2.10. Charges à répartir**

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

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

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

#### **4.5.2.12. Chiffre d'affaires**

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

- les recettes locatives ;
- les prestations de service.

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

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

Des franchises de loyers peuvent être accordées aux locataires lors de la signature du bail. Elles sont comptabilisées dans les comptes sociaux mais non lissées sur la durée ferme des baux.

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



### 4.5.3. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans COVIVIO le 31 décembre 2018. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'Etablissement Permanent Italien contribue à la formation du Bilan de COVIVIO.

#### 4.5.3.1. Actif Immobilisé

##### 4.5.3.1.1. Variation des valeurs brutes

K€	Note 4.5.3	Valeurs brutes au 31-déc.-23	Augmentations			Diminutions		Valeurs brutes au 31-déc.-24
			TUP et Fusion	Acquisition et travaux.	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP et Fusion	
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>28 617</b>		<b>961</b>	<b>0</b>	<b>7 487</b>	<b>0</b>	<b>22 091</b>
- Concessions, Logiciels		28 063		0	718	7 487 <sup>(1)</sup>		21 293
- Immobilisations en cours		555		961	-718			798
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>1 824 258</b>		<b>33 091</b>	<b>-56 987</b>	<b>57 068</b>	<b>0</b>	<b>1 743 294</b>
- Terrains		665 443		2	-9 383	12 646		643 416
- Constructions		1 094 271		45 276	-43 179	42 867		1 053 501
- Autres immobilisations corporelles		38 024		386	488	1 556		37 342
Mali sur actifs immobiliers		33 345				0		33 345
Installations et agencement		568			16	246		337
Matériel de bureau et informatique		2 429		31	472	630		2 303
Mobilier		1 681		356	0	680		1 357
- Immobilisations en cours		26 521		-12 573	-4 912	0		9 035
- Avances et acomptes								0
<b>Immobilisations financières</b>		<b>6 712 778</b>	<b>48 770</b>	<b>778 226</b>	<b>1 600</b>	<b>164 575</b>	<b>127 108</b>	<b>7 285 008</b>
- Titres de participations	1.2	5 176 737	48 770	346 647	1 600	25 003	85 112	5 463 639
- Créances rattachées à des participations		0	0	100 000		0	0	100 000
- Prêts	1.3	1 427 944		298 519		110 705	41 997	1 573 761
- Autres titres immobilisés		107 245	0	33 047		28 064		147 545
- Titres immobilisés	1.4	42 871		4 530		0		47 401
- Mali de fusion		59 713		35 317		0		95 030
- Actions Propres	1.4	4 661		28 517		28 064		5 114
- Autres immobilisations financières		852		13		803		62
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>8 565 653</b>		<b>812 278</b>	<b>-55 387</b>	<b>229 130</b>	<b>127 108</b>	<b>9 050 394</b>

<sup>(1)</sup> La diminution du poste logiciel correspond à la mise au rebut d'ALTAIX et X3

#### 4.5.3.1.2. Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2024, COVIVIO détient des participations dans 81 sociétés.

En plus des cessions et prises de participations détaillées dans les événements significatifs, une prise de participation a été effectuées en 2024 :

- COVIVIO a acquis des parts de la SCCV RUEIL LESSEPS, son taux de détention est 50 %

Les 2 participations les plus importantes sont :

- COVIVIO HOTELS : 1 612 M€
- COVIVIO holding GmbH : 1 021 M€

Montant au 31-déc.-23 (K€)		5 176 737
Titres intégrés dans la société suite aux TUP et fusions		
Sociétés tuppées	Titres apportés	
Sarl TELOMOB PARIS	SNC Telimob Paris	10 298
	SNC Telimob Nord	11 103
	SNC Telimob Rhones Alpes	10 896
	SNC Telimob Sud Ouest	5 037
	SNC Télimob Paca	11 437
<b>Total augmentation liée aux TUP et fusions</b>		<b>48 770</b>
<b>Acquisition de titres et assimilés</b>		
	SCCV Rueil Lesseps	1
<b>Augmentation de capital</b>		
	SAS COVIVIO Hotels	287 455
	SAS Covivio Property	5 155
	Sarl Foncière Margaux	26
	Covivio Development Italy SpA SIINQ	54 000
	COVIVIO ATTIVITA' IMMOBILIARI 6 S.r.l.	10
<b>Total augmentation liée aux acquisitions et augmentations de capital</b>		<b>346 647</b>
<b>Augmentation des titres par incorporation d'un prêt ou d'un compte courant</b>		
	SCI 106 110 Troenes	1 600
<b>Total augmentation des titres par incorporation d'un prêt</b>		<b>1 600</b>
<b>Diminution (cession)</b>		
	Réal Estaate Solution & Technology	3
<b>Réduction de capital</b>		
	Covivio Immobiliare 9	25 000
<b>Total diminution liées aux réductions de capital et cessions</b>		<b>25 003</b>
<b>Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion</b>		
	Sarl Télimob Paris	57 670
	SNC Télimob PACA	11 437
	SnC SUCY PARC	1
	SCI Charenton	16 001
	Eurl PROPTECH	3
<b>Total diminution liée aux TUP ou fusions</b>		<b>85 112</b>
<b>Montant au 31-déc.-24 (K€)</b>		<b>5 463 639</b>

4.5.3.1.3. *Détail des prêts*

Les prêts se composent de :

Type de prêts	K€
Prêts aux filiales	1 557 069
Intérêts courus sur prêts subordonnés	7 150
Intérêts courus sur SWAP	9 508
Prêts au personnel	35
Autres prêts	0
<b>Total au 31-déc.-24</b>	<b>1 573 761</b>

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

K€	Capital restant dû	Intérêts courus
SCI du 21 rue Jean Goujon	167 520	0
COVIVIO Holding GMBH	135 000	0
SCI Danton Malakoff	124 588	0
omega B	120 646	1 932
SAS 6 rue fructidor	104 662	2 375
Covivio Office VII GmbH	80 000	9
SCI avenue de la marne	79 400	0
SCI Rueil B2	79 278	0
SCI N2 Batignolles	72 269	0
SCI latecoere 2	58 196	0
COVIVIO ALEXANDERPLATZ S.à.r.l	48 135	554
SCI Meudon Juin	45 700	0
COVIVIO OFFICE I GMBH	45 000	5
9 rue Cuirassiers	40 726	0
Sci Atlantis	35 850	0
SNC André Lavignolle	31 415	0
SCI cite numerique	30 302	0
COVIVIO OFFICE IV GMBH	30 000	3
Covivio 2	26 969	629
Palmer Plage	26 603	0
Acopio GMBH	25 000	0
COVIVIO OFFICE III GMBH	25 000	3
SCI meudon saulnier	22 800	0
SCI euromarseille 2	19 143	0
Covivio Office Holding GmbH	18 200	368
32 av p. grenier	12 100	0
125 Avenue Brancolar	11 000	0
Covivio Development Tradind	0	1 077
autres	41 565	193
<b>Total</b>	<b>1 557 069</b>	<b>7 150</b>

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de 01/2025 au plus tôt à 08/2049 au plus tard est stipulée dans l'acte.

#### 4.5.3.1.4. Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 147 545 K€ comprend essentiellement :

- **Mali de fusion sur actifs financiers**

Détail des malis de fusion sur actifs financiers	Montant en K€
Latécoère	13 914
Palmer Plage	2 175
Dual Center	136
Palmer Montpellier	95
Central Sicaf	32 517
BS Immobiliare 9	10 875
*Télimob Paris SNC	34 123
*Télimob Rhone Alpes	1 194
	<b>95 030</b>

- **Autres titres immobilisés**

Détail des autres titres immobilisés	Montant en K€
QUOTE FONDO SECURIS REAL ESTATE	6 259
QUOTE FONDO PORTA ROMANA	41 140
	<b>47 399</b>

- **Actions propres**

Détail des actions propres	Nombre d'actions	Valeur Brute en K€
Actions détenues par la société - contrat de liquidité	100 862	5 114

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 173 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2024.

#### 4.5.3.1.5. Variation des amortissements et dépréciations

K€	Note 4.5.3	Amort. 31-déc.-23	Dotations	TUP et Fusion	Reprises et cessions TUP et Fusion	Transfert	Amort. 31-déc.-24
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>12 156</b>	<b>2 313</b>	<b>0</b>	<b>7 453</b>	<b>0</b>	<b>7 015</b>
- Concessions, Logiciels		12 156	2 313	0	7 453		7 015
- Mali de fusion							0
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>416 793</b>	<b>45 848</b>	<b>0</b>	<b>14 869</b>	<b>0</b>	<b>390 786</b>
- Constructions		267 241	31 983	0	4 776	18 911	275 537
- Autres immobilisations corporelles		11 033	1 454		1 496		10 991
- Dépréciation / terrains et construction		138 519	12 410	0	8 596	38 076	104 258 <sup>(1)</sup>
<b>Immobilisations financières</b>		<b>484 818</b>	<b>166 895</b>	<b>14 408</b>	<b>43 031</b>	<b>18 201</b>	<b>604 890</b>
- Participations	1.2	422 441	147 907	14 408	27 452	16 002	541 301
- Prêt	1.3	60 182	18 485	0	15 563	2 199	60 905
- Titres immobilisés		2 181	330	0	0	0	2 511
- Actions Propres		15	174	0	15	0	174
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS</b>		<b>913 767</b>	<b>215 056</b>	<b>14 408</b>	<b>65 352</b>	<b>18 201</b>	<b>1 002 690</b>

- (1) Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leurs valeurs de marché estimées. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers : au 31/12/2024, 104 258 K€ de dépréciation a été constatée sur les immeubles à savoir 10 070 K€ en France et 94 188 K€ en Italie.

4.5.3.1.6. *Détail des dépréciations de titres de participations*

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

K€	31-déc.-23	TUP	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31-déc.-24
Covivio Office Holding GmbH	180 444		119 265			299 709
OPCI Office CB21	88 902		8 922			97 824
SAS 6 rue Fructidor *	24 787					24 787
Central Sicaf	23 871				16 148	7 722
Covivio Property	21 114		1 829			22 944
SNC Wellio *	20 001					20 001
SCI Charenton	16 001			16 001		0
SARL Covivio Immobiliare 9	14 007				1 710	12 297
Covivio Alexanderplatz	13 877		15 105			28 983
Covivio 7 SPA	8 594				3 756	4 838
Covivio 2	5 090				4 492	598
SCI N2 Batignolles	2 581				819	1 762
Covivio Développement *	1 852					1 852
9 rue Cuirassier	732		1 749			2 481
Hotel N2	500				500	0
Foncière Margaux *	34		25			59
Covivio Attività Immobiliari 4	11				11	0
SCI Rueil B2 *	11					11
Covivio Attività Immobiliari 3	11				11	0
20 avenue Victor Hugo *	3					3
Covivio Attività Immobiliari 5	2		2			4
SCCV Bobigny le 9ème art	1				1	0
Sci Latecoere 2 *	1				1	0
SCI Meudon Saulnier *	1					1
SNC Bordeaux Lac *	1					1
SNC Sucy Parc	1			1		0
SNC Gambetta Le Raincy *	1					1
SNC Normandie Niemen Bobigny*	1					1
SNC Valence Victor Hugo*	1					1
SNC Nantes Talensac*	1					1
SNC Marignane Saint Pierre*	1					1
SNC Jean Jacques Bosc*	1					1
SCI Terres Neuves*	1					1
SNC André Lavignolle	1				1	0
SCI de la Louisiane*	1					1
SNC Aix en Provence Sezanne*	1					1
SCI Meudon Juin	1		0		1	0
Cœur D'Orly Promotion	1		1			1
SNC La Marina Fréjus						0
EURL Covivio Proptech						0
N2 Promotion			128			128
Boulogne Jean Bouveri						0
Telimob Nord		10 221	460			10 681
Telimob Sud Ouest		4 187	418			4 605
SCI Danton Malakoff *			1	0	0	1
<b>Total titres de participations</b>	<b>422 441</b>	<b>14 408</b>	<b>147 907</b>	<b>16 002</b>	<b>27 452</b>	<b>541 301</b>
Autres titres immobilisés	2 181	0	330	0	0	2 511
Actions Propres - contrat de liquidité	15	0	174	0	15	174
<b>Total autres immobilisations Financières</b>	<b>2 196</b>	<b>0</b>	<b>503</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>2 685</b>
<b>Total dépréciations</b>	<b>424 637</b>	<b>14 408</b>	<b>148 410</b>	<b>16 002</b>	<b>27 467</b>	<b>543 985</b>

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

Cours de bourse et ANR des filiales cotées :

Nom de la filiale cotée	Cours de bourse moyen de décembre 2024	EPRA NDV au 31/12/2024
<i>Covivio Hotels</i>	19,2	24,9

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



4.5.3.1.7. *Détail des dépréciations des prêts et comptes courants*

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

Créances et dépréciations (K€)	en K€					
	Valeurs brutes Créances au 31-déc.-24	Dépréciations au 31-déc.-23	Dotations	Dotations TUP	Reprises	Dépréciations 31-déc.-24
<i>SCI Rueil B2</i>	79 278	19 131	3 255			22 386
<i>SCI Meudon Saulnier</i>	22 800	20 522			4 131	16 392
<i>SAS 6 rue Fructidor</i>	104 662	2 191	10 503			12 695
<i>SCI Danton Malakoff</i>	124 588		4 075			4 075
<i>SCI de la Louisiane</i>	4 000	3 532	24			3 556
<i>SCI 20 Av Victor Hugo</i>	2 850	988	619			1 607
<i>SCI Terres Neuves</i>	143	143				143
<i>SNC Jean Jacques Bosc</i>	400	42	9			51
<i>Latecoere 2</i>	58 196	6 524			6 524	0
<i>SCI Charenton</i>	0	2 199		2 199		0
<i>SCI Meudon Juin</i>	0	4 680			4 680	0
<b>Prêts</b>	<b>396 917</b>	<b>60 182</b>	<b>18 485</b>	<b>2 199</b>	<b>15 563</b>	<b>60 905</b>
<i>SNC Wellio</i>	7 389	2 021	2 833			4 854
<i>SNC Gambetta Le Raincy</i>	797	643	108			751
<i>SCI Terres Neuves</i>	651	448	203			651
<i>SNC Nantes Talensac</i>	2 196	343	122			465
<i>SNC Normandie Niemen Bobigny</i>	2 075	128	51			179
<i>SNC Marignane Saint Pierre</i>	163	142	17			159
<i>Covivio Développement</i>	157	148	10			157
<i>SNC Valence Victor Hugo</i>	1 043	91	56			147
<i>SNC Aix en Provence Sezanne</i>	113	27	82			109
<i>SCCV Bobigny le 9ème art</i>	1 692	1 938			1 938	0
<i>SNC Sucy Parc</i>		273		273		0
<i>Foncière Margaux</i>		15			15	0
<b>Comptes Courants</b>	<b>16 275</b>	<b>6 216</b>	<b>3 480</b>	<b>273</b>	<b>1 953</b>	<b>7 471</b>
<i>Autres créances</i>	4	7 858	0		3 729	4 129
<i>Impayé acquéreur (1)</i>	7 243	312				314
<b>Comptes débiteurs</b>	<b>7 247</b>	<b>8 170</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3 729</b>	<b>4 442</b>
<b>Total dépréciations de comptes courants et autres créances</b>	<b>23 522</b>	<b>14 386</b>	<b>3 482</b>	<b>273</b>	<b>5 682</b>	<b>11 913</b>

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

## 4.5.3.2. Actif Circulant

## 4.5.3.2.1. Ventilation des créances par échéance

K€	Montant brut au 31-déc.-24	Part à moins de 1 an	Dt Montant Brut Etablissement Italien	Part à moins de 1 an Etablissement Italien	Montant brut au 31-déc.-23
<b>Créances clients et comptes rattachés (1)</b>	20 467	20 467	11 657	11 657	28 603
<i>Dont charges récupérables sur les locataires (2)</i>	3 580	3 580			6 483
<i>Dont factures à établir</i>	5 146	5 146	2 727	2 727	4 095
<b>Autres créances (3)</b>	110 496	110 496	11 729	11 729	76 537
<i>Comptes courants</i>	49 405	49 405	5 068	5 068	62 644
<i>Créances diverses</i>	56 135	56 135	4 466	4 466	10 376
<i>Créance d'impôt</i>	3 194	3 194	2 075	2 075	432
<i>Créances de TVA</i>	1 534	1 534	120	120	2 203
<i>Compte courant mandant</i>	229	229			882
<b>Total Créances</b>	<b>130 963</b>	<b>130 963</b>	<b>23 387</b>	<b>23 387</b>	<b>105 140</b>

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

Créances clients et dépréciations (K€)	Créances Clients au 31-déc.-24	Dépréciations au 31-déc.-23	Dotations	TUP	Transfert	Reprises	en K€
							Dépréciations 31-déc.-24
<i>Créances Clients Etablissement Italien</i>	133						
<i>Créances Clients Etablissement Français</i>	1 412						
<i>Créances douteuses Etablissement Italien</i>	8 797	14 437	1 300	0	0	10 717	5 020
<i>Créances douteuses COVIVIO France</i>	1 399	1 443	245	0		441	1 247
<b>Total des dépréciations Créances clients</b>	<b>11 742</b>	<b>15 880</b>	<b>1 545</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 158</b>	<b>6 266</b>

(2) Ces charges donnent lieu à l'émission d'appels d'acomptes auprès des locataires enregistrés au passif du bilan sous la rubrique « Avances et acomptes » à savoir 3 963 K€ (cf § 4.5.3.5 Dettes).

(3) En lien avec les autres créances, les dépréciations se décomposent de la façon suivante :

Créances et dépréciations (K€)	Valeurs brutes Créances au 31-déc.-24	Dépréciations au 31-déc.-23	Dotations	TUP	Reprises	Dépréciations 31-déc.-24
<b>Comptes Courants (3)</b>	<b>16 275</b>	<b>6 216</b>	<b>3 480</b>	<b>273</b>	<b>1 953</b>	<b>7 471</b>
<i>Impayé acquéreur</i>	7 243	312	1	0	0	314
<i>Créances diverses Etablissement Italien</i>	4 466	7 858	0	0	3 729	4 129
<i>Créances diverses COVIVIO France</i>	44 426	0				0
<b>Comptes débiteurs</b>	<b>56 135</b>	<b>8 170</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3 729</b>	<b>4 442</b>
<b>Total dépréciation autres créances</b>		<b>14 386</b>	<b>3 482</b>	<b>273</b>	<b>5 682</b>	<b>11 913</b>

#### 4.5.3.2.2. Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement s'élève au 31 décembre 2024 à 4 428 K€. Il n'y a pas de plus-value latente, le groupe exprime en effet chaque année les plus-values latentes la dernière semaine de l'exercice. (Vente/rachat)

K€	Valeur brute au 31-déc.-23	Acquisitions	Cessions	Transfert	Valeur brute au 31-déc.-24
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés - intéressement (1)	0				0
Actions détenues par la société en attente d'attribution (1)	7 372			-4 377	2 995
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés - Plan AGA (1)	39 808	9 854	-10 195		39 467
	<b>47 180</b>	<b>9 854</b>	<b>-10 195</b>	<b>-4 377</b>	<b>42 462</b>
Compte à terme	500 000		-300 000		200 000
V.M.P. (2)	4 388	10 849	-10 810		4 428
Intérêt courus sur placements	1 688	9 690	-1 688		9 690
	<b>506 076</b>	<b>20 539</b>	<b>-312 497</b>	<b>0</b>	<b>214 118</b>
<b>Total Valeurs Mobilières de placements</b>	<b>553 256</b>	<b>30 393</b>	<b>-322 692</b>	<b>-4 377</b>	<b>256 580</b>

(1) 617 273 actions affectées au plan d'actions gratuites 2021, 2022, 2023 et 2024, ont fait l'objet d'une provision pour risque et charges de 18 801 K€, 74 819 actions en attente d'affectation au plan d'actions gratuites ont été dépréciées pour 84 k€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2024

40 121 actions en attente d'attribution aux salariés, ces actions ont été dépréciées pour 1 016 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2024

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2024, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

#### 4.5.3.2.3. Comptes de régularisation Actif

K€	Valeur brute au 31-déc.-24	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-24	Valeur brute au 31-déc.-23	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-23
Charges d'exploitation constatées d'avance (1)	2 538	977	1 681	1 151
Charges financières constatées d'avance	<b>64 515</b>	<b>0</b>	<b>99 505</b>	<b>0</b>
Commissions d'agent	63		72	
Étalement des soultes (2)	64 452		99 433	
Positions Ouvertes Isolées (2)				
<b>Total Charges Constatées d'Avances</b>	<b>67 053</b>	<b>977</b>	<b>101 186</b>	<b>1 151</b>
Instruments de trésorerie ( Prime CAP / FLOOR )	993		2 085	
Instruments de trésorerie POI	0		89	
<b>Total Instruments de trésorerie</b>	<b>993</b>	<b>0</b>	<b>2 174</b>	<b>0</b>
Charges à répartir ( Frais d'émission d'emprunt (3) )	12 347	1 295	14 624	2 165
<b>Total Compte de Régularisation</b>	<b>12 347</b>	<b>1 295</b>	<b>14 624</b>	<b>2 165</b>

(1) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2024

(2) Le solde des soultes restant à étaler s'élève à 64,452 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 236,06 M€. Cf note 4.5.3.2.4

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

#### 4.5.3.2.4. Instrument de trésorerie Actif

Ce poste présente à la fois :

- Les primes payées lors de la contraction d'instruments de couverture optionnels ;
- Les justes valeurs des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à une perte latente.

Les primes relatives à des instruments qualifiés de couverture sont amorties par le compte de résultat sur la durée de vie de l'instrument (cf. § 4.5.2.5).

Les variations de justes valeurs des instruments sont comptabilisées en contrepartie de compte de régularisation et font l'objet d'une provision pour risque et charge financière (cf. § 4.5.3.4.2)

## 4.5.3.3. Capitaux Propres

K€	31-déc.-23	Augmentations		Diminutions		31-déc.-24
		Augmentation de capital		Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	
<i>Capital social (1)</i>	303 019	31 851				334 870
<i>Prime d'émission (1)</i>	3 497 006	234 242				3 731 248
<i>Prime d'apport</i>	296 342	272 565				568 907
<i>Primes de fusion</i>	518 075			-325 361		192 715
<i>Ecart de réévaluation</i>	0					0
<i>Réserve légale</i>	30 302	3 185				33 487
<i>Autres réserves</i>	12 826			-12 826		0
<i>Report à nouveau</i>	3 552			-991		2 561
<i>Affectation Résultat 2023 (2)</i>	-8 417			8 417		0
<i>Résultat de l'exercice 2024</i>	0			82 245		82 245
<i>Provisions réglementées</i>	34 100				23	34 122
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>4 686 804</b>	<b>541 843</b>		<b>82 245</b>	<b>-330 737</b>	<b>4 980 155</b>

(1) Augmentation de capital de 6 638 918 actions dans le cadre du versement du dividende en actions et de 3 818 084 actions dans le cadre d'échanges de titres Covivio Hotels avec le groupe Générali

(2) L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 17 avril 2024 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 3,30 € par action.

K€	
<i>Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023</i>	-8 417
<i>Prime de fusion</i>	325 361
<i>Report à Nouveau</i>	991
<i>Ecart de Réévaluation distribuable</i>	12 826
<b>Total à affecter</b>	<b>330 760</b>
<i>Réserve Légale</i>	
<i>Dividendes mis en paiement</i>	330 760
<b>Total affecté</b>	<b>330 760</b>

## 4.5.3.4. Provisions

K€	Note	31-déc.-23	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-23	Augmentations			Diminutions				31-déc.-24	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-24
				TUP et Fusion	Dotations Exploitations	Dotations Financières	Reprises Montant utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Exploitation	Reprises Montant utilisé Financières	Reprises Montant non utilisé Financières		
<b>Provisions pour risques</b>		<b>27 754</b>	<b>1 424</b>	<b>0</b>	<b>1 208</b>	<b>9 485</b>	<b>88</b>	<b>1 413</b>	<b>8 981</b>	<b>137</b>	<b>27 828</b>	<b>845</b>
<i>Litiges liés au patrimoine (1)</i>		3 240	1 195		283		88	505			2 931	710
<i>Provision pour litige</i>		229	229		50			144			135	135
<i>Provisions liées à des participations</i>		4 063				280				137	4 207	
<i>Provision URSSAF AGA</i>		1 645			875			764			1 755	
<i>Provision Plan AGA</i>		18 577				9 205			8 981		18 800	
<b>Provisions pour charges</b>		<b>2 450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>184</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 542</b>	<b>3</b>
<i>Indemnité de fin de carrière</i>	4.5.3.4.1	1 657			80						1 736	
<i>Provision pour impôt - contrôle fiscal</i>		3									3	3
<i>Médaille du travail</i>		674					16				658	
<i>Provision pour départ et litiges salariaux</i>		116			104		75				145	
<b>Total</b>		<b>30 204</b>	<b>1 424</b>	<b>0</b>	<b>1 391</b>	<b>9 485</b>	<b>179</b>	<b>1 413</b>	<b>8 981</b>	<b>137</b>	<b>30 370</b>	<b>848</b>

- (1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet, en 2024, de dotations en France et en Italie. La dotation de 283 K€, la reprise de 593 K€ correspond aux garanties locatives données suite aux cessions d'immeubles, aux coûts de réfection de mise aux normes des anomalies environnementales découvertes post-cessions en Italie

## 4.5.3.4.1. Indemnités de Fin de Carrière

Covivio applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires, mise à jour en novembre 2021

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail (concerne la France)

Paramètres	31-déc.-24	31-déc.-23
Taux d'actualisation	3,360%	3,37%
Taux annuel d'inflation		
Evolution annuelle des salaires		
<i>Cadres</i>	2%	2%
<i>Non cadres</i>	2%	2%
Taux de charges sociales ( IFC uniquement )	50,07%	49,44%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover		
<i>Jusqu'à 49 ans</i>	9,90%	11,00%
<i>50 ans et +</i>	0%	0%
Nature du départ en retraite	100 % volontaire	100 % volontaire

## 4.5.3.4.2. Provisions pour risques et charges financières

Comme mentionné dans le paragraphe 4.5.2.5, lorsqu'un instrument traité en position ouverte isolée engendre une perte latente, une provision en résultat financier à hauteur de la moins-value latente est constatée.

### 4.5.3.5. Dettes

K€	Note	Dt Etablissement Italien								
		31-déc.-24	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31-déc.-24	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31-déc.-23
	<i>Emprunt Obligatoire convertible</i>	4.5.3.5.1								
	<i>Emprunt Obligatoire</i>	4.5.3.5.1	3 230 915	33 937	1 398 978	1 798 000	306 155	2 177	303 978	3 520 116
	<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)</i>		26 356	26 356						50 944
	<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>		224 023	217 009	7 014		30 633	26 940	3 693	163 130
	<b>Total Dettes Financières</b>		<b>3 481 294</b>	<b>277 303</b>	<b>1 405 992</b>	<b>1 798 000</b>	<b>336 788</b>	<b>29 117</b>	<b>307 671</b>	<b>0</b>
	<i>Avances et acomptes (2)</i>		3 963	3 963				0		7 658
	<i>Fournisseurs et comptes rattachés (3)</i>		21 241	21 241			14 364	14 364		15 334
	<i>Dettes sur immo et comptes rattachés (3)</i>		4 186	4 186			3 831	3 831		5 276
	<i>Dettes fiscales et sociales (4)</i>		17 194	17 194			5 144	5 144		19 760
	<i>Autres dettes (5)</i>		8 734	8 734			5 206	5 206		10 714
	<b>Total réalisé</b>		<b>3 536 613</b>	<b>332 621</b>	<b>1 405 992</b>	<b>1 798 000</b>	<b>365 333</b>	<b>57 662</b>	<b>307 671</b>	<b>0</b>

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

- Le capital restant dû sur les lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 25 000 K€.
- Intérêts courus non échus sur SWAP pour 1 356 K€

A noter que les mouvements de la période sur les lignes de crédit s'élèvent à 22 000 K€ et ne concernent que des billets de trésorerie.

(2) Ce poste correspond aux appels de fonds locataires

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

K€	31-déc.-24	Dt Etablissement Italien
<b>Dettes d'exploitations</b>	<b>21 241</b>	<b>14 364</b>
<i>Fournisseurs et comptes rattachés</i>	794	511
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	19 592	13 853
<i>Commission de non utilisation à payer</i>	855	
<b>Dettes sur immo et comptes rattachés</b>	<b>4 186</b>	<b>3 831</b>
<i>Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés</i>	3 971	3 831
<i>Fournisseurs - retenues de garanties</i>		
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	216	
<b>Total Dettes fournisseurs et d'immobilisations</b>	<b>25 427</b>	<b>18 195</b>

(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 497 K€
- Impôt sur les bénéfices pour 1 300 K€
- Charges sociales/salaires pour 4 892 K€
- Frais de personnel pour 9 255 K€ dont provisions pour congés payés de 2 126 K€
- Organic pour 70 K€
- Charges fiscales pour 1 179 K€

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

- clients créditeurs pour 7 393 K€
- autres dettes 1 340 K€

#### 4.5.3.5.1. Emprunts obligataires

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 3 193 M€ dont 38 M€ d'intérêts courus.

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

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

#### 4.5.3.5.2. Instruments de trésorerie Passif

Ce poste présente les justes valeurs des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à un gain latent. cf. § 4.5.3.5.4

#### 4.5.3.5.3. Covenants bancaires

Au 31 décembre 2024, les covenants bancaires ICR, LTV Crédit corporate sécurisé et dette financière sécurisée sont tous respectés :

LTV < 60 %,

ICR >200 %,

Dette Financière Sécurisée < 25 %

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

K€	31-déc.-24	Dt Etablissement Italien	31-déc.-23	Dt Etablissement Italien
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	19 592	2 550	12 848	8 717
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	216		662	
<i>Congés payés</i>	2 126	613	2 122	562
<i>Autres charges fiscales et sociales à payer</i>	9 990	2 483	6 296	1 777
<i>Intérêts courus bancaires - Agios</i>	0		0	
<i>Intérêts courus non échus sur emprunts (1)</i>	39 271	6 155	30 806	7 157
<i>Commission non utilisée à payer</i>	855		717	
<b>Total</b>	<b>72 050</b>	<b>11 802</b>	<b>53 451</b>	<b>18 213</b>
Instrument de trésorerie POI (2)	1 649		9 269	
<b>Total Instruments de trésorerie</b>	<b>1 649</b>	<b>0</b>	<b>9 269</b>	<b>0</b>
Produits constatés d'avance				
<i>Étalement des soultes (3)</i>	12 471		15 136	
<i>Positions Ouvertes Isolées</i>			644	
Billets de trésorerie				
<i>Activité locative</i>	247	247	370	347
<b>Total Produits constatés d'avance</b>	<b>12 718</b>	<b>247</b>	<b>16 150</b>	<b>347</b>

(1) Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et emprunts obligataires (39 271 K€)

(2) Le solde des soultes sur prime d'option restant à étaler s'élève à 0.383 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 1,1 M€.

(3) Au 31/12/2024, le montant restant à étaler sur les SWAP et figurant en PCA s'élève à 12,4 M€. Pour mémoire, le montant des soultes reçues hors novations s'élève à 26,7 M€

#### 4.5.4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable au 31 décembre 2024 correspond à un bénéfice de 82 245 K€ contre une perte de 8 417 K€ en 2023.

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

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

##### 4.5.4.1. Résultat d'exploitation

###### 4.5.4.1.1. Chiffre d'affaires

K€	31-déc.-24	31-déc.-23	Dont Ets Italien 2024	Dont Ets Italien 2023
<b>Recettes locatives</b>	<b>99 256</b>	<b>105 613</b>	<b>59 517</b>	<b>63 382</b>
<i>Bureaux</i>	99 256	105 613	59 517	63 382
<b>Activité Marchands de Biens</b>	<b>1</b>	<b>14 000</b>	<b>1</b>	<b>14 000</b>
<b>Prestations de services</b>	<b>36 287</b>	<b>34 769</b>	<b>8 634</b>	<b>2 559</b>
<b>Total</b>	<b>135 545</b>	<b>154 382</b>	<b>68 152</b>	<b>79 941</b>

La variation du Chiffre d'affaires s'explique par la diminution des loyers liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2023, compensée par l'indexation des loyers sur l'exercice conformément aux baux et par l'augmentation des prestations de services (refacturation de prestations aux filiales)



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

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

K€	31-déc.-24	Dt Etablissement Italien
<b>Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation</b>	<b>1 592</b>	<b>629</b>
<i>Provision pour litiges liés au patrimoine</i>	736	629
<i>Provision Cotisation URSSAF sur AGA</i>	764	
<i>Provision pour départ</i>	75	
<i>Provision pour pension et médaille</i>		
<i>Provision Médaille du travail</i>	16	
<b>Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles</b>	<b>3 205</b>	<b>1 150</b>
<b>Reprises de dépréciations sur stocks</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs</b>	<b>14 797</b>	<b>14 356</b>
<b>Transferts de charges</b>	<b>2 380</b>	<b>103</b>
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	1 030	
<i>Avantages en natures accordés aux salariés</i>	124	
<i>Intéressement placé en actions</i>	1 083	
<i>Contrat professionnel</i>	65	
<i>Refacturation frais de personnel</i>		
<i>Remboursement assurance et autres coûts de fonctionnement</i>	79	103
<b>Total reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges</b>	<b>21 976</b>	<b>16 240</b>

## 4.5.4.1.3. Charges d'exploitation

K€	31-déc.-24	31-déc.-23	Dt Etablissement Italien 2024	Dt Etablissement Italien 2023
<i>Achats - Marchands de biens</i>		32		32
<i>Variation de stock - Marchands de Biens</i>	2	40 515	2	40 515
<i>Autres achats et charges externes (1)</i>	37 845	47 765	14 255	16 191
<i>Impôts taxes et versements assimilés</i>	11 548	12 674	7 373	8 021
<i>Frais de personnel</i>	45 072	41 204	9 831	8 412
<i>Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (2)</i>	54 104	120 395	39 150	96 064
<i>Autres charges d'exploitation (3)</i>	12 379	5 291	11 100	3 095
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>160 950</b>	<b>267 877</b>	<b>81 710</b>	<b>172 331</b>

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

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

K€	31-déc.-24	31-déc.-23	Dt Etablissement Stable 2024	Dt Etablissement Italien 2023
<i>Amortissements immobilisations incorporelles</i>	2 312	1 519	534	251
<i>Amortissements sur immeubles locatifs</i>	31 682	37 383	23 993	29 076
<i>Amortissements des matériels et mobiliers</i>	383	433	69	85
<i>Amortissements du mali de fusion</i>	1 072	1 085		
<i>Charges à répartir</i>	3 307	3 442	870	942
<b>Sous-total dotations aux amortissements</b>	<b>38 756</b>	<b>43 862</b>	<b>25 466</b>	<b>30 354</b>
<i>Dépréciation des stocks MDB</i>				
<i>Dépréciation des comptes clients</i>	1 547	1 738	1 300	1 068
<i>Dépréciation des immobilisations</i>	12 410	73 173	12 334	64 427
<i>Provisions pour risques et charges (4)</i>	1 391	1 623	50	215
<b>Sous-total dotations dépréciations et provisions</b>	<b>15 348</b>	<b>76 533</b>	<b>13 684</b>	<b>65 710</b>
<b>Total</b>	<b>54 104</b>	<b>120 395</b>	<b>39 150</b>	<b>96 064</b>

(3) Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement aux pertes sur créances irrécouvrables 11 360 K€, la rémunération des membres du conseil 615 K€ et 208 K€ d'indemnité de résiliation.

(4) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 4.5.3.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 875 K€, les provisions liées au patrimoine 283 K€, les provisions indemnités fin de carrières 80 K€ et les provisions pour litiges 154 K€

## 4.5.4.2. Résultat Financier

K€	Note	31-déc.-24	31-déc.-23	Dt Etablissement Italien 2024	Dt Etablissement Italien 2023
	4.5.4				
<b>Produits financiers de participations</b>		<b>276 076</b>	<b>441 205</b>	<b>8 553</b>	<b>50 241</b>
<i>Dividendes reçus des filiales et participations</i>	2.1	276 076	441 205	8 553	50 241
<i>Produits financiers sur cautions données</i>					
<b>Prêts et autres produits assimilés</b>		<b>17 735</b>	<b>9 718</b>	<b>1 336</b>	<b>193</b>
<i>Revenus des prêts au personnel</i>		1	2		
<i>Revenus des prêts aux filiales</i>		17 734	9 716	1 336	193
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>		<b>95 176</b>	<b>119 745</b>	<b>147</b>	<b>410</b>
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		6 534	5 911	146	373
<i>Produits sur instruments financiers</i>		53 909	49 244		
<i>Produits sur Billets de trésorerie</i>			59		
<i>Revenu des comptes à terme</i>		19 284	1 688		
<i>Primes et Soutles reçues</i>		10 930	24 490		
<i>Autres produits</i>		1 755	1 976	1	37
<i>Intérêts statutaires</i>		2 731	2 731		
<i>Bonis de Fusion</i>	2.2	33	33 647		
<b>Reprises sur provisions et transferts de charges</b>	<b>2.3</b>	<b>62 052</b>	<b>16 762</b>	<b>21 637</b>	<b>2 134</b>
<i>Reprises de provisions R&amp;C financiers</i>					
<i>prises provisions pour risques financiers liés aux titres - comptes courants</i>		2 090	838		
<i>Reprises provision po/risques Actions Propres</i>		9 583	6 904		
<i>Reprises de provisions / immobilisations financières</i>	4.5.3.1.6	43 015	2 174	21 637	2 134
<i>Reprises de provisions Mali Actif Financiers</i>					
<i>Transferts de charges financières</i>		7 364	6 846		
<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>165</b>	<b>122</b>		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>451 205</b>	<b>587 552</b>	<b>31 673</b>	<b>52 979</b>
<b>Dotations aux provisions pour risques et charges financières</b>		<b>186 861</b>	<b>397 059</b>	<b>332</b>	<b>31 972</b>
<i>Provisions pour risques financiers</i>					
<i>Provisions pour risques financiers liés aux titres - comptes courants</i>		3 761	5 569		
<i>Provision pour risques financiers - Actions Propres</i>		9 205	9 885		
<i>Provisions sur immobilisations financières (1)</i>	4.5.3.1.6	166 979	377 501	332	31 972
<i>Provisions Mali Actif Financiers</i>					
<i>Autres provisions financières</i>		6 917	4 104		
<b>Intérêts et charges assimilées</b>		<b>171 006</b>	<b>146 317</b>	<b>31 528</b>	<b>22 843</b>
<i>Intérêts des emprunts et des SWAP</i>		95 799	78 975	10 998	12 023
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		10 495	9 367	1 809	884
<i>Intérêts bancaires et opérations de financements</i>		5 081	4 588		
<i>Malis de fusion</i>	2.2	1 485	13 143		
<i>Primes et soultes payées</i>					
<i>Etalement des Primes et Soultes</i>	4.5.3.2.3	58 058	40 126		
<i>Etalement juste valeur sur Instruments Financiers</i>		89	111		
<i>Reprise différence évaluation des instruments financiers</i>	4.5.3.4				
<i>Autres charges financières</i>		0	6	18 721	9 936
<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Charges nettes sur cessions d'actions propres</b>		<b>12 716</b>	<b>8 928</b>		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>		<b>370 584</b>	<b>552 304</b>	<b>31 860</b>	<b>54 815</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>80 621</b>	<b>35 248</b>	<b>-187</b>	<b>-1 836</b>

(1) Correspond aux dépréciations liées aux titres de participations pour 166 721 K€ (cf 4.5.3.1.6 et 4.5.3.1.7), aux actions propres pour 174 K€ (contrat de liquidité) et aux actions propres en attente d'attributions aux salariés et d'affectation aux plans pour 84 K€

**4.5.4.2.1. Détail des dividendes**

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

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

Sociétés	Produit financier (boni de fusion)	Charge financière (mali de fusion)	Affectation au compte du sous-jacent	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
SARL Telimob Paris			35 317	
EURL COVIVIO Proptech	33			
SCI Charenton		1 060		
SNC Sucy Parc		363		
Snc TELIMOB PACA		61		
<b>Total</b>	<b>33</b>	<b>1 485</b>	<b>35 317</b>	<b>0</b>

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

K€	31-déc.-24	Dt Etablissement Italien 2024
<b>Reprises de provisions pour risques et charges financières</b>	<b>54 688</b>	<b>21 637</b>
<b>Reprises de dépréciations liées aux titres :</b>	<b>45 105</b>	<b>21 637</b>
<i>Reprises de dépréciations sur titres</i>	43 015	21 637
<i>Reprise de provisions pour risques - comptes courants</i>	2 090	
<b>Autres reprises de provisions à caractère financier</b>	<b>9 583</b>	<b>0</b>
<i>Reprise de provisions pour risques - actions propres</i>	8 981	
<i>Reprises de provisions sur actions propres</i>	602	
<i>Reprises de provisions sur VMP</i>		
<i>Reprise provisions po/risques SWAP</i>		
<i>Reprise de provisions sur Mali financiers</i>		
<b>Transfert de charges financières</b>	<b>7 364</b>	<b>0</b>
<i>Frais sur attribution d'actions aux salariés</i>	7 364	
<b>Total</b>	<b>62 052</b>	<b>21 637</b>

### 4.5.4.3. Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel d'un montant de 2,376 M€ est principalement impacté par les plus-values de cessions d'immeubles à savoir 1,660 M€ minorées des moins-values de titres pour 0.665 M€ et mises aux rebuts et frais sur ventes pour 0.218 M€.

Produits (K€)	31-déc.-24	31-déc.-23	Di Ets	Di Ets	Charges (K€)	31-déc.-24	2024 Net	31-déc.-23	2023 Net	Di Ets	Di Ets
			Italien 31-déc.-24	Italien au 31-déc.-23				Italien au 31-déc.-24		Italien au 31-déc.-23	
<b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>531</b>	<b>169</b>	<b>50</b>	<b>123</b>	<b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>535</b>	<b>-4</b>	<b>87</b>	<b>82</b>	<b>521</b>	<b>5</b>
<i>Produits divers</i>	50		50		<i>Charges diverses</i>	4	46	6	-6	4	5
<i>Produits exceptionnels sur crédit bail</i>					<i>Charges sur crédit bail</i>		0				
					<i>Opération abandonnée</i>		0		0		
<i>Produits exceptionnels sur location</i>	481	169		123	<i>Charges sur location simple</i>	531	-50	81	88	517	
<b>Produits sur opérations en capital</b>	<b>76 210</b>	<b>117 204</b>	<b>47 425</b>	<b>29 686</b>	<b>Charges sur opérations en capital</b>	<b>73 897</b>	<b>2 313</b>	<b>103 474</b>	<b>13 731</b>	<b>45 556</b>	<b>23 823</b>
<i>Produits sur cessions de constructions</i>	47 213	88 613	47 213	29 430	<i>Valeur comptable des constructions cédées</i>	45 553	1 660	68 755	19 858	45 553	22 578
<i>Produits sur cessions des autres immobilisations cédées</i>	59				<i>VNC des autres immobilisations cédées</i>	243	-185	4 999	-4 999		1 179
<i>Produits sur cessions des immobilisations incorporelles</i>		756			<i>VNC immobilisations incorporelles</i>	34	-34	759	-3		
<i>Produits sur cessions des actions propres</i>	28 726	27 967			<i>VNC des actions propres cédées</i>	28 064	662	28 894	-927		
<i>Produits sur cessions de titres (1)</i>	6	-247	6	41	<i>Valeur comptable des titres cédés (1)</i>	3	3	30	-277	3	30
<i>Produits exceptionnels divers</i>	207	115	207	115	<i>Charges diverses</i>		207	36	79		36
<b>Reprises sur provisions</b>	<b>391</b>	<b>125</b>	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>Dotations aux amortissements et provisions</b>	<b>324</b>	<b>68</b>	<b>99</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Provisions amortissements dérogatoires</i>		59			<i>Amortissements dérogatoires</i>	23	-23	99	-41		
<i>Crédit bail - Reprises provisions ART 64</i>					<i>Crédit bail - Dotations aux provisions ART 64</i>		0		0		
<i>Reprises provisions</i>	391	66	90		<i>Dotations aux amortissements</i>	301	90		66		
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>77 132</b>	<b>117 498</b>	<b>47 565</b>	<b>29 709</b>	<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>74 756</b>	<b>2 376</b>	<b>103 660</b>	<b>13 838</b>	<b>46 078</b>	<b>23 828</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2 376</b>	<b>13 838</b>	<b>1 488</b>	<b>5 881</b>							

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

K€	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
Réal Estate Solution & Technology S R	6	3	3
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

#### 4.5.4.4. Impôts sur les Bénéfices

L'établissement français de COVIVIO est soumis au régime SIIC ; au titre de 2024, le résultat fiscal taxable est une perte de – 7 699 880.32 €

Par conséquent, il n'y a pas d'impôt sur les sociétés du au titre de 2024 .

Un crédit d'impôt mécénat au titre de 2024 a été constaté dans les comptes pour un montant de 144 705 euros.

Un crédit d'impôt famille au titre de 2024 a été constaté dans les comptes pour un montant de 27 194 euros.

Le régime SIIC permet l'exonération :

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

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

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

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

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

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

Au 31.12.2023, COVIVIO avait un déficit fiscal reportable de 279 179 830 €.

Au titre de l'exercice 2024, le montant des déficits est de 7 699 880 €

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève désormais à 286 879 710 €.

#### 4.5.4.6. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charges une somme de 31 327 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissement et loyers excédentaires de véhicules pris en location).

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

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



## 4.5.5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 4.5.5.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 24	31-déc. 23
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)</b>		<b>46,8</b>	<b>78,5</b>
<b>A- Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>		<b>22,7</b>	<b>45,2</b>
Travaux restants à engager immeubles en développement		17,2	43,2
Cautions bancaires et autres garanties données		5,5	2,0
<b>B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>		<b>0,1</b>	<b>1,3</b>
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"		0,1	1,3
<b>C- Engagements liés aux cessions d'actifs</b>		<b>24,0</b>	<b>32,0</b>
Garanties locatives sur actifs vendus		0,8	1,9
Promesses de ventes d'actifs données (1)		23,2	30,1

(1) Promesse de vente.

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.1.6.7.1
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société COVIVIO s'engage à livrer (par acquisition) 617 273 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.

#### 4.5.5.1.1. Instruments Financiers

Covivio est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts sur ses emprunts à taux variable qui permettent de financer la politique d'investissement et le maintien de la liquidité financière. La politique de gestion du risque de taux d'intérêts de la Société a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et les flux de trésorerie et de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, Covivio utilise des produits dérivés (principalement des swaps et des tunnels) pour couvrir le risque de taux d'intérêts.

Les emprunts à taux variable ou variabilisés par des swaps contractés par Covivio sont couverts par des contrats de swap de taux. Les charges et produits relatifs à ces opérations sont inscrits au *prorata temporis* au compte de résultat.

La juste valeur nette de ces instruments financiers est détaillée ci-après et n'est pas provisionnée dans les comptes car ils sont qualifiés de couverture.

Les engagements sur instruments financiers à terme de taux d'intérêt sont présentés de la façon suivante :

- Pour les opérations fermes, les montants sont portés pour la valeur nominale des contrats ;
- Pour les opérations conditionnelles, les montants sont portés pour la valeur nominale de l'instrument sous-jacent

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur nette (en K€)
31/12/2018	30/06/2028	sw ap	ING	0,83%	50 000	2 166
15/01/2020	15/01/2027	sw ap	SG	Euribor 3M+1,10%	550 000	-8 529
15/01/2020	15/01/2030	sw ap	SG	0,45%	400 000	37 014
15/01/2020	15/01/2031	sw ap	CACIB	0,84%	75 000	5 781
15/04/2020	15/01/2032	sw ap	LCL	1,04%	70 000	5 405
15/01/2020	15/01/2031	sw ap	SG	1,18%	150 000	8 603
23/06/2020	23/06/2027	sw ap	SG	Euribor 3M+0,0660%	100 000	-5 547
23/06/2020	24/06/2030	sw ap	CACIB	Euribor 3M+0,0685%	250 000	-30 694
15/01/2021	15/01/2032	sw ap	CACIB	Euribor 3M+0,88%	200 000	17 539
17/01/2022	17/01/2033	sw ap	NATIXIS	Euribor 3M+0,875%	130 000	17 365
17/01/2022	17/01/2032	sw ap	ING	Euribor 3M+0,885%	100 000	11 965
17/01/2022	15/01/2032	sw ap	CACIB	Euribor 3M+0,83%	100 000	12 164
17/01/2022	17/01/2033	sw ap	LCL	Euribor 3M+0,838%	100 000	13 523
17/01/2022	17/01/2028	sw ap	SG	0,41%	550 000	-27 042
31/03/2022	15/01/2032	sw ap	NATIXIS	1,11%	75 000	5 446
31/03/2022	15/01/2032	sw ap	CIC	1,16%	100 000	6 925
18/04/2028	15/04/2032	sw ap	CACIB	2,14%	150 000	1 008
15/10/2024	05/06/2032	sw ap	NATIXIS	2,84%	100 000	3 812
15/10/2024	05/06/2032	sw ap	CACIB	2,83%	200 000	7 549
15/10/2024	15/10/2029	sw ap	SG	2,74%	200 000	4 898
15/01/2030	15/07/2034	sw ap	CIC	2,28%	150 000	942
15/10/2025	15/10/2035	sw ap	CIC	2,22%	100 000	863

#### 4.5.5.1.2. Les caps et floors

Dans le cadre, de sa politique de gestion de taux, Covivio est amené à contracter des instruments de type caps et floors

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
17/01/2028	15/01/2032	C. SWAPTION	LCL	Euribor 3M	70 000	-3 527
15/01/2032	16/01/2034	V - P SWAPTION	CACIB	Euribor 3M	200 000	-770
15/04/2032	17/04/2034	V - P SWAPTION	CACIB	Euribor 3M	150 000	-1 649
17/07/2034	15/07/2036	V - P SWAPTION	CIC	Euribor 3M	150 000	-1 830
15/10/2025	15/10/2035	A - P SWAPTION	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	2 344
15/10/2025	15/10/2035	V - P SWAPTION	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	-778

Etablissement Italien

NEANT

**4.5.5.2. Engagements reçus**

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 24	31-déc. 23
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>1 565,0</b>	<b>1 465,0</b>
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	2025 à 2035	1 565,0	1 465,0
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>434,6</b>	<b>430,9</b>
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"		380,1	377,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		31,3	23,8
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		23,2	30,1

## 4.5.6. RENSEIGNEMENTS DIVERS

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

2024 - COVIVIO France		2024 - COVIVIO Italie		TOTAL 2024	TOTAL 2023
<i>Cadres</i>	152	<i>Cadres</i>	7	159	153
<i>Agents de maîtrise</i>	13	<i>Agents de maîtrise</i>	24	37	36
<i>Employés</i>		<i>Employés</i>	51	51	49
<b>Total hors apprentis</b>	<b>165</b>	<b>Total hors apprentis</b>	<b>82</b>	<b>247</b>	<b>238</b>
<i>Apprentis - Contrats Pro</i>	23	<i>Apprentis - Contrats Pro</i>	0	23	21
<b>Total France</b>	<b>188</b>	<b>Total Italie</b>	<b>82</b>	<b>270</b>	<b>259</b>

L'effectif moyen de la société au titre de 2024 s'élève à 184,57 en France et 80,90 en Italie.

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

#### 4.5.6.2.1. Rémunération des membres du conseil

Les membres du conseil de COVIVIO ont perçu une rémunération de 614 926 € en 2024 contre 581 403 € en 2023.

#### 4.5.6.2.2. Rémunération de la Direction Générale

Les membres de la Direction Générale et le président du conseil d'administration de COVIVIO ont perçu une rémunération globale de 2 637 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites. Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

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

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

Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2024, 80 643 actions gratuites (dont 71 643 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2027. Le solde de ces actions s'élève à 80 643 actions au 31 décembre 2024.

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

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

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

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

#### 4.5.6.4. Informations sur les postes avec les entreprises liées 2024

Le tableau ci-dessous comprend l'ensemble des transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, y compris les transactions réalisées avec les filiales détenues à 100%.

En K€	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	
Participations	5 609 492
Créances rattachées à des participations	100 000
Prêts	1 564 216
Créances clients et comptes rattachés	60 315
Autres créances	
Emprunts et dettes financières divers LT	3 978
Emprunts et dettes financières divers CT	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	563
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	217 703
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	39
Autres dettes	110
Produits de participations	300 744
Autres produits financiers	45 267
Charges financières	-29 157

#### 4.5.6.5. Actions Gratuites

En 2024, des actions gratuites ont été attribuées par COVIVIO pour un total de 196 148 actions.

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

	2024							
	Mandataires sociaux avec condition de performance (1)	Mandataires sociaux - avec condition de performance (2)	Mandataires sociaux - avec condition de performance (3)	Mandataires sociaux et/ou salariés sans condition de performance	Mandataires sociaux avec condition de performance (1)	Mandataires sociaux - avec condition de performance (2)	Mandataires sociaux - avec condition de performance (3)	Mandataires sociaux et/ou salariés sans condition de performance
Date d'attribution	15-févr.-24	15-févr.-24	15-févr.-24	15-févr.-24	21-nov.-24	21-nov.-24	21-nov.-24	21-nov.-24
Nombre d'actions attribuées	21 493	14 329	35 821	9 000	5 550	3 700	9 250	97 005
Cours de l'action à la date d'attribution	41,60 €	41,60 €	41,60 €	41,60 €	50,60 €	50,60 €	50,60 €	50,60 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	4 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Période d'inessibilité								
Dividende 2024 par action	3,30	3,30	3,30	3,30	3,50	3,50	3,50	3,50
Dividende 2025 par action	3,54	3,54	3,54	3,54	3,50	3,50	3,50	3,50
Dividende 2026 par action	3,48	3,48	3,48	3,48	3,52	3,52	3,52	3,52
Dividende 2027 par action					3,52	3,52	3,52	
Valeur de l'action gratuite	31,66 €	31,66 €	31,66 €	31,66 €	37,22 €	37,22 €	37,22 €	40,45 €
Valeur de l'avantage	7,56 €	6,81 €	20,37 €	25,47 €	7,46 €	6,58 €	19,11 €	29,00 €

(1) Périmètre 1

(2) Périmètre 2

(3) Périmètre 3

Au 31/12/24, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 617 273 actions.

**4.5.6.6. Filiales et participations**

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avoirs donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				brute	nette					
<b>I. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS</b>										
<b>A. Filiales (50 % ou moins du capital détenu par la société)</b>										
<b>1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES</b>										
<b>a) Locative</b>										
FDR7	3	822	100,00	825	825	1 276		387	218	242
SAS Technical	102 026	104 898	100,00	358 640	358 640			43 792	24 031	24 000
SCI Atlantis	2	7 147	100,00	28 429	28 429	35 890		318	-3 373	
SCI Iméfa 127	81 788	0	100,00	103 476	103 476			9 210	6 017	4 640
Latécoère	4 714	-24 338	50,10	30 851	30 851	2 278		21 008	7 591	
SCI du 32 avenue P Grenier	157	6 717	100,00	20 610	20 610	12 100		2 822	1 157	
SCI du 40 rue JJ Rousseau	24	-1	100,00	12	12	5 900		1 378	1 050	895
SCI du 3 place Chaussy	15	0	100,00	234	234	4 194		843	15	824
SARL BGA Transactions	50	-3 695	100,00	3 210	3 210	4 610		2 729	5 873	8 296
SCI du 9 rue des Cuirassiers	85	-21 815	50,10	5 693	3 212	40 726		10 174	-2 661	
SCI du 15 rue des Cuirassiers	159	-5 641	50,10	1 072	1 072			3 895	-185	
SCI du 10B ET 11 A 13 allée des Tanneurs	32	1 346	100,00	1 441	1 441	7 500		1 920	879	
SCI du 125 avenue du Brancolair	25	-824	100,00	7	7	11 430		-12	-630	
SARL du 106-110 rue des Troènes	9	180	100,00	1 609	1 609	1 209		0	-155	
SCI du 20 avenue Victor Hugo	12	-1 054	100,00	3	0	2 951		31	-565	
SNC Palmer Plage	4 811	12 859	100,00	1 917	1 917	28 046		3 057	-3 977	500
SCI Dual Center	1 352	1 157	100,00	1 500	1 500	2 200		585	412	
SNC Telimob Paris	1 178	18 188	100,00	10 298	10 298			3 070	2 267	2 000
SNC Telimob Nord	525	-75	100,00	11 103	422			0	-28	
SNC Telimob Rhonnes Alpes	612	541	100,00	10 896	10 896			881	1 338	551
SNC Telimob Sud Ouest	54	-277	100,00	5 037	432	1 590		113	-109	
SNC Telimob PACA Tupée le 01/10/2024								0	2 055	
Office CB 21	330 447	8 349	75,00	247 695	149 871	10 172		0	-352	5 155
SCI Lenovilla	8	9 994	50,10	34 287	34 287	9 937		17 931	9 828	4 229
SCI Latécoère 2	2	-13 965	50,10	1	1	58 196		6 147	-4 900	
SCI Meudon SAulnier	1	-20 544	99,90	1	0	23 146		151	4 135	
SCI Charenton Tupée le 30/06/2024								0	18	
SCI Avenue de la Marne	50	942	100,00	50	50	79 400		10 345	5 581	
Omega B	26 928	-13 375	100,00	38 983	38 983	121 049		3 408	-5 557	
SCI Rueil B2	1	-19 676	99,90	11	0	79 278		3 538	-2 712	
SNC WELLIO	2	-2 024	99,90	20 001	0	7 389		28 307	-2 834	
SCI Cité Numérique	1	-733	99,90	1	1	30 302		3 405	661	
SCI Danton Numérique	1	-13 752	99,90	1	0	124 916		5 039	-1 032	
SCI N2 BATIGNOLLES	10	4 312	50,00	10 314	8 552	72 269		5 224	-1 116	
SAS 6 rue Fructidor	4 795	-9 397	50,10	24 787	0	105 110		5 863	-21 010	
SCI Terres neuves	1	-682	99,90	1	1	794		0	-201	
SCI de la Louisiane	1	-3 537	99,90	1	0	4 328		0	-24	
SCI Meudon Juin	1	-13 592	99,90	1	1	45 700		5 427	7 919	
<b>b) Sociétés étrangères</b>										
Covivio 7 Spa	520	8 541	100,00	17 654	12 816			0	3 756	
Central Sicaf	50 007	621 437	51,00	334 730	327 008			111 355	30 951	940
Covivio Immobiliare 9 SpA	120	62 303	100,00	65 554	53 257			4 815	1 710	
SAS COVIVIO Alexanderplatz	20 418	218 393	55,00	141 214	112 231	48 135		26	-3 683	
Covivio Dev Strading ex Atvita Immobili 2	10	10 816	100,00	10 226	10 226			0	-643	
Zabarella 2023 Srl ex Covivio Atvita Immobili 3	14	20 971	100,00	13 876	13 876			0	11	
Covivio Development Italy SpA SINQ	50	425 681	100,00	391 444	391 444	5 041		15 968	12 122	7 281
Covivio Atvita Immobiliari 4	10	129 839	100,00	132 067	132 067	28		0	-19	
Covivio Atvita Immobiliari 5	10	18	100,00	30	26			0	-2	
Covivio Atvita Immobiliari 6	10	0	100,00	10	10			0	0	
<b>c) Marchand de biens</b>										
SARL GFR Ravinelle	952	1 016	99,98	1 734	1 734			0	68	
<b>d) Promotion immobilière</b>										
Latepromo	1	111	99,90	1	1			0	458	17 782
SNC Bordeaux lac	1	-1 254	99,90	1	0			0	136	
SNC Sucy parc Tupée le 09/09/2024								650	0	
SNC Gambetta le Raincy	1	-645	99,90	1	0	797		0	-108	
SCI du 21 rue Jean Goujon	1	-4 186	99,90	1	1	168 155		9 991	6 162	
SNC Villouvette Saint Germain	1	476	99,90	1	1			97	-215	
SNC Normandie Niemen Bobigny	1	-129	99,90	1	0	2 075		1 107	-51	
SNC Meudon Bellevue	1	328	99,90	1	1			0	7	
SNC Valence Victor Hugo	1	-32	99,90	1	1	1 043		0	-56	
SNC Nantes Talensac	1	-344	99,90	1	1	2 196		0	-122	
SNC Marignane Saint Pierre	1	-143	99,90	1	1	163		0	-17	
SNC N2 Batignolles Promo	10	386	50,00	164	36			101	-324	240
SNC Fructipromo	1	48	99,90	1	1			0	117	4 695
SNC Jean Jacques BOSC	1	-43	99,90	1	0	483		0	-9	
SNC André Lavignolle	1	-230	99,90	1	1	32 238		34 877	3 271	
SCCV Chartes avenue de Sully	2	-200	99,90	2	2			164	285	
SCCV Bobigny Le 9ème Art	2	0	60,00	1	1	1 692		5 463	-1 726	
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	1	0	50,00	1	1	1 150		32 395	5 495	
SNC Saint Germain Hennemont	1	193	99,90	1	1			3 102	394	1 099
SNC Antony avenue de Gaulle	1	-584	99,90	1	1			6 968	2 330	2 597
SNC Aix en Provence Cézanne	1	-28	99,90	1	1	113		361	-82	
SAS HOTEL N2	369	2 327	100,00	1 851	1 851	1 072		7 193	500	
SNC Boulogne Jean Bouveri	1	0	99,90	1	1	5		0	0	
SNC Anjou Promo	1	43	99,90	1	1			19 917	2 336	1 199
SCCV Rueil Lesseps	1	0	50,00	1	1	328		0	1	
<b>2) ACTIVITE PARKING</b>										
Trinité	1 428	7 254	100,00	10 898	10 898			1 461	-86	
<b>3) ACTIVITE PRESTATIONS</b>										
SNC COVIVIO Property	12 373	-5 073	100,00	28 415	5 471			9 245	-1 829	
COVIVIO Développement	200	-3 070	100,00	1 852	0	157		10 372	-290	
Covivio Hotels Gestion	37	4	100,00	37	37			2 070	1 626	1 111
Foncière Margaux	0	11	100,00	60	1	3		0	-10	
COVIVIO2	12 927	-10 627	100,00	12 927	12 329	26 969		0	-578	
Euromarseille 1	8 501	6 790	50,00	8 587	8 587	2 953		0	583	2 000
Euromarseille 2	3 501	-1 485	50,00	3 564	3 564	19 143		0	289	
COVIVIO Sgp	592	2 396	100,00	1 395	1 395			1 137	231	
Covivio Hotel SCA	592 566	1 546 646	52,52	1 612 504	1 612 504			67 672	233 215	84 468
Telimob Paris SARL Tupée le 11/05/2024								0	0	1 000
COVIVIO Participations	1	11	100,00	1	1			0	3	
FDR PROPTTECH Tupée le 16/05/2024								0	0	
COVIVIO Holding GmbH	25	1 156 501	100,00	1 021 043	1 021 043	135 000		3	96 212	100 000
COVIVIO Office GMBH	25	674 890	100,00	678 759	379 050			5 600	-1 328	
<b>B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)</b>										
<b>1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES</b>										
<b>a) Locative</b>										
Cœur d'Orly Promotion	37	-1	50,00	19	18	281		0	-1	
									-1 908	
<b>II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES</b>										
<b>A. Filiales non reprises au paragraphe 1</b>										
<b>a) Filiales Françaises (ensemble)</b>										
<b>b) Filiales Etrangères (ensemble)</b>										
<b>B. Participations non reprises au paragraphe 1</b>										
<b>a) Dans les Sociétés Françaises (Oséo / Finantex / MRDIC / FNAIM )</b>										
<b>b) Dans les Sociétés Etrangères</b>										
<b>III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES</b>										
<b>A. Filiales I-II</b>										
<b>a) Filiales Françaises (ensemble)</b>										
<b>b) Filiales Etrangères (ensemble)</b>										
<b>B. Participations I-II</b>										
<b>a) Dans les Sociétés Françaises</b>										
<b>b) Dans les Sociétés Etrangères</b>										

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

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

#### 4.5.6.8. Evènements post clôture

Pas d'évènements post clôture

#### 4.5.6.9. Résultats de la société des 5 derniers exercices

en I	31-déc.-20	31-déc.-21	31-déc.-22	31-déc.-23	31-déc.-24
<b>I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
a. Capital social	283 632 696	283 946 073	284 358 288	303 019 167	334 870 404
b. Nombre des actions ordinaires existantes	94 544 232	94 648 691	94 786 096	101 006 389	111 623 468
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
d. Nombre maximal d'actions futures à créer					
d1. Par conversion d'obligations					
d2. Par exercice de droits de souscription	493 337	533 884	560 932	596 894	617 273
<b>II – OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE</b>					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	162 448 070	148 056 160	138 141 441	154 382 455	135 544 716
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	432 491 376	430 333 009	394 331 981	415 178 197	258 049 344
c. Impôts sur les bénéfices	-43 444	10 769 841	245 042	3 887 580	-656 145
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	318 811 426	287 595 138	282 953 806	-8 417 362	82 244 821
f. Résultat distribué	340 359 235	354 932 591	355 447 860	333 321 084	390 682 138
<b>III – RESULTAT PAR ACTION</b>					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	4,57	4,43	4,16	4,07	2,32
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	3,37	3,04	2,99	-0,08	0,74
c. Dividende attribué à chaque action	3,60	3,75	3,75	3,30	3,50
<b>IV – PERSONNEL</b>					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	252	253	264	262	265
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	23 513 951	26 386 666	32 455 632	31 087 501	33 798 310
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Œuvres Sociales, etc.)	10 053 554	9 669 575	10 573 640	10 116 003	11 273 786

