



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 consolidés

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 consolidés

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

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

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

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

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



### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 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.

### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 4.2.1.1 Référentiel comptable » qui expose notamment le changement de méthode comptable lié à un changement de présentation en ce qui concerne l'EBITDA des hôtels en gestion et le coût de l'endettement financier net.

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

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

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

### **Valorisation des immeubles de placement**



<b>Risque identifié</b>	<b>Notre réponse</b>
<p>La juste valeur des immeubles de placement de votre groupe, hors immeubles détenus en vue de la vente, représente 78 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2024, soit 19,3 milliards d'euros.</p> <p>Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat dans la ligne « Résultat des ajustements de valeurs ». Au 31 décembre 2024, le montant net des ajustements de valeur des immeubles de placement s'élève à -330,5 millions d'euros.</p> <p>Les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants, comme cela est précisé dans la note 4.2.5.4.3 de l'annexe aux comptes consolidés.</p> <p>L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements par des experts indépendants sur la base de données transmises par votre groupe.</p> <p>Le contexte économique crée une incertitude sur les estimations retenues par les experts indépendants pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché, et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.</p> <p>Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison de l'importance de ce poste dans l'état de la situation financière consolidée et dans l'état du résultat net consolidé et compte tenu 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 de valorisation des immeubles de placement ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre groupe ;</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 groupe ;</li> <li>• prendre connaissance des instructions écrites données par votre groupe 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 valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur ;</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> <li>• rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés ;</li> <li>• apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.</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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

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

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

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

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

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

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

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par 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.

#### **Covivio**



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

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

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

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

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

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

### **Objectif et démarche d'audit**

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

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

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

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



- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

### **Rapport au comité d'audit**

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

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



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

Paris-La Défense, le 19 mars 2025  
KPMG SA

Paris-La Défense, le 19 mars 2025  
ERNST & YOUNG et Autres

Signé par :  
*Sandie Tzinmann*  
BE260F01C0B945D...

Sandie TZINMANN  
Associée

Signed by:  
*Jean-Roch Varon*  
2D89241B7BAA442...

Jean-Roch VARON  
Associé

Signed by:  
*Pierre Lejeune*  
D65211BD617946E...

Pierre LEJEUNE  
Associé



**Comptes consolidés**  
31 décembre 2024



**COVIVIO**

# COVIVIO

## SOMMAIRE

<b>4.1</b>	<b>COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2024</b> .....	<b>3</b>
4.1.1	ETAT DE SITUATION FINANCIERE.....	3
4.1.2	ETAT DU RESULTAT NET .....	5
4.1.3	ETAT DU RESULTAT GLOBAL .....	6
4.1.4	ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES.....	6
4.1.5	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....	7
<b>4.2</b>	<b>ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES</b> .....	<b>8</b>
4.2.1	PRINCIPES GENERAUX .....	8
4.2.1.1	<i>Référentiel comptable</i> .....	8
4.2.1.2	<i>Estimations et jugements</i> .....	9
4.2.1.3	<i>Prise en compte des effets des changements climatiques</i> .....	10
4.2.1.4	<i>IFRS 7 – Table de correspondance</i> .....	11
4.2.1.5	<i>Méthode de conversion</i> .....	11
4.2.2	GESTION DES RISQUES FINANCIERS .....	11
4.2.2.1	<i>Risque de liquidité</i> .....	11
4.2.2.2	<i>Risque de taux</i> .....	12
4.2.2.3	<i>Risque de contreparties financières</i> .....	13
4.2.2.4	<i>Risque lié aux variations de valeur du patrimoine</i> .....	13
4.2.2.5	<i>Risque de taux de change</i> .....	14
4.2.2.6	<i>Autres risques opérationnels et financiers</i> .....	14
4.2.2.7	<i>Environnement fiscal</i> .....	15
4.2.3	PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....	16
4.2.3.1	<i>Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation</i> .....	16
4.2.3.2	<i>Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation</i> .....	17
4.2.3.3	<i>Liste des sociétés consolidées</i> .....	18
4.2.3.4	<i>Evaluation du contrôle</i> .....	27
4.2.4	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE .....	28
4.2.4.1	<i>Environnement macroéconomique</i> .....	29
4.2.4.2	<i>Bureaux France</i> .....	29
4.2.4.3	<i>Bureaux Italie</i> .....	29
4.2.4.4	<i>Hôtels en Europe</i> .....	30
4.2.4.5	<i>Résidentiel Allemagne</i> .....	31
4.2.5	NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE .....	32
4.2.5.1	<i>Goodwill</i> .....	32
4.2.5.2	<i>Autres immobilisations incorporelles</i> .....	34
4.2.5.3	<i>Autres immobilisations corporelles</i> .....	34
4.2.5.4	<i>Patrimoine immobilier</i> .....	34
4.2.5.5	<i>Participations dans les sociétés mises en équivalence</i> .....	43
4.2.5.6	<i>Autres actifs financiers (courants et non courants)</i> .....	45
4.2.5.7	<i>Impôts différés (actifs et passifs)</i> .....	46
4.2.5.8	<i>Stocks et en-cours</i> .....	47
4.2.5.9	<i>Créances clients</i> .....	48
4.2.5.10	<i>Trésorerie et équivalent de trésorerie</i> .....	49
4.2.5.11	<i>Capitaux propres</i> .....	49
4.2.5.12	<i>Passifs financiers (courants et non courants)</i> .....	50
4.2.5.13	<i>Passifs locatifs (courants et non courants)</i> .....	57
4.2.5.14	<i>Dépôts et cautionnements</i> .....	57
4.2.5.15	<i>Provisions (courantes et non courantes)</i> .....	57
4.2.5.16	<i>Dettes fournisseurs</i> .....	59
4.2.5.17	<i>Autres créances et autres dettes</i> .....	59
4.2.6	NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET .....	61
4.2.6.1	<i>Principes comptables</i> .....	61
4.2.6.2	<i>Résultat d'exploitation</i> .....	61

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

4.2.6.3	<i>Résultat des cessions d'actifs</i> .....	63
4.2.6.4	<i>Variation de Juste Valeur des immeubles</i> .....	64
4.2.6.5	<i>Résultat des cessions de titres</i> .....	64
4.2.6.6	<i>Résultat des variations de périmètre</i> .....	64
4.2.6.7	<i>Coût de l'endettement financier net</i> .....	64
4.2.6.8	<i>Résultat financier</i> .....	65
4.2.6.9	<i>Impôts exigibles et impôts différés</i> .....	65
4.2.7	<b>AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION</b> .....	69
4.2.7.1	<i>Rémunérations et avantages consentis au personnel</i> .....	69
4.2.7.2	<i>Résultat par action et résultat dilué par action</i> .....	71
4.2.7.3	<i>Engagements hors bilan</i> .....	73
4.2.7.4	<i>Transactions entre parties liées</i> .....	74
4.2.7.5	<i>Rémunération des dirigeants de Covivio</i> .....	74
4.2.7.6	<i>Honoraires des commissaires aux comptes</i> .....	74
4.2.7.7	<i>Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne</i> .....	75
4.2.8	<b>INFORMATIONS SECTORIELLES</b> .....	75
4.2.8.1	<i>Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels -IFRS 8</i> .....	75
4.2.8.2	<i>Immobilisations incorporelles</i> .....	76
4.2.8.3	<i>Immobilisations corporelles</i> .....	76
4.2.8.4	<i>Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente</i> .....	76
4.2.8.5	<i>Immobilisations financières</i> .....	76
4.2.8.6	<i>Contribution aux capitaux propres</i> .....	77
4.2.8.7	<i>Passifs financiers</i> .....	77
4.2.8.8	<i>Instruments dérivés</i> .....	77
4.2.8.9	<i>Compte de résultat par secteur opérationnel</i> .....	78
4.2.9	<b>EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE</b> .....	79

## 4.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2024

### 4.1.1 ETAT DE SITUATION FINANCIERE

#### Actif

en M€	Note 4.2.5.	31/12/2024	31/12/2023
Goodwill	1	325,0	117,4
Autres immobilisations incorporelles	2	19,9	19,2
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	4.2	2 054,7	1 538,3
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	4.3	18 197,0	19 046,4
Immeubles de placement en développement	4.3	1 111,6	1 140,0
Autres immobilisations corporelles	3	58,2	55,1
Participations dans les entreprises mises en équivalence	5	394,4	374,9
Autres actifs financiers non courants	6	172,9	117,8
Impôts Différés Actifs	7	67,6	72,3
Instruments dérivés non courants	12.6	315,1	360,4
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>22 716,3</b>	<b>22 842,0</b>
Actifs détenus en vue de la vente	4.3	301,0	326,6
Stocks et en-cours	8	260,8	307,5
Créances clients	9	324,9	323,0
Autres créances d'exploitation	17.1	127,5	117,9
Autres actifs financiers courants	6	31,2	40,6
Instruments dérivés courants	12.6	106,6	161,7
Trésorerie et équivalent de trésorerie	10	1 006,8	900,6
Charges constatées d'avance		13,1	6,3
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>2 171,9</b>	<b>2 184,2</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>24 888,3</b>	<b>25 026,2</b>

# COVIVIO

## PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

en M€	Note 4.2.5.	31/12/2024	31/12/2023
Capital		334,9	303,0
Primes		4 492,9	4 311,4
Actions propres		-27,5	-29,8
Réserves consolidées		3 359,9	4 791,2
Résultat consolidé		68,1	-1 418,8
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>11</b>	<b>8 228,2</b>	<b>7 957,0</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		3 786,2	4 006,2
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>12 014,5</b>	<b>11 963,2</b>
Passifs financiers non courants	<b>12</b>	9 091,1	9 324,3
Passifs locatifs non courants	<b>13</b>	311,4	305,0
Instruments dérivés non courants	<b>12.6</b>	101,6	116,3
Impôts Différés Passifs	<b>7</b>	1 033,5	1 053,5
Dépôts et cautionnements	<b>14</b>	35,4	34,2
Provisions non courantes	<b>15</b>	48,5	42,1
Autres passifs non courants	<b>17.3</b>	1,4	1,4
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>10 622,8</b>	<b>10 876,9</b>
Passifs détenus en vue de la vente		0,0	6,6
Passifs financiers courants	<b>12</b>	1 341,0	1 382,8
Passifs locatifs courants	<b>13</b>	8,1	9,0
Provisions courantes	<b>15</b>	5,6	4,3
Instruments dérivés courants	<b>12.6</b>	50,8	68,8
Dettes fournisseurs	<b>16</b>	239,3	188,5
Dettes fournisseurs d'immobilisations	<b>16</b>	62,6	39,3
Dettes fiscales et sociales	<b>17.2</b>	147,3	137,7
Autres passifs courants	<b>17.3</b>	347,6	296,0
Produits constatés d'avance		48,6	52,9
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>2 251,0</b>	<b>2 186,1</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>24 888,3</b>	<b>25 026,2</b>

# COVIVIO

## 4.1.2 ETAT DU RESULTAT NET

en M€	Note 4.2.	31/12/2024	31/12/2023 retraité*
Revenus locatifs	6.2.1	952,9	935,0
Charges locatives non récupérées	6.2.2	-27,5	-37,4
Charges sur immeubles	6.2.2	-34,0	-30,8
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	-4,2	-3,4
<b>LOYERS NETS</b>	<b>6.2.2</b>	<b>887,2</b>	<b>863,5</b>
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	6.2.3	322,6	291,5
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	6.2.3	-237,0	-215,7
<b>EBITDA des hôtels en gestion</b>	<b>6.2.3</b>	<b>85,5</b>	<b>75,8</b>
Résultat des autres activités	6.2.3	32,0	24,1
Revenus de gestion et d'administration	6.2.4	25,8	19,1
Frais de structure	6.2.4	-133,0	-138,5
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	-112,9	-73,6
Variation des provisions	6.2.5	-0,1	7,3
Autres produits et charges d'exploitation	6.2.5	16,9	17,6
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>801,4</b>	<b>795,3</b>
Résultat net des immeubles en stock		-0,1	-0,1
Résultat des cessions d'actifs immobiliers	6.3	10,9	-37,9
Résultat de cession de titres	6.5	-1,5	-0,9
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	-330,5	-2 437,3
Résultat des variations de périmètre	6.6	-5,0	-4,2
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>475,2</b>	<b>-1 685,2</b>
Produits financiers liés au coût de l'endettement	6.8	239,7	176,1
Charges financières liées au coût de l'endettement	6.8	-403,4	-341,7
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>6.7</b>	<b>-163,8</b>	<b>-165,6</b>
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	5.13.1	-16,3	-15,9
Variation de juste valeur des instruments dérivés	6.8	-95,2	-207,7
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.8	-2,5	-1,8
Autres charges et produits financiers	6.8	0,6	0,4
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	5.5.3	22,9	-34,4
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>		<b>220,9</b>	<b>-2 110,1</b>
Impôts	6.9.2	-23,5	207,3
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>197,4</b>	<b>-1 902,9</b>
dont résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		129,2	-484,1
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>		<b>68,1</b>	<b>-1 418,8</b>
Résultat Net de base Groupe par action en euros	7.2	0,64	-14,55
Résultat Net Groupe dilué par action en euros	7.2	0,63	-14,55

\*2023 a été retraité – cf note 4.2.1.1 relatif au changement de méthode comptable lié à un changement de présentation

# COVIVIO

## 4.1.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL

en M€	31/12/2024	31/12/2023
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>197,4</b>	<b>-1 902,9</b>
<i>Ecart de conversion</i>	15,2	5,8
<i>Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>	-7,3	-8,5
<i>Impôts différés sur éléments recyclables</i>	0,7	0,9
<b>Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat</b>	<b>8,6</b>	<b>-1,9</b>
<i>Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies</i>	-3,3	1,2
<i>Impôts différés sur éléments non recyclables</i>	1,1	-0,9
<b>Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat</b>	<b>-2,2</b>	<b>0,4</b>
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>6,4</b>	<b>-1,5</b>
<b>RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE</b>	<b>203,7</b>	<b>-1 904,4</b>
<b>dont part attribuable aux propriétaires de la société mère</b>	<b>71,7</b>	<b>-1 419,5</b>
<b>dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>132,0</b>	<b>-484,9</b>

## 4.1.4 ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

en M€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Total Capitaux propres du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Situation au 31 décembre 2022</b>	<b>284,4</b>	<b>4 053,0</b>	<b>- 42,9</b>	<b>5 148,5</b>	<b>9 443,0</b>	<b>4 648,5</b>	<b>14 091,5</b>
Distribution de dividendes	-	-	-	351,9	351,9	184,0	535,9
Augmentation de capital	18,7	260,3	-	0,0	278,9	26,6	305,5
Affectation à la réserve légale	-	1,9	-	1,9	-	-	-
Elimination des actions propres	-	-	13,1	14,3	1,2	0,0	1,2
Autres	-	0,0	-	0,1	0,1	0,1	0,2
<b>Résultat Global Total de la période</b>				<b>- 1 419,5</b>	<b>- 1 419,5</b>	<b>- 484,9</b>	<b>- 1 904,4</b>
<i>Dont résultat net</i>				- 1 418,8	- 1 418,8	- 484,1	- 1 902,9
<i>Dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :</i>				- 0,7	- 0,7	- 0,8	- 1,5
<i>Ecarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés</i>				0,2	0,2	0,1	0,4
<i>Dont écarts de conversion</i>				2,5	2,5	3,2	5,8
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés</i>				- 3,5	- 3,5	- 4,2	- 7,6
Changement de périmètre	-	0,0	-	0,0	0,0	0,2	0,2
Paiements fondés en actions				7,6	7,6	-	7,6
<b>Situation au 31 décembre 2023</b>	<b>303,0</b>	<b>4 311,4</b>	<b>- 29,8</b>	<b>3 372,4</b>	<b>7 957,0</b>	<b>4 006,2</b>	<b>11 963,2</b>
Distribution de dividendes	-	0,0	-	330,8	330,8	160,3	491,1
Augmentation de capital	19,9	234,5	-	0,5	254,9	0,9	255,8
Affectation à la réserve légale	-	2,0	-	2,0	-	-	-
Elimination des actions propres	-	-	2,3	11,9	9,6	0,0	9,6
Autres	-	325,4	-	325,3	0,0	0,0	0,0
<b>Résultat Global Total de la période</b>				<b>71,7</b>	<b>71,7</b>	<b>132,0</b>	<b>203,7</b>
<i>Dont résultat net</i>				68,1	68,1	129,2	197,4
<i>Dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :</i>				3,6	3,6	2,8	6,4
<i>Ecarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés</i>				- 1,4	- 1,4	0,9	2,2
<i>Dont écarts de conversion</i>				8,0	8,0	7,2	15,2
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés</i>				- 3,0	- 3,0	- 3,6	- 6,6
Changement de périmètre	11,9	274,3	-	8,2	278,1	192,6	85,5
Paiements fondés en actions				6,9	6,9	-	6,9
<b>Situation au 31 décembre 2024</b>	<b>334,9</b>	<b>4 492,9</b>	<b>- 27,5</b>	<b>3 428,0</b>	<b>8 228,2</b>	<b>3 786,3</b>	<b>12 014,5</b>



#### 4.1.5 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

en M€	Note	31/12/2024	31/12/2023
<b>Résultat net de la période</b>	<b>4.1.2</b>	197,4	-1 902,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	<b>4.2.6.2.5</b>	114,7	69,6
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	<b>4.2.5.12.6 &amp; 4.2.6.4</b>	425,7	2 645,0
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	<b>4.1.4</b>	6,9	7,8
Autres produits et charges calculés		9,6	-7,4
Plus et moins-values de cession		-8,7	40,4
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	<b>4.2.5.5.1</b>	-22,9	34,4
Dividendes (titres non consolidés)		-0,0	-0,2
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>722,7</b>	<b>886,7</b>
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	<b>4.2.6.7 &amp; 4.2.6.8</b>	160,8	166,4
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	<b>4.2.6.9.2</b>	23,5	-207,3
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>907,1</b>	<b>845,8</b>
Impôt versé		-38,9	-14,1
Variation du BFR lié à l'activité	<b>4.2.5.9</b>	112,3	193,6
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>		<b>980,5</b>	<b>1 025,2</b>
Incidence des variations de périmètre	<b>4.2.6.6</b>	-75,9	0,7
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	<b>4.2.5.4.5</b>	-595,8	-484,5
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		518,8	627,2
Acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		-0,1	-0,2
Cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		2,3	0,0
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		12,3	17,3
Variation des prêts et avances consentis	<b>4.2.5.17.3</b>	2,9	9,3
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-1,7	1,2
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>-137,1</b>	<b>171,0</b>
Incidence des variations de périmètre		0,0	-1,6
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		0,1	0,0
Versées par les intérêts non contrôlant	<b>4.1.4</b>	0,0	26,6
Acquisitions et cessions d'actions propres	<b>4.1.4</b>	-9,6	-1,2
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	<b>4.2.5.11</b>	-76,4	-73,0
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	<b>4.1.4</b>	-160,3	-184,0
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	<b>4.2.5.12.2</b>	1 410,4	1 416,3
Remboursements d'emprunts (y compris dettes sur passifs locatifs)	<b>4.2.5.12.2</b>	-1 734,9	-1 691,8
Intérêts financiers nets versés (y compris intérêts sur passifs locatifs)		-141,7	-169,5
Autres flux sur opérations de financement		-26,4	-44,8
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>-738,8</b>	<b>-722,9</b>
Impact de la variation des taux de change		0,1	0,9
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b>		<b>104,6</b>	<b>474,2</b>
Trésorerie nette disponible d'ouverture		899,5	425,4
Trésorerie nette disponible de clôture	<b>4.2.5.12.2</b>	1 004,2	899,5
<b>Variation de trésorerie nette disponible</b>		<b>104,6</b>	<b>474,2</b>



## 4.2 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

### 4.2.1 PRINCIPES GENERAUX

#### 4.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2024 du groupe Covivio sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêt. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 19 février 2025.

- Changement de méthode comptable lié à un changement de présentation

#### EBITDA des hôtels en gestion

Au cours de l'exercice, le Groupe a réalisé deux opérations structurantes renforçant son activité Hôtels en gestion. D'une part, en avril 2024, le Groupe a augmenté sa participation de 8,7% dans sa filiale consolidée Covivio Hotels. D'autre part, le Groupe a procédé à un échange d'actifs avec AccorInvest, cédant des murs d'hôtels en contrepartie de l'acquisition de fonds de commerce de murs préalablement détenus par le Groupe. Le remembrement des murs et fonds de 24 hôtels va conduire à augmenter significativement au cours des prochaines années l'agrégat *EBITDA des hôtels en gestion*. Pour améliorer la lecture des états financiers primaires, cet agrégat est à présent détaillé en deux lignes dans le compte de résultat, présentant distinctement le *Chiffre d'affaires des hôtels en gestion et les Charges d'exploitation des hôtels en gestion*.

#### Coût de l'endettement financier net

Dans un contexte de forte hausse des taux d'intérêt, les produits d'intérêt sur placements de trésorerie et les produits d'instruments dérivés sont devenus matériels. Dans ce contexte, et afin d'en améliorer la lecture dans les états primaires, l'agrégat *Coût de l'endettement financier net* est à présent détaillé en deux lignes dans le compte de résultat en présentant distinctement les *Produits financiers liés au coût de l'endettement* et les *Charges financières liées au coût de l'endettement*.

D'autres changements mineurs de présentation ont été apportés aux états financiers au 31 décembre 2024 par rapport aux états financiers publiés au 31 décembre 2023.

- Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2024 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2024 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe :

- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée. » Ces modifications précisent comment une société doit classer, dans l'état de la situation financière, les dettes et autres passifs dont la date de règlement est incertaine. Selon ces modifications, ces dettes ou autres passifs doivent être classés soit comme passifs courants soit comme passifs non courants. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes consolidés.
- Amendements IFRS 16 « Dette de loyer dans une transaction de cession-bail ». L'IFRS-IC a publié une décision illustrant l'application des dispositions IFRS à la comptabilisation initiale d'une cession-bail avec loyers variables. Cet amendement complète la précédente décision de l'IFRIC. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes consolidés.

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

- Amendement à IAS 7 & IFRS 7 « Accords de financement des fournisseurs ». Ces modifications ont instauré des exigences quant aux informations à fournir par une entreprise au sujet de ses accords de financement de fournisseurs. Ces nouvelles exigences imposent à l'entreprise de fournir aux utilisateurs des états financiers des informations leur permettant d'évaluer l'incidence de ses accords de financement de fournisseurs sur ses passifs et ses flux de trésorerie et de comprendre les effets de ces accords sur son exposition au risque de liquidité ainsi que la manière dont elle pourrait être affectée si elle ne pouvait plus avoir recours à ces accords. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes consolidés.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB, applicables pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025:

- Amendement à « IAS 21 – Effet des variations des cours des monnaies étrangères – Absence de convertibilité ». Cet amendement apporte des précisions sur le traitement des transactions en devises étrangères lorsque le taux de change spot n'est pas disponible. Compte tenu de l'implantation du Groupe, cet amendement ne devra pas avoir d'impacts sur les comptes du Groupe.
- Amendements IFRS 7 et IFRS 9 – Classement et évaluation des instruments financiers
  - Décomptabilisation : Les amendements précisent quand un actif ou un passif financier doit être décomptabilisé ;
  - Passifs financiers : Ils autorisent la décomptabilisation des passifs réglés via des systèmes de paiement électronique avant la date de règlement, sous certaines conditions ;
  - Critère SPPI : Ils clarifient l'analyse du critère SPPI (*Solely Payments of Principal and Interest*) pour les prêts liés aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Amendements en vigueur pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2026, sous réserve de leur adoption par l'Union européenne :

- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers  
 Cette norme est destinée à remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et à amender, principalement, les normes IAS 7 – Tableau des flux de trésorerie et IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.  
 Cette norme vise à :
  - Accroître la comparabilité du compte de résultat en définissant des principes relatifs à sa structure et à son contenu notamment au travers de trois nouvelles catégories de charges et de produits qui complètent les catégories « Impôts » et « Activités abandonnées » déjà existantes : « Exploitation », « Investissement » et « Financement »;
  - Améliorer la transparence dans l'utilisation de certains Indicateurs Alternatifs de Performance en lien avec le compte de résultat ;
  - Accentuer la pertinence des informations communiquées en renforçant les exigences en matière de regroupement ou de détail de l'information communiquée dans les états primaires et les notes annexes.

Sous réserve de son adoption par l'union européenne, l'application de la norme IFRS 18 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, de manière rétrospective.

- IFRS 19 – Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir.  
 Cette norme vise à réduire les exigences en matière d'informations à fournir dans les notes pour les filiales dont les titres ou la dette ne sont pas cotés. Elle n'est pas applicable pour le Groupe.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 19 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027.

#### 4.2.1.2 Estimations et jugements

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

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

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

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

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

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

#### 4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques

Covivio a annoncé en 2021 la mise à jour de sa trajectoire carbone, relevant l'ambition en visant 40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 2010 à 2030. Cet objectif, qui concerne l'ensemble des scopes 1, 2 et 3, couvre l'intégralité de ses activités en Europe et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. Afin de mieux caractériser les effets financiers de la mise en œuvre de sa stratégie climat, Covivio a évalué en 2022 le montant nécessaire à investir sur son parc d'ici 2030, qui s'élève à 261 M€.

Covivio a poursuivi sa dynamique en matière de certification environnementale : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, LEED ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteint 98,5 %<sup>1</sup> au 31 décembre 2024, en ligne avec l'objectif de 100 % à fin 2025.

Ces démarches s'accompagnent d'un engagement renforcé en faveur de la construction et la rénovation des immeubles depuis plus de dix ans. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte des objectifs de sa trajectoire bas-carbone à l'échelle européenne. Par ailleurs, conformément à la réglementation européenne, Covivio publie chaque année ses taux d'éligibilité et d'alignement à la Taxonomie européenne. Ces informations sont publiées dans le chapitre 3 -Rapport de Durabilité du Groupe en application de la Directive européenne sur le reporting extra-financier (CSRD). Ce chapitre détaille le plan d'atténuation du changement climatique mis en œuvre par le Groupe.

Afin de faire valider ses engagements, Covivio a proposé lors de l'assemblée générale de 2023 une résolution "Say On Climate" et en 2024 une résolution visant à inscrire sa Raison d'Être dans ses statuts. Ces deux résolutions ont été approuvées avec un haut taux d'adhésion, démontrant la reconnaissance de la pertinence de la stratégie adoptée par le Groupe.

Par ailleurs, en matière de financement, Covivio a procédé à la requalification de 100% de ses souches obligataires en obligations vertes suite à la publication de son nouveau *Sustainable Bond Framework* en 2022. Ce document précise les critères environnementaux retenus pour sélectionner les actifs éligibles en intégrant notamment les critères de la taxonomie européenne. Dans cette continuité, Covivio Hotels, filiale cotée détenue à 52,5%, s'est dotée d'un *Green Financing Framework* et a procédé à son tour en 2023 à la requalification en obligations vertes de l'ensemble de ses souches obligataires. Covivio

<sup>1</sup> Ce taux intègre deux actifs dont les dossiers ont été déposés mais pour lesquels le certificat n'a pas été reçu au 31/12/2024 (voir § 3.1.3.4 « Vers 100% d'immeubles certifiés (objectifs et métriques) »).

# COVIVIO

a publié pour la première année en 2024 deux *Green bond impact reports* afin de rendre compte de la performance de ses portefeuilles Bureaux et Hôtels répondant aux exigences de ces *frameworks*.

A fin 2024, Covivio et Covivio Hotels disposaient respectivement d'un portefeuille éligible au sens de la Taxonomie, de 6 Md€ et 4,1 Md€ (5,3 Md€ et 3,3 Md€ nets de dettes hypothécaires), couvrant ainsi les 4,4 Md€ d'obligations des deux entités.

Covivio a intensifié son engagement pour la biodiversité et le climat en dévoilant sa stratégie « Nature » intégrée, qui vient compléter les objectifs climatiques déjà existants avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols, l'utilisation des ressources et la renaturation en ville. La formalisation de cette stratégie est le fruit d'un travail de plus de deux ans, alimenté par la réalisation d'un diagnostic approfondi sur les impacts, risques, opportunités et dépendances liés à la nature. Faisant suite aux rapports Climat publiés en 2022 et 2023, Covivio a publié en 2024 un [Rapport Nature](#) (§ 3.2.4 Biodiversité) suivant les recommandations des TNFD (*Taskforce on Nature-related Financial Disclosures*) et TCFD (*Task Force on Climate Related Financial Disclosures*).

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

#### 4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de liquidité	§ 4.2.2.1
Risque de taux	§ 4.2.2.2
Risque de contreparties financières	§ 4.2.2.3
Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	§ 4.2.2.4
Risque de taux de change	§ 4.2.2.5
Autres risques opérationnels et financiers	§ 4.2.2.6
Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 4.2.5.4.4
Instruments dérivés (courants et non courants)	§ 4.2.5.12.6
<i>Covenants</i> bancaires	§ 4.2.5.12.8

#### 4.2.1.5 Méthode de conversion

Les états financiers de Covivio sont présentés en millions d'euros, l'euro étant la monnaie fonctionnelle et de présentation du Groupe. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle. La monnaie fonctionnelle correspond à la devise de l'environnement économique dans lequel la société exerce ses activités principales. Tous les éléments inclus dans les états financiers de ces entités sont évalués en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

Les opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées au taux de change en vigueur à la date de transaction. Les actifs et passifs des filiales sont convertis en euros au taux de change en vigueur à la date de clôture alors que les produits et charges sont convertis au taux de change moyen sur la période. Les écarts de change sont comptabilisés en capitaux propres.

## 4.2.2 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

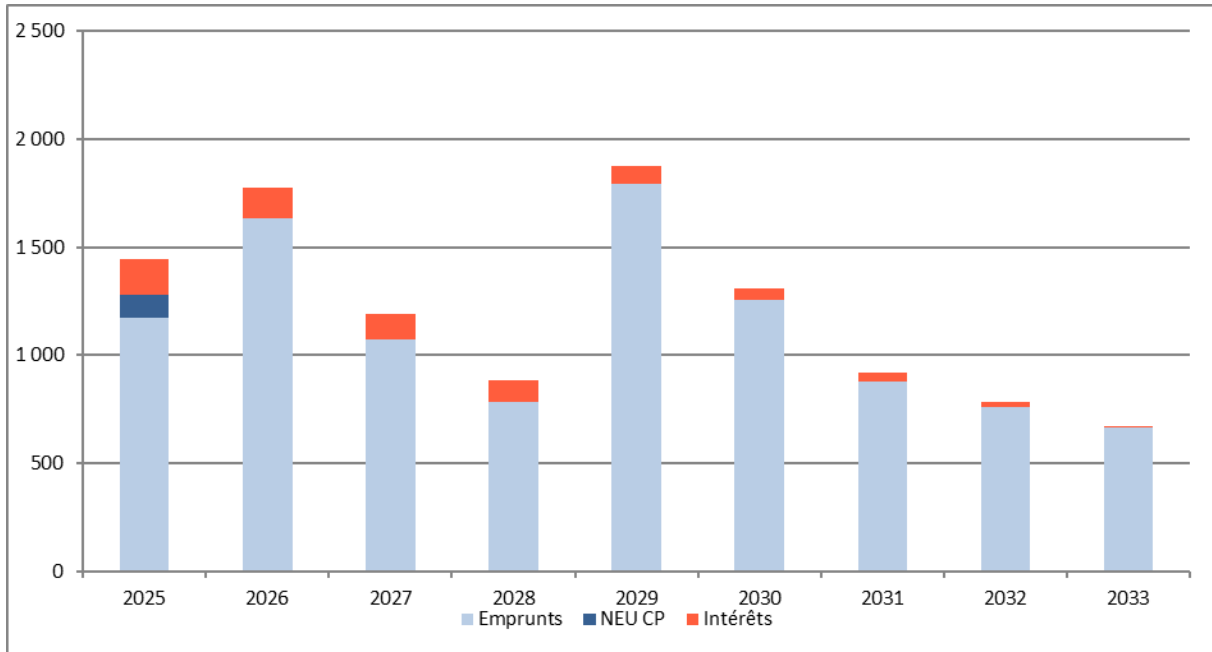
### 4.2.2.1 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 31 décembre 2024, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 3 283 M€ et sont composées de 2 088 M€ de lignes de crédits confirmées non utilisées (soit 1 848 M€ en part du groupe), de 1 004 M€ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et de 191 M€ de découverts autorisés non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 31 décembre 2024 :

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO



Les échéances à moins d'un an de l'histogramme ci-dessus comprennent 103 M€ de *NEU Commercial Paper*.

Concernant les instruments dérivés, dont les échéances sont déterminées uniquement pour la partie *clean MtM (Mark-to-Market)*, ils présentent les répartitions suivantes : un montant de 56,1 M€ est attendu à moins d'un an, 164,4 M€ sont prévus entre 1 et 5 ans, et 60,5 M€ sont estimés pour des échéances supérieures à 5 ans.

Le montant des intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2024 et du taux moyen de la dette, s'élève à 739 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 4.2.5.12.5 et une description des *covenants* bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 4.2.5.12.8.

Au cours de l'année 2024, Covivio a sécurisé 1,9 Md € de refinancements ou nouveaux financements.

Covivio a sécurisé 300M€ de lignes RCF à long terme (dont 100 M€ nouveaux et 200 M€ renouvelés). En Italie, Covivio a refinancé à 5 ans la dette hypothécaire de son portefeuille Telecom pour un montant de 290M€ avec un pool de banques françaises et italiennes.

En Hôtels en Europe, la filiale Covivio Hotels a procédé à l'émission d'une obligation de 500 M€ à 9 ans, venant sécuriser le refinancement de son échéance obligataire 2025 et le remboursement partiel d'échéances de dette à moyen terme. Un crédit corporate long terme a par ailleurs été levé pour un montant de 150 M€ dans le cadre de l'opération d'assets swap avec AccorInvest (4.2.5.1 *Comptabilisation du regroupement d'entreprises – Acquisition des fonds de commerce auprès d'AccorInvest*). Le refinancement de son portefeuille espagnol a également été signé pour un montant de 229 M€ avec une maturité de 7 ans.

En Résidentiel Allemagne, Covivio, via sa filiale Covivio Immobilien, a sécurisé pour 430 M€ de dettes, principalement à 10 ans.

Au cours de l'année 2024, le groupe Covivio a significativement augmenté la part de sa dette liée à des indicateurs ESG (§ 3.2.6.2 *Des financements indexés sur des critères ESG*), pour atteindre 64% à décembre 2024, vs. 57% fin 2023.

#### 4.2.2.2 Risque de taux

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

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

La dette bancaire est, dans la mesure du possible largement couverte par des instruments financiers (note 4.2.5.12.6). Après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 95 % de la dette du Groupe est couverte au 31 décembre 2024 et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêt. L'impact dans les comptes annuels de la sensibilité des taux d'intérêt serait la suivante :

<b>M€, en Part du Groupe</b>	<b>Taux +100 bps au 31/12/2024</b>	<b>Taux +50 bps au 31/12/2024</b>	<b>Taux -50 bps au 31/12/2024</b>
Coût de l'endettement financier net au 31/12/2024	-4,7	-2,3	2,3

#### 4.2.2.3 Risque de contreparties financières

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

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

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

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT et s'élève à -14 M€ au 31 décembre 2024.

#### 4.2.2.4 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

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

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

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

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

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

# COVIVIO

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

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

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

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

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

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

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des taux de rendement et d'actualisation est analysée dans le paragraphe 4.2.5.4.4.

#### 4.2.2.5 Risque de taux de change

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

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

en M€	31/12/2024 (en M€)	Hausse réelle de +4,7% du taux de change GBP/EUR	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine immobilier	658	29,1	-31,4	-62,6
Dette bancaire	270	-12,0	12,8	25,6
Cross currency swap	250	-11,2	11,8	23,7
<b>Impact Capitaux propres</b>		<b>5,9</b>	<b>-6,8</b>	<b>-13,4</b>

#### 4.2.2.6 Autres risques opérationnels et financiers

##### Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le Groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, aux retards de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le paragraphe 4.2.5.4.3.

##### Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers du groupe Covivio sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les 10 premiers locataires (Fibercorp, portefeuille Telecom Italia, Orange, NH, Suez, IHG, B&B, Dassault, Tecnimont, Thalès), génèrent environ 26 % des revenus annuels.

# COVIVIO

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

Le montant du solde des dépréciations des créances clients au 31 décembre 2024 s'élève à 23,9 M€, en diminution de 11,2 M€ par rapport au 31 décembre 2023.

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

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

- Les titres non consolidés (note 4.2.5.6) ;
- Les titres mis en équivalence (note 4.2.5.5).

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

## 4.2.2.7 Environnement fiscal

### 4.2.2.7.1 Evolution par pays

Le Groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal en France et dans les autres pays impactant les résultats de l'exercice 2024.

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

Les précisions attendues des instances représentatives de la réforme permettant de tenir compte des spécificités des régimes nationaux spécifiques aux REITs ont été reportées à 2025. Dans ce contexte, et sur la base des échanges et informations obtenus au cours de l'exercice 2024 et d'une note OCDE de 2025 confirmant les travaux en cours sur les REITs, il n'a pas été comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres SIIC, SOCIMI et UK REIT au 31 décembre 2024.

### 4.2.2.7.2 Risques fiscaux

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

Au 31 décembre 2024 il n'y a pas de nouveau risque fiscal comptabilisé dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière du Groupe.

### 4.2.2.7.3 Fiscalité latente

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

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

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



# COVIVIO

S'agissant du Royaume-Uni, 9 des 12 sociétés ont opté pour le régime UK REIT à compter du 1er janvier 2024. Il n'existe donc plus de fiscalité latente sur cette partie du patrimoine.

## 4.2.3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

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

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

Le groupe Covivio a le contrôle lorsqu'il :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- est exposé, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient ;

Si le Groupe ne détient pas la majorité des droits de vote dans une entité émettrice afin de déterminer le pouvoir exercé sur une entité, il analyse s'il dispose des droits suffisants pour lui conférer la capacité de diriger unilatéralement les activités pertinentes de l'entité émettrice. Le Groupe prend en considération tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue si les droits de vote qu'il détient dans l'entité émettrice sont suffisants pour lui conférer le pouvoir, y compris les suivants :

- les droits de vote potentiels détenus par le Groupe, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties ;
- les droits découlant d'autres accords contractuels (pactes) ;
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le Groupe a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes assemblées des actionnaires.

Les filiales et entités structurées sont consolidées.

#### ✓ Entreprises associées – IAS 28

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

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

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

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

- [Coentreprises](#)

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

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

- [Activités conjointes](#)

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

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

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

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

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

Le périmètre de Covivio ne comprend pas d'activités conjointes.

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

Le 19 avril 2024, Covivio a acquis 8,3% du capital de Covivio Hotels détenus par le groupe Générali, en échange d'actions nouvelles Covivio. Le lancement de l'offre publique d'échange subséquente a conduit à l'acquisition complémentaire de 0,35% du capital de Covivio Hotels. Cette opération s'est traduite par un renforcement des fonds propres part du groupe de 280 millions d'euros. Ainsi, au 31 décembre 2024, Covivio détient 52,53% de sa filiale consolidée Covivio Hotels.

Le 28 juin 2024, Covivio et CDC Investissement Immobilier ont signé un partenariat stratégique en Allemagne sur un portefeuille à dominante résidentielle situé dans le centre de Berlin. Ce partenariat s'est traduit par l'acquisition par CDC Investissement Immobilier, pour le compte de la Caisse des Dépôts, d'une participation de 49% dans un portefeuille représentatif du patrimoine résidentiel berlinois de Covivio, qui comprend 8 actifs, situés dans plusieurs des quartiers les plus attractifs de Berlin, détenus par la société Covivio Berlin Prime. Covivio détient à présent 51% du capital via sa filiale allemande et détient toujours le contrôle de la société. Covivio Berlin prime est consolidée au 31 décembre 2024.

Enfin, le Groupe a augmenté son taux de détention de 32,02% à 43,80% de la société Fondo Porta di Romana à la suite d'augmentations de capital successives. Covivio n'a pas le contrôle sur cette entité et celle-ci reste consolidée en mise en équivalence.

# COVIVIO

## 4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées

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

74 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Covivio SA	France	Société mère		
SCCV Rueil Lesseps	France	MEE/CE	50,00	0,00
SNC Anjou Promo	France	IG	100,00	100,00
Covivio Ravinelle	France	IG	100,00	100,00
SARL Foncière Margaux	France	IG	100,00	100,00
Covivio 2	France	IG	100,00	100,00
Covivio 4	France	IG	75,00	75,00
Euromarseille 1	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille 2	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille BI	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille PK	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille Invest	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille H	France	MEE/CE	50,00	50,00
Covivio 7	France	IG	100,00	100,00
SCI bureaux Coeur d'Orly	France	MEE/CE	50,00	50,00
SAS Coeur d'Orly Promotion	France	MEE/CE	50,00	50,00
Technical	France	IG	100,00	100,00
SCI Atlantis	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 127	France	IG	100,00	100,00
SNC Latécoère	France	IG	50,10	50,10
SCI du 32 avenue P Grenier	France	IG	100,00	100,00
SCI du 40 rue JJ Rousseau	France	IG	100,00	100,00
SCI du 3 place A Chaussy	France	IG	100,00	100,00
SARL BGA Transactions	France	IG	100,00	100,00
SCI du 9 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106-110 rue des Troènes	France	IG	100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
Palmer Plage SNC	France	IG	100,00	100,00
Dual Center	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Paris	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Nord	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Rhone Alpes	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Sud Ouest	France	IG	100,00	100,00
OPCI Office CB21	France	IG	75,00	75,00
Lenovilla	France	MEE/CE	50,09	50,09
SCI Latécoère 2	France	IG	50,10	50,10
Meudon Saulnier	France	IG	100,00	100,00
Latepromo	France	IG	100,00	100,00
FDR Participation	France	IG	100,00	100,00
SCI Avenue de la Marne	France	IG	100,00	100,00
Omega B	France	IG	100,00	100,00
SCI Rueil B2	France	IG	100,00	100,00
Wellio	France	IG	100,00	100,00
Bordeaux Lac	France	IG	100,00	100,00
Gambetta Le Raincy	France	IG	100,00	100,00
21 Rue Jean Goujon	France	IG	100,00	100,00
Villouvette Saint-Germain	France	IG	100,00	100,00
Normandie Niemen Bobigny	France	IG	100,00	100,00
Cité Numérique	France	IG	100,00	100,00
Danton Malakoff	France	IG	100,00	100,00
Meudon Bellevue	France	IG	100,00	100,00
N2 Batignolles	France	IG	50,00	50,00
Valence Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
Nantes Talensac	France	IG	100,00	100,00
Marignane Saint Pierre	France	IG	100,00	100,00
N2 Batignolles Promo	France	IG	50,00	50,00
6 rue Fructidor	France	IG	50,10	50,10

# COVIVIO

<b>Sociétés Secteur Bureaux France</b>	<b>Pays</b>	<b>Méthode de consolidation</b>	<b>% d'intérêt 2024</b>	<b>% d'intérêt 2023</b>
Fructipromo	France	IG	100,00	100,00
Jean Jacques Bosc	France	IG	100,00	100,00
Terres neuves	France	IG	100,00	100,00
André Lavignolle	France	IG	100,00	100,00
SCCV Chartres avenue de Sully	France	IG	100,00	100,00
SCI de la Louisiane	France	IG	100,00	100,00
SCCV Bobigny Le 9ème Art	France	IG	60,00	60,00
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	France	IG	50,00	50,00
Saint-Germain Hennemont	France	IG	100,00	100,00
Antony Avenue de Gaulle	France	IG	100,00	100,00
Aix en Provence Cézanne	France	IG	100,00	100,00
Hotel N2	France	IG	50,10	50,10
SCI Meudon Juin	France	IG	100,00	100,00
SNC Boulogne Jean Bouveri	France	IG	100,00	100,00
Charenton	France	Tupée	0,00	100,00
SNC Télémob Paca	France	Tupée	0,00	100,00
SARL Télémob Paris	France	Tupée	0,00	100,00
Sucy Parc	France	Tupée	0,00	100,00

Le siège social de la société mère Covivio se situe 18, avenue François Mitterrand – 57000 METZ. Les autres filiales du secteur Bureaux France intégrées globalement ont leur siège social au 10 rue de Madrid 75008 PARIS.

<b>14 sociétés Secteur Bureaux Italie</b>	<b>Pays</b>	<b>Méthode de consolidation</b>	<b>% d'intérêt 2024</b>	<b>% d'intérêt 2023</b>
Covivio Attività Immobiliari 6 S.r.L.	Italie	IG	100,00	0,00
Covivio 7 S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Central Società di Investimento per Azioni a capitale fisso Central S	Italie	IG	51,00	51,00
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SING	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Projects & Innovation	Italie	IG	100,00	100,00
Wellio Italy	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation 2 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Development Trading S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Zabarella 2023 S.r.L.	Italie	MEE/CE	64,74	64,74
Covivio Development Italy S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Fondo Porta Di Romana	Italie	MEE/EA	43,80	32,02
RESolution Tech	Italie	Cédée	0,00	30,00

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

# COVIVIO

22 sociétés Secteur Bureaux Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
<b>Covivio Office Holding</b>	<b>Allemagne</b>	<b>IG</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
Covivio Alexanderplatz	Luxembourg	IG	55,00	55,00
Covivio Alexanderplatz	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Berlin	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Tino Schwierzina Strasse 32 Grundbesitz	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Gross-Berliner-Damm	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office (ex-Godewind Immobilien)	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office 1	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Beteiligungs	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 2	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 3	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 4	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 5	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 7	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 6	Allemagne	IG	89,90	89,90
Covivio Technical Services 1	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Technical Services 2	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services 3	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services 4	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Verwaltungs 4	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Construction	Allemagne	IG	100,00	100,00
Acopio Office Energie GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00

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

# COVIVIO

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
<b>SCA Covivio Hotels (Société mère) contrôlée à 100%</b>	<b>France</b>	<b>IG</b>	52,53	43,86
Holdco Phoenix	France	MEE/EA	16,36	0,00
Holdco IRIS Dahlia	France	MEE/EA	10,51	0,00
Exhotel	France	IG	52,53	0,00
Porte de Saint Cloud	France	IG	52,53	0,00
SHPES	France	IG	52,53	0,00
CTID	France	MEE/EA	10,51	0,00
Paris Clichy	France	MEE/EA	10,51	0,00
Mont du centre	France	MEE/EA	16,36	0,00
Montreuilloise	France	MEE/EA	10,51	0,00
Ulysse OpCo Belgium	Belgique	IG	52,53	0,00
Phoenix OpCo Belgium	Belgique	MEE/EA	17,51	0,00
Iris OpCo Belgium	Belgique	MEE/EA	10,51	0,00
Groen Brugge Hotel BV	Belgique	MEE/EA	10,51	0,00
Covivio Hotels Belgique	Belgique	IG	52,53	0,00
Las Dalias Propco S.L	Espagne	IG	52,53	0,00
Wiziu Belgique	Belgique	IG	52,53	0,00
Rocky I	France	IG	52,53	43,86
Rocky II	France	IG	52,53	43,86
Rocky III	France	IG	52,53	43,86
Rocky IV	France	IG	52,53	43,86
Rocky V	France	IG	52,53	43,86
Rocky VI	France	IG	52,53	43,86
Rocky VII	France	IG	52,53	43,86
Rocky VIII	France	IG	52,53	43,86
Rocky IX	France	IG	52,53	43,86
Rocky X	France	IG	52,53	43,86
Rocky XI	France	IG	52,53	43,86
Rocky Covivio Limited	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
SARL Loire	France	IG	52,53	43,86
Ruhl Cote D'Azur	France	IG	52,53	43,86
Foncière Otello	France	IG	52,53	43,86
Hôtel René Clair	France	IG	52,53	0,00
Ulysse Belgique	Belgique	IG	52,53	43,86
Ulysse Trefonds	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	IG	52,53	0,00
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière No Bruges Centre	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière Gand Centre	Belgique	IG	52,53	0,00
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	52,53	0,00
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière Antwerp Centre	Belgique	IG	52,53	0,00
Foncière Gand Opéra	Belgique	IG	52,53	0,00
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	IG	52,53	43,86
Murdelux	Luxembourg	IG	52,53	43,86
Portmurs	Portugal	IG	52,53	43,86
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière Vielsam	Belgique	IG	52,53	43,86
Sunparks Trefonds	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière Kempense Meren	Belgique	IG	52,53	43,86
Iris Holding France	France	MEE/EA	10,45	8,73
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	10,45	8,73
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	10,45	8,73
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	10,45	8,73
Covivio Hotels Gestion Immobilière	France	IG	52,53	43,86
Tulipe Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Narcisse Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Foncière Louvain	Belgique	MEE/EA	10,45	0,00

# COVIVIO

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Iris Tréfonds	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Foncière Louvain Centre	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Foncière Liège	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Foncière Bruges Station	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Iris investor Holding Gmbh	Allemagne	MEE/EA	10,45	8,73
Iris Bochum & Essen	Allemagne	MEE/EA	10,42	8,70
Iris Frankfurt Gmbh	Allemagne	MEE/EA	10,42	8,70
Iris Nuremberg Gmbh	Allemagne	MEE/EA	10,42	8,70
Iris Stuttgart Gmbh	Allemagne	MEE/EA	10,42	8,70
Iris General partner Gmbh	Allemagne	MEE/EA	5,23	4,36
Iris Verwaltungs Gmbh & co KG	Allemagne	MEE/EA	9,92	8,28
B&B Invest Lux 1	Allemagne	IG	52,53	43,86
B&B Invest Lux 2	Allemagne	IG	52,53	43,86
B&B Invest Lux 3	Allemagne	IG	52,53	43,86
Campeli	France	MEE/EA	10,45	8,73
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	10,45	8,73
Dahlia	France	MEE/EA	10,51	8,77
Foncière B2 Hôtel Invest	France	IG	26,37	22,02
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	26,37	22,02
Foncière B3 Hôtel Invest	France	IG	26,37	22,02
B&B Invest Lux 4	Allemagne	IG	52,53	43,86
NH Amsterdam Center Hotel HLD	Pays-Bas	IG	52,53	43,86
Hôtel Amsterdam Centre Propco	Pays-Bas	IG	52,53	43,86
Mo Lux 1	Luxembourg	IG	52,53	43,86
LHM Holding Lux SARL	Luxembourg	IG	52,53	43,86
LHM PropCo Lux SARL	Luxembourg <sup>1</sup>	IG	53,44	45,65
SCI Rosace	France	IG	52,53	43,86
Mo Dreilinden, Niederrad, Düsseldorf	Allemagne	IG	49,37	41,23
Mo Berlin	Allemagne	IG	49,37	41,23
Mo First Five	Allemagne	IG	50,24	42,91
Ringer	Allemagne	IG	52,53	43,86
B&B Invest Lux 5	Allemagne	IG	48,85	40,79
SCI Hôtel Porte Dorée	France	IG	52,53	43,86
FDM M Lux	Luxembourg	IG	52,53	43,86
OPCO Rosace	France	IG	52,53	43,86
Exco Hôtel	Belgique	IG	52,53	43,86
Invest Hôtel	Belgique	IG	52,53	43,86
H Invest Lux	Luxembourg <sup>1</sup>	IG	52,53	43,86
Hermitage Holdco	France	IG	52,53	43,86
Foncière B4 Hôtel Invest	France	IG	26,37	22,02
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	IG	52,53	43,86
Rock-Lux	Luxembourg	IG	52,53	43,86
WIZIU - Couvent des Minimes (PROPCO & OPCO)	France	IG	52,53	43,86
Berlin I	Allemagne	IG	49,85	41,63
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs	Allemagne	IG	49,85	41,63
Berlin II	Allemagne	IG	49,85	41,63
Opco Hôtel Stadt Berlin Betriebs	Allemagne	IG	49,85	41,63
Berlin III	Allemagne	IG	49,85	41,63
Opco Hôtel Potsdam Betriebs	Allemagne	IG	49,85	41,63
Dresden II	Allemagne	IG	49,85	41,63
Dresden III	Allemagne	IG	49,85	41,63
Dresden IV	Allemagne	IG	49,85	41,63
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II à IV)	Allemagne	IG	49,85	41,63
Dresden V (propco Pullman Newa Dresden)	Allemagne	IG	49,85	41,63
Leipzig I (propco Westin Leipzig)	Allemagne	IG	49,85	41,63
Opco HotelgesellschaftGeberst, Betriebs (Westin Leipzig)	Allemagne	IG	49,85	41,63
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig)	Allemagne	IG	49,85	41,63

# COVIVIO

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Opco Hôtel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu)	Allemagne	IG	49,85	41,63
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt)	Allemagne	IG	49,85	41,63
Opco Hôtel Kosmos Erfurt (Radisson Blu)	Allemagne	IG	49,85	41,63
Airport Garden Hotel NV	Belgique	IG	52,53	43,86
Investment FDM Rocatierra	Espagne	IG	52,53	43,86
Trade Center Hôtel	Espagne	IG	52,53	43,86
H Invest Lux 2	Luxembourg <sup>1</sup>	IG	52,53	43,86
Constance	France	IG	52,53	43,86
Hôtel Amsterdam Noord FDM	Pays-Bas	IG	52,53	43,86
Hôtel Amersfoort FDM	Pays-Bas	IG	52,53	43,86
Constance Lux 1	Luxembourg	IG	52,53	43,86
Constance Lux 2	Luxembourg	IG	52,53	43,86
Nice-M	France	IG	52,53	43,86
Rock-Lux OPCO	Luxembourg	IG	52,53	43,86
Blythswood Square Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
George Hotel Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Grand Central Hotel Company Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda Leeds Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda Palace Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda Russell Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda York Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Oxford Spires Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Oxford Thames Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Roxburghe Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
The St David's Hotel Cardiff Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Wotton House Properties Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Blythswood Square Hotel Glasgow	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
George Hotel Investments	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Grand Central Hotel Company	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda Leeds PropCo	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda Palace PropCo	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda Russell PropCo	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda York PropCo	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Oxford Spires Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Oxford Thames Hotel Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Roxburghe Investments PropCo	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
The St David's Hotel Cardiff	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Wotton House Properties	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
HEM Diesterlkade Amsterdam BV	Pays-Bas	IG	52,53	43,86
Dresden Dev	Luxembourg <sup>1</sup>	IG	49,85	41,63
Delta Hotel Amersfoort	Pays-Bas	IG	52,53	43,86
Opci Oteli	France	MEE/EA	16,36	13,66
CBI Orient SAS	France	MEE/EA	16,36	13,66
CBI Express SAS	France	MEE/EA	16,36	13,66
Kombon	France	MEE/EA	17,51	14,62
Jouron	Belgique	MEE/EA	17,51	14,62
Foncière Gand Cathédrale	Belgique	MEE/EA	17,51	14,62
Foncière IGK	Belgique	MEE/EA	17,51	14,62
Forsmint Investments	Pologne	IG	52,53	43,86
Cerstook Investments	Pologne	IG	52,53	43,86
Noxwood Investments	Pologne	IG	52,53	43,86
Redwen Investments	Pologne	IG	52,53	43,86
Sardobal Investments	Pologne	IG	52,53	43,86
Kilmainham Property Holding	Irlande	IG	52,53	43,86
Thormont Ltd	Irlande	IG	52,53	43,86
Honeypool	Irlande	IG	52,53	43,86
SC CZECH AAD	République Tchèque	IG	52,53	43,86
New-York Palace Propco	Hongrie	IG	52,53	43,86
Hotel Plaza SAS	France	IG	52,53	43,86
Palazzo Naiadi Rome Propco	Italie	IG	52,53	43,86



# COVIVIO

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Palazzo Gaddi Florence Propco	Italie	IG	52,53	43,86
Bellini Venice Propco	Italie	IG	52,53	43,86
Dei Dogi Venice Propco	Italie	IG	52,53	43,86
WIZIU Art Déco	France	IG	52,53	43,86
WIZIU Crowne Plaza	France	IG	52,53	43,86
WIZIU Grand Hôtel Bellevue	France	IG	52,53	43,86
WIZIU Hôtel De Bourgtheroulde	France	IG	52,53	43,86
WIZIU Hermitage Gantois	France	IG	52,53	43,86
WIZIU Holliday Inn Picardy	France	IG	52,53	43,86
WIZIU SAS	France	IG	52,53	43,86
Roco Italy Hodco S.r.l	Italie	IG	52,53	43,86
OPCO 2 Bruges NV	Belgique	IG	52,53	43,86
Wotton House Properties Opco Limited	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda York Opco Limited	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda Leeds Opco Limited	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Iris Berlin GmbH	Allemagne	Cédée	0,00	8,70
Opco Hôtel Newa Dresden Betriebs (Pullman)	Allemagne	Cédée	0,00	41,63
Bardiomar	Espagne	Cédée	0,00	43,86
Foncière Bruxelles Sainte Catherine	Belgique	Cédée	0,00	14,62

<sup>1</sup> société luxembourgeoise ayant des actifs exploités en Allemagne

Le siège social de la société mère Covivio Hotels ainsi que de ses principales filiales françaises intégrées globalement se situe 10 rue de Madrid, 75008 PARIS. Le siège social de ses principales filiales luxembourgeoises se situe 21 avenue de la gare, L-1611 Luxembourg.

141 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
<b>Covivio Immobilien SE (Société mère) contrôlée à 100%</b>	<b>Allemagne</b>	<b>IG</b>	<b>61,70</b>	<b>61,70</b>
Covivio Management Services GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	65,53	0,00
Covivio Immobilien Finance AG.	Allemagne	IG	61,70	0,00
Covivio Immobilien	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Lux Residential	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 4	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnen Verwaltungs	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundvermögen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen Service	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Stadthaus	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnbau	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnungsgesellechaft GMBH Dümpten	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 2	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 3	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 1	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Remscheid	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 6	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Holding	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Berlin 67 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 78 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 79 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dresden GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin I SARL	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin V SARL	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin C GMBH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dansk Holding Aps	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Dasnk L Aps	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Prime	Allemagne	IG	31,51	65,57
Berlin Prime Commercial	Allemagne	IG	65,57	65,57
Acopio	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Hambourg Holding ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 1 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 2 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 3 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 4 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Covivio Arian	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Bennet	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Marien-Carré	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin IV ApS	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Residenz Berolina GmbH & Co KG	Autriche	IG	67,33	67,33
Covivio Quadrigua IV GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Real Property Versicherungsmakler	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Quadrigua 15	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 45	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 36	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 46	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 40	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 47	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 48	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Fischerinsel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Home	Allemagne	IG	65,57	65,57
Amber Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Gettmore	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Saturn Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,57
Venus Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Vinetree	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio Facility	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Rehbergen	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Handlesliegenschaften	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Alexandrinenstrasse	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 6	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 7	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 8	Allemagne	IG	65,57	65,57
Nordens Immobilien III	Allemagne	IG	65,57	65,57
Montana-Portfolio	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Cantianstrasse 18 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Konstanzer Str.54/ Zahringerstr.28, 28a Grundbesitz.	Allemagne	IG	61,70	65,57
Covivio Mariend.Damm 28	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Markstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnellerstrasse 44 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schönwalder Str.69 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schulstrasse 16/17.Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zelterstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Alpha	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Gamma	Allemagne	IG	65,57	65,57
Second Ragland	Allemagne	IG	65,57	65,57
Seed Portfolio 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Erz 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 9	Allemagne	IG	65,57	65,57
Erz 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 8	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Selectimmo.de	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft	Allemagne	IG	65,57	65,57
Meco Bau	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Blankenburger Str.	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Immobilien Financing	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Treskowallee 202 Entwicklungsgesel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hathor Berlin	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prime Financing	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundbesitz NRW	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Eiger II	Allemagne	IG	65,57	65,57

# COVIVIO

Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Covivio Southern Living Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz NRW 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Buchstrasse 6 Fehmarner Str. 14	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Erkstrasse 20	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Martin Opitz Strasse 5	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Kurstrasse 23	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Pankstrasse 55 Verwaltungs	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grospiusstrasse 4	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Schillerstrasse 10	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Firstrasse 22	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Lindauer Alee 20 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 19 Holding GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Alpha GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Beta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Gamma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Delta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Epsilon GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Zeta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Eta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Theta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Iota GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Kappa GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Lambda GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin My GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Xi GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Omicron GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Rho GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Sigma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Tau GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Ypsilon GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Akragas Immobilien GmbH	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Gustav-Müller-Straße 34 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Alemannenstraße 18 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Graefestraße 37 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Detmolder Straße 47 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Brandenburgische Straße 71 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Dominicusstraße 34 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Richard-Wagner-Straße 5 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Elbestraße 19 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kulmer Straße 11 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Klixstraße 31 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Leinestraße 21 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kiehlufer 39 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Development	Allemagne	Fusionnée	0,00	61,70
Best Place Living	Allemagne	Cédée	0,00	31,47

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

# COVIVIO

6 sociétés Secteur Autres (Résidentiel France, Parkings, Services)	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
<b>1 société de parkings :</b>				
Trinité	France	IG	100,00	100,00
<b>5 sociétés de services :</b>				
Fédération des Assurances Covivio	France	IG	85,00	0,00
Covivio Hôtels Gestion	France	IG	100,00	100,00
Covivio Property SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Développement	France	IG	100,00	100,00
Covivio SGP	France	IG	100,00	100,00
Covivio Proptech	France	Tupée	0,00	100,00

IG : Intégration Globale

MEE-EA: Mise en Equivalence - entreprises associées

MEE-CE: Mise en Equivalence - co-entreprises

N.I : Non Intégrée

Le Groupe est composé de 452 sociétés dont 399 sociétés en intégration globale et 53 sociétés mises en équivalence.

#### 4.2.3.4 Evaluation du contrôle

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

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

Les sociétés SCI Latécoère et Latécoère 2 sont détenues à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2024 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,9 %) a été mis en place en 2012 et 2015 dans le cadre du projet de Campus de Dassault Systèmes et de son extension, à Vélizy. Covivio a signé ce projet d'extension du campus Dassault Systèmes via la construction d'un nouveau bâtiment de 27 600 m<sup>2</sup> et la signature de nouveaux baux. Ces baux ont débuté en mai 2023 suite à la livraison de l'extension.

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

Les sociétés SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers sont détenues à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2024 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (49,9 %) a été mis en place début décembre 2017 dans le cadre des projets de bureaux Silex 1 et Silex 2, situés à Lyon Part-Dieu. La livraison du projet Silex 2 est intervenue début juillet 2021.

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

La société 6 rue Fructidor est détenue à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2024 et est consolidée par intégration globale.

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

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

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

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

Les sociétés SCI N2 Batignolles et SNC Batignolles Promo sont détenues à 50 % par Covivio au 31 décembre 2024 et sont consolidées par intégration globale.

La société Hôtel N2 est détenue à 50,1% par Covivio au 31 décembre 2024 et est consolidée par intégration globale.

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

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

## ✓ Covivio Alexanderplatz Sarl (entité structurée consolidée)

La société Covivio Alexanderplatz sarl est détenue à 55 % par Covivio au 31 décembre 2024 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec Covéa (25 %) et Generali Vie (20 %) a été mis en place à compter du mois de juin 2021 dans le cadre du projet en développement Alexanderplatz à Berlin. La livraison de ce projet est prévue en avril 2027. La construction de l'immeuble est réalisée dans le cadre d'un CPI entre la société Covivio Alexanderplatz et Covivio Construction GmbH détenue à 100 % par Covivio.

## ✓ Covivio Berlin prime SAS (entité structurée consolidée)

La société Covivio Berlin Prime SAS est détenue à 51% par Covivio Immobilien, filiale contrôlée de Covivio au 31 décembre 2024 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec la CDC (49 %) a été mis en place à compter du mois de juin 2024. Covivio Immobilien assure le *property management*, l'*asset management*, la politique de rotation des actifs et la gestion quotidienne de la société.

Les sociétés suivantes sont consolidées par mise en équivalence :

## ✓ SCI Lenovilla (coentreprise)

La société Lenovilla est détenue à 50,09 % par Covivio au 31 décembre 2024 et est consolidée par mise en équivalence. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,91 %) a été mis en place à compter de janvier 2013 dans le cadre du projet New Vélizy (Campus Thalès). Le pacte d'actionnaires stipule que les décisions sont prises à l'unanimité.

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

La société SCI Cœur d'Orly Bureaux est détenue à 50 % par Covivio et 50 % par Aéroports de Paris au 31 décembre 2024 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord conclu le 10 mars 2008 et modifié par divers actes successifs ainsi que par des pactes d'associés régissant leurs droits et leurs obligations au sein de la société SCI Cœur d'Orly Bureaux.

## ✓ Fondo Porta di Romana

La société Fondo Porta di Romana est détenue à 43,80% par Covivio, à 51,8 % par COIMA et à 4,4 % par Prada au 31 décembre 2024 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord précisant les règles de gouvernance du fonds : aucun actionnaire ne peut prendre seul une décision clé de gestion (mise en place d'un « advisory committee » statuant à la majorité de 5 membres sur 6), ni modifier les règles du fonds (mise en place d'une majorité qualifiée).

## 4.2.4 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

Les événements significatifs de la période sont les suivants :

## 4.2.4.1 Environnement macroéconomique

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

Le marché de l'investissement a fortement été ralenti depuis 2023 par la hausse des taux d'intérêt dans l'attente de leur stabilisation. Certains *fund managers* font face à des demandes de retraits. L'activité de promotion immobilière est par ailleurs fortement impactée se traduisant par une baisse des mises en chantiers et des réservations.

### ✓ L'inflation

L'année 2024 est marquée par une décélération de l'inflation, passée sous les 2% en fin d'année. L'effet de la volatilité des coûts de l'énergie est limité pour Covivio en raison de clauses de révision de loyer (ou d'indexation) ou de la refacturation de ces coûts aux locataires. L'augmentation des coûts des matériaux de construction est appréhendée dans la politique d'investissements de Covivio et dans le suivi du budget des opérations de promotion immobilière.

### ✓ Les taux d'intérêt

Après une hausse historique des taux d'intérêt au cours des deux dernières années, une inflexion des taux longs est observée cette année. Les taux courts (Euribor 3M) présentent une baisse plus marquée, suivant les baisses de taux de la BCE depuis début juin. La politique de gestion du risque de taux (note 4.2.2.5) permet à Covivio de se couvrir face aux risques d'augmentation des taux d'intérêt de sa dette à taux variable.

## 4.2.4.2 Bureaux France

L'année est marquée par une stabilité des revenus locatifs grâce à une amélioration du taux d'occupation et à l'effet de l'indexation qui compensent l'effet des cessions.

### ✓ Cessions d'actifs (80 M€, résultat de cession -6M€) et actifs détenus en vue de la vente (5 M€)

Au cours de l'année, le Groupe a principalement cédé un actif de Bureaux en région parisienne pour 49 M€ générant un résultat de cession net à l'équilibre, et douze autres actifs non core, aux valeurs inférieures à 8 M€. Au 31 décembre 2024, il reste 3 actifs présentés en actifs détenus en vue de la vente pour un montant global de 5 M€.

### ✓ Actifs en développement

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

Le premier semestre 2024 a été marqué par la livraison de l'Atelier, nouveau siège Européen de Covivio opéré par Wellio. Les principaux développements en cours sont des restructurations d'immeubles parisiens (Grands Boulevards et Monceau) et la construction à Meudon de Thalès 2.

### ✓ Financement

Au cours de l'année, Covivio et ses filiales de l'activité Bureaux France n'ont pas procédé à d'opérations de refinancement significatives.

## 4.2.4.3 Bureaux Italie

Les revenus locatifs sont en légère croissance, portés par l'indexation et les livraisons qui compensent les cessions.

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

- ✓ Cessions (101 M€, résultat de cession +2 M€) et actifs détenus en vue de la vente (217 M€)

Le Groupe a procédé à la cession de 12 actifs, pour un montant total de 101 M€, générant un résultat de cession de +2 M€. Au 31 décembre 2024, le montant des actifs détenus en vue de la vente s'élève à 217 M€ et comprend 7 actifs dont l'immeuble Symbiosis G+H, actif en développement prélué à Moncler.

- ✓ Actifs en développement

Au cours du second semestre, les actifs de Rozzano et The Sign D ont été livrés. Les principaux développements en cours sont Corso Italia et l'ensemble Symbiosis, tous deux localisés à Milan.

- ✓ Refinancement de la dette Central (portefeuille Telecom)

La dette Central a été refinancée au cours du premier semestre, accompagnée d'une réduction du nominal refinancé à 250 M€ et qui s'élève à 210 M€ à la clôture, contre 300 M€ au 31 décembre 2023. Le Groupe a procédé au remboursement en octobre à son échéance d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale de 300 millions d'euros.

#### 4.2.4.4 Hôtels en Europe

- ✓ Renforcement majeur en hôtellerie

Covivio et Generali ont finalisé le 19 avril 2024 la réalisation de l'apport de 8,3% du capital de Covivio Hotels détenus par Generali en échange d'actions nouvelles Covivio. L'OPE subséquente a apporté 0,35% du capital de Covivio Hotels supplémentaire. Covivio détient désormais 52,53% du capital et des droits de vote de Covivio Hotels. Cette opération s'inscrit dans un mouvement stratégique de rééquilibrage du patrimoine, en augmentant ainsi l'exposition à l'hôtellerie (à 20% du patrimoine de Covivio vs 17% fin 2023), secteur ayant démontré sa capacité à surperformer l'inflation et la croissance du PIB sur une longue période, et qui offre des perspectives de croissance prometteuses.

- ✓ Echange d'actifs avec AccorInvest

En novembre 2024, Covivio et AccorInvest ont finalisé l'opération de remembrement de la propriété des murs et des fonds de commerce de leurs hôtels pour une valeur totale d'échange de près de 800 M€. Au terme de cette opération initiée fin 2023, Covivio acquiert la pleine propriété (détenue des Murs et des Fonds) de 43 hôtels situés en France, en Belgique et en Allemagne et cède à AccorInvest 16 hôtels situés sur les mêmes territoires.

Cette opération a conduit au reclassement des murs d'hôtels rattachés, à hauteur de 550 M€ d'immeubles de placement valorisés à la juste valeur vers les immeubles d'exploitation comptabilisés au coût amorti. L'impact amortissement de ce reclassement sur la période est de 4 M€.

Ces hôtels sont exploités sous marque Accor dans le cadre de contrats de franchise ou exploités dans le cadre de contrat de management avec des sociétés tierces, et 14 sont exploités directement par Wizi la plateforme de gestion hôtelière filiale de Covivio Hotels.

L'allocation préliminaire du prix d'acquisition est présentée en note 4.2.5.1 *Goodwill* dans le paragraphe *Comptabilisation du regroupement d'entreprises – Acquisition des fonds de commerce auprès d'AccorInvest*.

- ✓ Cessions d'actifs (360 M€ -résultat de cessions +7 M€) et des actifs détenus en vue de la vente (69 M€)

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

Le Groupe, dans le cadre de son accord avec AccorInvest a procédé à la vente de 10 actifs consolidés. Le Groupe a également cédé 10 hôtels en France, 4 actifs en Allemagne, 2 actifs en Espagne et en Pologne, et 3 commerces en France.

## ✓ Financement et remboursement

Le 15 mai 2024, le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Hotels, a émis une obligation verte de 500 M€ avec une maturité de 9 ans. Sur la période, Covivio Hotels a procédé au remboursement partiel de sa dette en GBP pour 130 M£ (environ 150 M€), ramenant le nominal de la dette en GBP du Groupe à 270 M£.

## ✓ Poursuite du dynamisme de l'activité

L'année est marquée par :

- la hausse des revenus locatifs à loyers variables pour 6,2 M€ et l'effet de l'indexation sur les loyers fixes pour 6,8 M€ ;
- l'augmentation de 7,9 M€ de l'EBITDA des hôtels en gestion, liée à l'acquisition des fonds de commerce auprès d'AccorInvest fin novembre (+5 M€), à la croissance organique en Allemagne, et au dynamisme du Méridien de Nice.

### 4.2.4.5 Résidentiel Allemagne

## ✓ Financement et remboursement

Le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Immobilien, a sécurisé plus de 290 M€ de refinancements hypothécaires.

- ✓ Cessions d'actifs (45 M€ -résultat de cessions +2 M€) et actifs détenus en vue de la vente (10 M€)



# COVIVIO

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

### 4.2.5.1 Goodwill

#### Principes comptables

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

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

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

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

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

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

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

en M€	31/12/2023	Entrée de périmètre	Cessions, mises au rebut	Dépréciation s	Transferts	Autres	31/12/2024
Valeurs brutes	230,3	210,1	-6,2	0,0	0,0	0,0	434,1
Amortissements / Dépréciations	-112,9	0,0	3,7	0,0	0,0	0,0	-109,2
<b>Goodwill</b>	<b>117,4</b>	<b>210,1</b>	<b>-2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>325,0</b>

Les *goodwill* correspondent aux fonds de commerce acquis des hôtels en gestion. L'acquisition auprès d'AccorInvest de 25 fonds de commerce consolidés par intégration globale a conduit à reconnaître un *goodwill* de 210 M€, 185 M€ au titre de 19 fonds de commerces acquis en France, et 25 M€ au titre de 6 fonds de commerce acquis en Belgique. La cession d'un actif en Allemagne a conduit à la sortie d'une valeur nette de 2,5 M€ de *goodwill*.

Au 31 décembre 2023, la variation du goodwill s'établissait comme suit :

# COVIVIO

en M€	31/12/2022	Entrée de périmètre	Cessions, mises au rebut	Dépréciations	Transferts	Autres	31/12/2023
Valeurs brutes	234,9	0,0	0,0	0,0	-4,6	0,0	230,3
Amortissements / Dépréciations	-114,8	0,0	0,0	-2,7	4,6	0,0	-112,9
<b>Goodwill</b>	<b>120,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>117,4</b>

## Comptabilisation du regroupement d'entreprises – Acquisition des fonds de commerce auprès d'AccorInvest

Le 29 novembre 2024, Covivio Hotels a acquis auprès d'AccorInvest et de ses filiales 100% des titres de sociétés qui détiennent des fonds de commerce d'hôtels dont le groupe Covivio Hotels détenait préalablement les murs.

L'opération porte ainsi sur l'acquisition par Covivio Hotels (et ses partenaires pour les 2 joint-ventures) de 43 fonds de commerce – permettant ainsi le remembrement de ces hôtels qui seront détenus en murs et fonds par Covivio Hotels – en contrepartie du transfert à AccorInvest des murs de 16 autres hôtels qui seront alors détenus en murs et fonds par AccorInvest.

Au total, les opérations de remembrement sur Covivio Hotels (patrimoine consolidé) et sur les joint-ventures (participations dans les sociétés mises en équivalence) font ressortir une valeur de murs d'hôtels cédés par Covivio Hotels et ses partenaires de 369 M€ en valeur totale, équivalente à celle des fonds de commerce détenus et exploités par les sociétés dont les titres ont été acquis. Le prix d'acquisition a été réglé par compensation de crédits vendeurs issus des ventes des murs à AccorInvest. Le prix d'acquisition s'élève à 241,2 M€ au titre des 24 fonds de commerce consolidés acquis.

L'opération avec AccorInvest permet à Covivio de renforcer sa présence hôtelière dans des zones à forte attractivité touristique et bénéficiant d'un potentiel de création de valeur significatif au travers de travaux de repositionnement et d'optimisation de la gestion.

## Évaluation de la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis lors de regroupements d'entreprises (IFRS 3)

Les montants par catégorie d'actifs et de passifs constatés à la date d'acquisition sur les sociétés en intégration globale sont présentés ci-dessous :

en M€	29/11/2024
Immobilisations incorporelles	0,2
Autres immobilisations corporelles	38,8
Autres actifs non courants	0,2
<b>Actifs non courants</b>	<b>39,1</b>
Créances clients	3,1
Autres créances	10,1
trésorerie et équivalent de trésorerie	21,1
<b>Actifs courants</b>	<b>34,3</b>
<b>Total ACTIFS</b>	<b>73,4</b>
<b>Capitaux propres, part du groupe</b>	<b>31,1</b>
Passifs financiers non courants	0,0
Provisions	3,5
Autres passifs non courants	0,0
<b>Passifs non courants</b>	<b>3,5</b>
Passifs financiers courants	0,1
Dettes fournisseurs	14,2
Autres dettes	24,5
<b>Passifs courants</b>	<b>38,8</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>73,4</b>

# COVIVIO

Le *goodwill* correspond à la différence entre le coût total du regroupement d'entreprises (241,2 millions d'euros) et les capitaux propres acquis (31,1 millions d'euros), et s'élève à 210,1 millions d'euros.

La norme IFRS 3 révisée prévoit un délai maximal de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de ce délai de 12 mois, tout complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

4,9 millions d'euros ont été reconnus en frais d'acquisition sur titres en résultat, et sont présentés dans l'agrégat *Résultat des variations de périmètre*.

Les entités acquises ont contribué depuis leur acquisition fin novembre à hauteur de 14,7 M€ au chiffre d'affaires des hôtels en gestion et à hauteur de -9,7 M€ aux charges d'exploitation des hôtels en gestion. La contribution à l'EBITDA des hôtels en gestion est donc de +5,0 M€. Ces sociétés ont par ailleurs contribué à hauteur de -0,6 M€ aux charges d'amortissement. La contribution au résultat net du Groupe s'élève à +1,0 M€, net des facturations intragroupes. Si l'opération avait été réalisée au 1er janvier 2024, les entités acquises auraient contribué au Chiffre d'affaires des Hôtels en gestion pour 173 M€ et à l'EBITDA pour 60 M€.

## 4.2.5.2 Autres immobilisations incorporelles

### Principes comptables

Les immobilisations incorporelles identifiables sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des logiciels informatiques. Les logiciels sont amortis sur une période de 1 à 10 ans.

en M€	31/12/2023	Entrée de périmètre	Acquisition	Cession, mise au rebut	Dotations / reprises	Autres	31/12/2024
Valeurs brutes	39,4	0,3	3,4	-7,5	0,0	-0,1	35,6
Amortissements / Dépréciations	-20,2	-0,2	0,0	7,5	-2,9	0,1	-15,7
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>19,2</b>	<b>0,2</b>	<b>3,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,9</b>	<b>0,0</b>	<b>19,9</b>

## 4.2.5.3 Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles comprennent principalement du matériel corporate, des avances versées sur des projets et des installations techniques non valorisées dans les expertises immobilières, comptabilisées au coût amorti.

en M€	31/12/2023	Entrée de périmètre	Acquisition	Cession, mise au rebut	Dotations / reprises	Transferts	Autres	31/12/2024
Valeurs brutes	90,9	1,0	9,6	-2,3	0,0	51,8	-0,4	150,5
Amortissements / Dépréciations	-35,8	-0,6	0,0	1,6	-7,4	-50,3	0,2	-92,3
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>55,1</b>	<b>0,4</b>	<b>9,6</b>	<b>-0,8</b>	<b>-7,4</b>	<b>1,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>58,2</b>

Les montants transférés sont principalement dus à un reclassement du compte « *Installations techniques, matériel et outillage* » au compte « *Autres immobilisations corporelles* » chez Covivio Hotels.

## 4.2.5.4 Patrimoine immobilier

### 4.2.5.4.1 Principes comptables

Les principes comptables sont présentés ci-dessous en fonction du type d'actifs immobilier (immeubles d'exploitation, immeubles de placement, immeubles de placement en développement et actifs détenus en vue de la vente et droits d'utilisation).

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

## 4.2.5.4.2 Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)

### Principes comptables

Les immeubles occupés ou exploités par les équipes du groupe Covivio – *owner occupied buildings* – sont comptabilisés en immeubles d'exploitation (immeubles de bureaux occupés par les collaborateurs, espaces exploités en propre au titre de l'activité Flex Office, hôtels en gestion de l'activité Murs et Fonds).

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation et selon une approche par composants :

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

Ces immeubles, comme les immeubles de placement, sont expertisés deux fois par an. Si la valeur d'expertise des immeubles d'exploitation est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée. Sur les hôtels en gestion, la dépréciation est comptabilisée en priorité sur le *goodwill* puis sur la valeur des immobilisations corporelles.

en M€	31/12/2023	Entrées de périmètre	Acquisitions /Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations / reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2024
Immeubles d'exploitation et encours	2 049,0	81,8	41,2	-39,5	0,0	-78,2	0,0	704,1	2 758,4
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	77,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-12,8	-6,2	0,7	59,4
<b>TOTAL valeurs brutes</b>	<b>2 126,6</b>	<b>81,8</b>	<b>41,2</b>	<b>-39,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-91,0</b>	<b>-6,2</b>	<b>704,8</b>	<b>2 817,7</b>
Immeubles d'exploitation et encours	-561,7	-43,5	0,0	15,3	-89,2	78,0	0,0	-150,9	-752,0
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	-26,6	0,0	0,0	0,0	-3,0	15,5	3,0	0,0	-11,1
<b>TOTAL Amortissements</b>	<b>-588,2</b>	<b>-43,5</b>	<b>0,0</b>	<b>15,3</b>	<b>-92,2</b>	<b>93,5</b>	<b>3,0</b>	<b>-150,9</b>	<b>-763,0</b>
<b>Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)</b>	<b>1 538,3</b>	<b>38,4</b>	<b>41,2</b>	<b>-24,2</b>	<b>-92,2</b>	<b>2,6</b>	<b>-3,2</b>	<b>553,9</b>	<b>2 054,7</b>

Le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établit à 2 055 M€ au 31 décembre 2024. Ce poste comprend les actifs immobiliers de Flex-office (342 M€), les hôtels en gestion (1 670 M€) et des actifs corporate (43 M€).

Les variations de périmètre correspondent principalement aux immobilisations corporelles détenues dans les sociétés d'exploitation hôtelière acquises auprès d'AccorInvest dans le cadre de l'opération de remembrement décrite en 4.2.4.4. Cette opération a également conduit au reclassement d'immeubles de placement en immeubles d'exploitation, retranscrit dans la colonne « *autres* ». Les travaux de la période correspondent aux principales rénovations du Novotel de Bruges, des actifs hôteliers à Lille, ainsi qu'à des travaux de maintenance. Les cessions correspondent à la vente d'un actif en Allemagne.

Au 31 décembre 2023, le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établissait à 1 538 M€ :

en M€	31/12/2022	Entrées de périmètre	Acquisitions /Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations / reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2023
Immeubles d'exploitation et encours	2 076,8	0,0	44,1	-31,4	0,0	-26,5	0,0	-14,1	2 049,0
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	61,7	0,0	15,9	77,6
<b>TOTAL valeurs brutes</b>	<b>2 076,8</b>	<b>0,0</b>	<b>44,1</b>	<b>-31,4</b>	<b>0,0</b>	<b>35,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1,8</b>	<b>2 126,6</b>
Immeubles d'exploitation et encours	-553,3	0,0	0,0	30,7	-59,6	20,6	0,0	0,0	-561,7
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,4	-20,1	0,0	0,0	-26,6
<b>TOTAL Amortissements</b>	<b>-553,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>30,7</b>	<b>-66,1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-588,2</b>
<b>Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)</b>	<b>1 523,6</b>	<b>0,0</b>	<b>44,1</b>	<b>-0,7</b>	<b>-66,1</b>	<b>35,6</b>	<b>0,0</b>	<b>1,8</b>	<b>1 538,3</b>

## 4.2.5.4.3 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente (valorisés à la juste valeur)

### Principes comptables

- ✓ Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

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

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

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

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le Groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2024 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman, CFE, MKG, REAG, Savills et HVS. Les experts immobiliers sont également membres de la RICS.

Les immeubles de placement sont estimés en juste valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash flows). Les immeubles de placement sont enregistrés dans les comptes à leur juste valeur hors droits.

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

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

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

# COVIVIO

Les expertises des actifs immobiliers comptabilisés en Immeubles de placement ont été réalisées en tenant compte de l'environnement macroéconomique actuel avec les incertitudes qu'il comprend, et du risque climatique sur la base des pratiques actuelles et de la trajectoire carbone de Covivio.

## ✓ Immeubles de placement en développement

Les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur selon les mêmes principes que ceux décrits ci-dessus pour les immeubles de placement, sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

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

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

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

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

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

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

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

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

## ✓ Droits d'utilisation (IFRS 16)

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

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

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

La variation des immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente est présentée dans le tableau ci-dessous :

# COVIVIO

en M€	Droit d'utilisation sur immeuble de placement		TOTAL Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Actifs détenus en vue de la vente	TOTAL Immeubles de placement
	Immeubles de placement	sur immeuble de placement				
<b>Immeubles de placement au 31/12/2023</b>	<b>18 786,6</b>	<b>259,9</b>	<b>19 046,4</b>	<b>1 140,0</b>	<b>326,6</b>	<b>20 513,1</b>
Entrée de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Travaux, acquisitions	330,8	0,0	330,8	243,2	6,9	580,9
Cessions	-396,6	0,0	-396,6	-7,4	-164,1	-568,0
Variation de juste valeur	-255,8	-1,5	-257,3	-69,6	-3,6	-330,5
Transferts	-9,7	-3,5	-13,1	-196,7	216,1	6,2
Indexation, modification de contrat	0,0	5,5	5,5	0,0	0,0	5,5
Variation de change	23,0	7,7	30,7	0,0	0,1	30,8
Autres	-549,4	-0,1	-549,5	2,1	-81,0	-628,4
<b>Immeubles de placement au 31/12/2024</b>	<b>17 929,0</b>	<b>268,0</b>	<b>18 197,0</b>	<b>1 111,6</b>	<b>301,0</b>	<b>19 609,6</b>

La ligne *Travaux, acquisitions* des immeubles de placement comprend principalement l'acquisition d'un hôtel en Espagne pour 81 M€, des travaux de modernisation et de maintenance en Résidentiel Allemagne pour 155 M€, des investissements en Bureaux France pour 55 M€, 19 M€ en Hôtels et 17 M€ en Bureaux Allemagne. Cette ligne appliquée aux immeubles de placement en développement comprend 105 M€ de travaux en Italie sur trois projets en développement, 69 M€ en Bureaux France principalement sur deux projets, et 69 M€ en Bureaux Allemagne sur deux projets également.

en M€	Droit d'utilisation sur immeuble de placement		TOTAL Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	TOTAL
	Immeubles de placement	sur immeuble de placement			
Entrées de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Acquisitions	105,5	0,0	105,5	5,2	110,6
Travaux	224,8	0,0	224,8	216,9	441,7
Intérêts capitalisés	0,5	0,0	0,5	21,2	21,7
<b>TOTAL Travaux, acquisitions</b>	<b>330,8</b>	<b>0,0</b>	<b>330,8</b>	<b>243,2</b>	<b>574,0</b>

La ligne *cessions* comprend 349 M€ de cessions en Hôtels, 100 M€ en Bureaux Italie, 74 M€ en Bureaux France et 37 M€ en résidentiel Allemagne. Cette ligne comprend également des échanges de lots sur des actifs en développement en Bureaux France pour 7 M€.

La ligne *variation de juste valeur* est impactée par la baisse des valeurs en Bureaux Allemagne de -213 M€ et en Résidentiel Allemagne de -69 M€, des Bureaux France pour -66 M€ et des Bureaux Italie pour 33 M€. Le patrimoine des hôtels présente une variation de juste valeur positive de +51 M€.

La ligne *Transferts* correspond au solde net des actifs livrés en des nouveaux actifs mis en développement et sous promesse.

La ligne *Variation de change* est principalement liée au patrimoine au Royaume-Uni et en Hongrie.

La ligne *Autres* constate principalement le reclassement en immeubles d'exploitation des actifs immobiliers pour lesquels les fonds de commerce ont été acquis auprès d'AccorInvest et constituent à présent des immeubles d'exploitation.

La variation des immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2023 est présentée dans le tableau ci-dessous :

en M€	Droit d'utilisation sur immeuble de placement		TOTAL Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Actifs détenus en vue de la vente	TOTAL Immeubles de placement
	Immeubles de placement	sur immeuble de placement				
<b>Immeubles de placement au 31/12/2022</b>	<b>21 137,7</b>	<b>253,4</b>	<b>21 391,1</b>	<b>1 573,7</b>	<b>259,4</b>	<b>23 224,2</b>
Entrée de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Travaux, acquisitions	220,3	0,0	220,3	229,5	2,9	452,7
Cessions	-183,7	0,0	-183,7	-187,4	-261,3	-632,4
Variation de juste valeur	-2 121,7	-0,8	-2 122,4	-253,5	-61,4	-2 437,3
Transferts	-290,9	10,2	-280,8	-222,2	387,0	-115,9
Indexation, modification de contrat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Variation de change	18,3	2,7	21,0	0,0	0,0	21,0
Autres	6,5	-5,6	0,9	0,0	0,0	0,9
<b>Immeubles de placement au 31/12/2023</b>	<b>18 786,6</b>	<b>259,9</b>	<b>19 046,4</b>	<b>1 140,0</b>	<b>326,6</b>	<b>20 513,1</b>

# COVIVIO

Le détail de la ligne « Travaux, acquisitions » au 31 décembre 2023 est présenté dans le tableau ci-dessous :

en M€	Droit d'utilisation sur immeuble de placement		TOTAL Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	TOTAL
	Immeubles de placement	placement			
Entrées de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Acquisitions	81,4	0,0	81,4	0,0	81,4
Travaux	138,6	0,0	138,6	205,7	344,3
Intérêts capitalisés	0,3	0,0	0,3	23,8	24,1
<b>TOTAL Travaux, acquisitions</b>	<b>220,3</b>	<b>0,0</b>	<b>220,3</b>	<b>229,5</b>	<b>449,8</b>

#### 4.2.5.4.4 Paramètres des expertises

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

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

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

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

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





**Activité Bureaux :**

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	848,9	3,7% - 4,8%	4,1%	4,8% - 5,8%	5,1%
Paris Nord Est	Niveau 3	600,7	4,7% - 10,2%	6,4%	5,3% - 8,3%	6,8%
Paris Sud	Niveau 3	238,9	4% - 4,5%	4,2%	5% - 5,5%	5,3%
Croissant Ouest	Niveau 3	821,2	5% - 6,2%	5,6%	5,5% - 7,3%	6,3%
1ère couronne	Niveau 3	892,3	5,9% - 7,4%	6,6%	6,5% - 8,8%	7,5%
2ème couronne	Niveau 3	25,9	7,5% - 12,5%	7,7%	6,5% - 13,5%	5,7%
<b>Total IDF</b>		<b>3 427,8</b>	<b>3,7% - 12,5%</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,8% - 13,5%</b>	<b>6,3%</b>
GMR	Niveau 3	421,8	5,5% - 8%	6,0%	6,3% - 8,5%	6,7%
Régions	Niveau 3	12,5	6,5% - 9,5%	5,3%	4,5% - 11,5%	5,0%
<b>Total Régions</b>		<b>434,3</b>	<b>5,5% - 9,5%</b>	<b>6,0%</b>	<b>4,5% - 11,5%</b>	<b>6,7%</b>
<b>Total en immeubles de placement</b>		<b>3 862,2</b>				
Immeubles de placement en développement		434,1				
Actifs détenus en vue de la vente		4,9				
<b>Total Bureaux France</b>		<b>4 301,2</b>				
Milan	Niveau 3	1 706,9	3,4%-24,8%	5,6%	5,3% - 8,6%	6,7%
Rome	Niveau 3	168,1	3,5%-6,2%	5,5%	6,6% - 7,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	649,5	3,1%-12,3%	7,9%	7,7% - 9,9%	8,3%
<b>Total en immeubles de placement</b>		<b>2 524,5</b>	<b>n.a</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,3% - 9,9%</b>	<b>7,1%</b>
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	183,1				
<b>Total Bureaux Italie</b>		<b>2 707,6</b>				
Frankfurt	Niveau 3	355,6	5,4% - 7,2%	6,5%	5,3% - 7,0%	5,8%
Hamburg	Niveau 3	214,0	4,2% - 15,7%	5,7%	5,5% - 6,8%	5,3%
Berlin / Dusseldorf / Munich	Niveau 3	140,9	4,2% - 6,1%	5,2%	5,0% - 7,0%	5,5%
<b>Total en immeubles de placement</b>		<b>710,5</b>	<b>4,2% - 15,7%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,0% - 7,0%</b>	<b>5,6%</b>
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	456,9				
Droits d'utilisation	Niveau 3	19,8				
<b>Total Bureaux Allemagne</b>		<b>1 187,2</b>				
<b>Total Bureaux</b>		<b>8 196,0</b>				

**Données au 31/12/2023 :**

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	799,0	3,4 % - 4,8 %	3,9%	4,8 % - 5,5 %	5,3%
Paris Nord Est	Niveau 3	611,7	4,3 % - 8,0 %	5,7%	5,8 % - 8,3 %	6,6%
Paris Sud	Niveau 3	173,3	3,5 % - 4,1 %	3,9%	5,3 % - 5,5 %	5,4%
Croissant Ouest	Niveau 3	848,0	4,7 % - 5,8 %	5,2%	5,3 % - 7,0 %	6,2%
1ère couronne	Niveau 3	897,8	5,5 % - 7,5 %	6,1%	6,3 % - 9,0 %	7,1%
2ème couronne	Niveau 3	30,5	7,8 % - 11,0 %	8,4%	8,5 % - 10,3 %	9,0%
<b>Total IDF</b>		<b>3 360,2</b>	<b>3,4 % - 11,0 %</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,8 % - 10,3 %</b>	<b>6,3%</b>
GMR	Niveau 3	467,3	5,0% - 8,0 %	5,6%	6,3 % - 8,5 %	6,6%
Régions	Niveau 3	16,0	6,0 % - 6,0 %	6,0%	4,5 % - 6,3 %	6,5%
<b>Total Régions</b>		<b>483,4</b>	<b>5,0 % - 8,0 %</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,5 % - 8,5 %</b>	<b>6,6%</b>
<b>Total en immeubles de placement</b>		<b>3 843,6</b>				
Immeubles de placement en développement		331,9				
Actifs détenus en vue de la vente		115,0				
<b>Total Bureaux France</b>		<b>4 290,4</b>				
Milan	Niveau 3	1 705,2	2,1 % - 14,0 %	5,9%	5,4 % - 9,3 %	6,9%
Rome	Niveau 3	174,2	3,5 % - 12,0 %	6,1%	6,8 % - 8,3 %	7,4%
Autres	Niveau 3	544,2	5,5 % - 11,4 %	7,8%	7,8 % - 9,9 %	8,3%
<b>Total en immeubles de placement</b>		<b>2 423,6</b>	<b>n.a</b>	<b>6,3%</b>	<b>5,4 % - 9,9 %</b>	<b>7,3%</b>
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	299,5				
<b>Total Bureaux Italie</b>		<b>2 723,1</b>				
Frankfurt	Niveau 3	410,5	4,3% - 5,5%	5,1%	5,6% - 7,2%	6,2%
Hamburg	Niveau 3	251,4	4,7% - 6,1%	5,0%	5,5% - 5,9%	5,6%
Berlin / Dusseldorf / Munich	Niveau 3	166,0	1,9% - 5,3%	3,9%	5,5% - 7,2%	6,0%
<b>Total en immeubles de placement</b>		<b>827,9</b>	<b>1,9 % - 6,1 %</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,5 % - 7,2 %</b>	<b>5,9%</b>
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	469,7				
Droits d'utilisation	Niveau 3	16,5				
<b>Total Bureaux Allemagne</b>		<b>1 314,1</b>				
<b>Total Bureaux</b>		<b>8 327,6</b>				



**Activité Résidentiel Allemagne :**

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine *	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m²
Duisburg	Niveau 3	313,9	4,5% - 6%	5,2%	6,5% - 8%	1 580
Essen	Niveau 3	806,3	4,6% - 6,6%	5,2%	6,6% - 8,6%	2 043
Mülheim	Niveau 3	224,4	3,6% - 6%	5,2%	5,6% - 8%	1 709
Oberhausen	Niveau 3	193,0	4,9% - 6,3%	5,5%	6,5% - 8,1%	1 400
Datteln	Niveau 3	145,0	4,2% - 6,2%	5,1%	6,2% - 8,2%	1 251
Berlin	Niveau 3	4 331,2	3% - 6,4%	4,0%	4,5% - 8,4%	3 267
Düsseldorf	Niveau 3	192,8	3,6% - 6,2%	4,3%	5,6% - 8,2%	2 742
Dresden	Niveau 3	411,2	4,1% - 7,2%	4,7%	6,1% - 9,2%	2 090
Leipzig	Niveau 3	138,6	3,7% - 5,4%	4,4%	5,7% - 7,4%	2 001
Hamburg	Niveau 3	528,3	3,3% - 24,6%	4,1%	5,3% - 26,6%	3 546
Autres	Niveau 3	128,4	4,5% - 6,3%	5,1%	6,5% - 8,3%	1 829
<b>Total Résidentiel Allemagne</b>		<b>7 413,1</b>	<b>3,0% - 24,6%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,5% - 26,6%</b>	<b>2 592</b>

\* Y compris deux immeubles d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché.

**Données au 31/12/2023 :**

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine *	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m²
Duisburg	Niveau 3	327,6	3,3% - 5,4%	3,9%	4,8% - 6,9%	1 651
Essen	Niveau 3	781,9	3,2% - 6,3%	3,7%	4,6% - 7,8%	1 985
Mülheim	Niveau 3	223,1	3,4% - 5,7%	4,0%	4,7% - 6,9%	1 710
Oberhausen	Niveau 3	198,1	3,8% - 5,6%	4,1%	4,9% - 6,9%	1 435
Datteln	Niveau 3	157,9	2,3% - 5,0%	3,5%	3,8% - 6,5%	1 376
Berlin	Niveau 3	4 237,1	2,2% - 6,3%	3,2%	4,2% - 8,3%	3 146
Düsseldorf	Niveau 3	199,6	2,8% - 5,5%	3,4%	4,6% - 7,2%	2 844
Dresden	Niveau 3	452,4	2,5% - 4,8%	2,9%	3,8% - 6,3%	2 291
Leipzig	Niveau 3	131,5	2,6% - 4,8%	3,1%	4,1% - 6,3%	1 894
Hamburg	Niveau 3	535,7	2,4% - 4,4%	3,0%	4,2% - 6,2%	3 592
Autres	Niveau 3	142,0	3,1% - 4,5%	3,8%	4,8% - 5,8%	2 014
<b>Total Résidentiel Allemagne</b>		<b>7 386,9</b>	<b>2,2% - 6,3%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,8% - 8,3%</b>	<b>2 547</b>

\* Y compris deux immeubles d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché.

**Activité Résidentiel Allemagne – Berlin :**

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m²
Mitte	Niveau 3	790,3	3% - 5,8%	4,1%	5% - 7,8%	3 414
Neukölln	Niveau 3	648,5	3,3% - 5,4%	3,8%	5,3% - 7,4%	3 163
Pankow	Niveau 3	563,5	3,2% - 6%	4,0%	5,2% - 7,7%	3 396
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	551,0	3,1% - 6,4%	4,0%	5,1% - 8,4%	3 358
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	381,8	3,1% - 5,9%	3,9%	5,1% - 7,9%	3 300
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	349,3	3,2% - 5,3%	3,8%	5,2% - 7,3%	3 389
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	323,3	3,1% - 5,6%	3,9%	4,5% - 7,6%	3 931
Spandau	Niveau 3	179,0	3,5% - 5,9%	4,4%	5,5% - 7,9%	2 637
Treptow-Köpenick	Niveau 3	165,2	3,4% - 4,7%	4,0%	5,4% - 6,7%	3 128
Reinickendorf	Niveau 3	136,0	3,1% - 5,3%	4,1%	5,1% - 7,3%	2 624
Berlin outer region	Niveau 3	124,7	4% - 5,7%	4,9%	5,3% - 7,7%	2 771
Lichtenberg	Niveau 3	69,2	3,5% - 6,1%	4,0%	5,5% - 8,1%	3 001
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	49,4	3,8% - 4,1%	4,0%	5,8% - 6,1%	2 795
<b>Total Berlin</b>		<b>4 331,2</b>	<b>3% - 6,4%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,5% - 8,4%</b>	<b>3 267</b>

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

Données au 31/12/2023 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m <sup>2</sup>
Mitte	Niveau 3	761,6	2,2% - 5,1%	3,3%	4,2% - 7,1%	3 265
Neukölln	Niveau 3	619,6	2,6% - 4,3%	3,0%	4,6% - 6,2%	3 002
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	544,9	2,4% - 6,3%	3,1%	4,4% - 8,3%	3 242
Pankow	Niveau 3	536,1	2,6% - 4,4%	3,3%	4,6% - 6,4%	3 199
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	381,1	2,6% - 4,7%	3,0%	4,4% - 6,7%	3 213
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	359,3	2,4% - 4,2%	3,0%	4,3% - 6,2%	3 293
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	304,8	2,5% - 4,4%	3,2%	4,4% - 6,4%	3 662
Reinickendorf	Niveau 3	141,8	2,4% - 4,2%	3,1%	4,4% - 6,2%	2 722
Spandau	Niveau 3	175,6	3,0% - 4,4%	3,4%	5,0% - 6,0%	2 574
Treptow-Köpenick	Niveau 3	166,7	2,7% - 4,7%	3,1%	4,7% - 6,7%	3 115
Berlin outer region	Niveau 3	124,3	3,0% - 4,9%	3,9%	4,4% - 6,5%	2 720
Lichtenberg	Niveau 3	67,6	2,8% - 4,4%	3,1%	4,7% - 6,4%	2 919
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	46,7	2,8% - 3,8%	3,1%	5,0% - 5,8%	2 643
Non-capitalized development costs	Niveau 3	6,8	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Total Berlin</b>		<b>4 237,1</b>	<b>2,2% - 6,3%</b>	<b>3,2%</b>	<b>4,2% - 8,3%</b>	<b>3 146</b>

## Activité Hôtels :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	590,9	4,6%-6%	5,4%	5,1%-7,8%	6,6%
Belgique	Niveau 3	121,5	6,9%-9%	8,6%	9%-11,2%	10,7%
Espagne	Niveau 3	641,3	4,3%-7,5%	5,2%	6,2%-9,4%	7,1%
France	Niveau 3	957,4	4,5%-6,5%	5,3%	6%-10%	7,2%
Pays-Bas	Niveau 3	159,1	5,3%-8,3%	5,9%	7,3%-10,3%	7,9%
Royaume-Uni	Niveau 3	712,1	4,5%-6,5%	5,1%	6,5%-8,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	545,6	5,7%-7,7%	6,0%	7,9%-9,5%	8,1%
<b>Hôtellerie en bail</b>	<b>Niveau 3</b>	<b>3 727,9</b>	<b>4,3%-9%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,1%-11,2%</b>	<b>7,3%</b>
Commerces	Niveau 3	42,5	6,5% - 10%	7,6%	8,5% - 12%	9,6%
<b>Total en immeubles de placement</b>		<b>3 770,5</b>				
Immeubles de placement en développement	Niveau 3					
Droits d'utilisation	Niveau 3	248,3				
Actifs détenus en vue de la vente		0,0				
<b>Total Hôtels en Europe</b>		<b>4 018,7</b>				

Données au 31/12/2023 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	626,9	4,6 %-6,0 %	5,3%	5,1 % - 7,5 %	6,5%
Belgique	Niveau 3	205,2	6,1 %-8,8 %	7,5%	8,4 %-10,7 %	9,6%
Espagne	Niveau 3	636,1	4,2 %-7,4 %	5,3%	6,1 %-9,3 %	7,3%
France	Niveau 3	1 668,5	4,4 %-8,3 %	5,2%	6,0 %-8,8%	7,0%
Pays-Bas	Niveau 3	158,8	5,0 %-6,3%	5,6%	7,0 %-8,3 %	7,6%
Royaume-Uni	Niveau 3	662,0	4,5 %-6,5 %	5,1%	6,5 %-8,5 %	7,1%
Autres	Niveau 3	558,9	5,6 %-7,5 %	6,1%	8,0 %-9,4 %	8,3%
<b>Hôtellerie en bail</b>	<b>Niveau 3</b>	<b>4 516,4</b>	<b>4,2 %-8,8 %</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,1 %-10,7 %</b>	<b>7,3%</b>
Commerces	Niveau 3	50,9	7,6 % - 8,0 %	7,7%	9,5% - 10,4 %	9,7%
<b>Total en immeubles de placement, hors actifs en développement e</b>		<b>4 567,3</b>				
Actifs en développement	Niveau 3					
Droits d'utilisation	Niveau 3	243,4				
Actifs détenus en vue de la vente		6,5				
<b>Total Hôtels en Europe</b>		<b>4 817,2</b>				

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

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

M€	Rendement*	Taux Rendement	
		-25 bps	+25 bps
Bureaux France	5,6%	187,6	-170,5
Bureaux Italie	6,1%	101,8	-93,5
Hôtels en Europe	5,7%	181,0	-165,0
Résidentiel Allemagne	4,3%	463,0	-411,6
Bureaux Allemagne	6,0%	30,9	-28,5
<b>Total</b>	<b>5,2%</b>	<b>964,4</b>	<b>-869,1</b>

\* Rendement sur patrimoine en exploitation - hors droits

- Si le taux de rendement hors droits baissait de 25 bps (-0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait de 964,4 M€.
- Si le taux de rendement hors droits augmentait de 25 bps (+0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait de -869,1 M€.

Impact des variations de taux d'actualisation sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel :

en M€	Taux d'actualisation	
	-25 bps	+25 bps
Bureaux France	48,8	-44,5
Bureaux Italie	58,2	-56,8
Bureaux Allemagne	53,9	-49,3
Résidentiel Allemagne	209,4	-164,0
Hotels en Europe	96,6	-94,0
<b>TOTAL</b>	<b>466,9</b>	<b>-408,5</b>

La sensibilité de la valeur du patrimoine à l'évolution du taux d'actualisation peut être appréhendée de la manière suivante :

- Si le taux d'actualisation baissait de 25 bps (-0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait d'environ +2,4%, soit +467 M€ ;
- Si le taux d'actualisation augmentait de 25 bps (+0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait d'environ -2,1%, soit -409 M€.

#### 4.2.5.4.5 Rapprochement du patrimoine et des flux du TFT

La ligne « acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (-595,8 M€) correspond principalement aux opérations d'investissements hors effet des amortissements et des indexations des contrats de location (-619,7 M€) retraitées des avances et acomptes sur travaux des immeubles en développement déjà versés (-0,4 M€), corrigées de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisations (+25,8 M€) et du retraitement des paliers et franchises de loyers pour (-0,4 M€).

La ligne « Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (+518,8 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans le paragraphe 4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs (+602,9 M€) retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (-66,4 M€) et des acomptes sur cessions (-15,8 M€).

#### 4.2.5.5 Participations dans les sociétés mises en équivalence

##### Principes comptables

Les investissements dans les entreprises associées et coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du Groupe dans l'entreprise

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

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

Le *goodwill* lié à une entreprise associée ou une coentreprise est inclus dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

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

## 4.2.5.5.1 Variation des participations dans les entreprises mises en équivalence

en M€	31/12/2023	Distribution	Résultat	Variation de Capital	Variations de périmètre	Autres	31/12/2024
Titres de sociétés contrôlées conjointement	132,3	-6,2	7,1	0,0	0,0	0,0	133,2
Titres de sociétés sous influence notable	242,6	-6,1	15,8	-4,9	13,9	0,0	261,2
<b>Participations dans les entreprises mises en équivalence</b>	<b>374,9</b>	<b>-12,3</b>	<b>22,9</b>	<b>-4,9</b>	<b>13,9</b>	<b>0,0</b>	<b>394,4</b>

La participation dans les sociétés mises en équivalence s'élève à 394 M€ au 31 décembre 2024 contre 375 M€ au 31 décembre 2023, soit une variation de +20 M€.

La variation de la période s'explique principalement par le résultat de la période (+23 M€), l'entrée de nouvelles sociétés en Murs et Fonds (+12 M€) et la variation du taux d'intégration de Porta di Romana (+13,4 M€) compensés par la distribution de dividendes (-12,3 M€), la réduction de capital des hôtels (-9 M€) et la réduction de capital de Porta di Romana (-8,1 M€).

en M€	% de détention	Pays	31/12/2023	31/12/2024	Variations	Dont Quote-part de résultat	Dont Distributions et variation de périmètre
<b>BUREAUX FRANCE</b>							
Lenovilla (New Velizy)	50,10%	France	61,7	64,2	2,5	6,8	-4,2
Euromarseille (Euromed)	50,00%	France	28,6	22,6	-6,0	-4,0	-2,0
Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	50,00%	France	28,4	32,8	4,3	4,3	0,0
<b>BUREAUX ITALIE</b>							
Fondo Porta di Romana	43,80%	Italie	38,0	44,5	6,5	0,7	5,8
Zabarella 2023 Srl	64,74%	Italie	13,6	13,6	0,0	0,0	0,0
<b>HOTELS EN EUROPE - Murs</b>							
Iris Holding France	19,90%	France, Belgique, Allemagne	21,4	25,6	4,2	2,3	1,9
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	France	32,3	21,6	-10,7	2,8	-13,4
OPCI Camp Invest	19,90%	France	21,0	21,5	0,5	1,8	-1,3
Dahlia	20,00%	France	21,2	11,5	-9,7	1,6	-11,3
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	31,15% et 33,33%	France, Belgique	108,7	95,6	-13,0	7,4	-20,4
<b>HOTELS EN EUROPE - Murs et Fonds</b>							
Jouron (Phoenix)	33,33%	Belgique		-0,8	-0,8	0,0	-0,8
OPCI Otelli	31,15%	France		17,0	17,0	-0,0	17,0
SCI Dahlia	20,00%	France		11,0	11,0	-0,2	11,3
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	France		3,6	3,6	-0,3	3,8
Holdco Phoenix	31,15%	France		7,4	7,4	-0,2	7,6
Holdco IRIS Dahlia	20,00%	France		4,5	4,5	-0,0	4,6
Iris Belgique	19,90%	Belgique		-1,9	-1,9	0,0	-1,9
<b>Total</b>			<b>374,9</b>	<b>394,4</b>	<b>19,5</b>	<b>22,9</b>	<b>-3,4</b>

# COVIVIO

## 4.2.5.5.2 Actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises

Détention directe	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	SCI Lenovilla (New velizy)	Fondo Porta di Romana	Zabarella 2023	SCCV Rueil Lesseps
<b>Covivio</b>	<b>50,0%</b>	<b>50,0%</b>	<b>50,1%</b>	<b>43,8%</b>	<b>64,7%</b>	<b>50,0%</b>
<b>Tiers hors groupe</b>	<b>50,0%</b>	<b>50,0%</b>	<b>49,9%</b>	<b>56,2%</b>	<b>35,3%</b>	<b>50,0%</b>
Aéroports de Paris	50,0%					
Crédit Agricole Assurances		50,0%	49,9%			
Carron Cav. Angelo SpA					35,3%	
COIMA				51,8%		
Prada				4,4%		
Emerige Résidentiel						40,0%
France Logis Résidentiel						10,0%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Détention indirecte	Iris Holding France	OPCI Iris Invest 2010	OPCI Campinvest	SCI Dahlia	OPCI Oteli (Phoenix)	Kombon (Phoenix)	Jouron (Phoenix)	Holdco Phoenix
<b>Covivio</b>	<b>10,5%</b>	<b>10,5%</b>	<b>10,5%</b>	<b>10,5%</b>	<b>16,4%</b>	<b>17,5%</b>	<b>17,5%</b>	<b>16,4%</b>
<b>Covivio Hotels</b>	<b>19,9%</b>	<b>19,9%</b>	<b>19,9%</b>	<b>20,0%</b>	<b>31,2%</b>	<b>33,3%</b>	<b>33,3%</b>	<b>31,2%</b>
<b>Tiers Hors Groupe</b>	<b>80,1%</b>	<b>80,1%</b>	<b>80,1%</b>	<b>80,0%</b>	<b>68,9%</b>	<b>66,7%</b>	<b>66,7%</b>	<b>68,9%</b>
Sogecap					31,2%	33,3%	33,3%	31,2%
Caisse des dépôts et Consignations					37,7%	33,3%	33,3%	37,7%
Prédica	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%				
Pacifica			11,3%					
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## 4.2.5.5.3 Principales informations financières des entreprises associées

en M€	Total Bilan	Total Actifs non courants	Total Passifs		Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé	
			hors dettes financières	courants hors dettes financières					
Iris Holding France	225,9	185,2	38,6	24,2	2,3	80,2	12,7	2,9	11,4
OPCI IRIS Invest 2010	185,9	145,2	38,8	-	2,5	56,7	17,1	2,2	12,7
OPCI Camp Invest	162,0	130,1	27,4	-	0,5	53,2	10,6	0,0	9,3
SCI Dahlia	185,6	157,8	25,2	0,0	1,4	71,6	9,8	1,9	6,7
Iris Dahlia	86,3	40,9	23,5	0,5	28,7	34,6	-	0,0	0,2
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	485,8	426,8	18,1	14,6	3,4	116,7	30,0	7,9	23,1
Holdco Phoenix	72,8	59,9	5,3	0,5	10,9	37,8	-	0,1	0,6
<b>Hotels</b>	<b>1 404,4</b>	<b>1 145,9</b>	<b>176,9</b>	<b>39,7</b>	<b>49,7</b>	<b>450,8</b>	<b>80,2</b>	<b>15,0</b>	<b>62,4</b>
<b>Bureaux France</b>	<b>606,6</b>	<b>511,9</b>	<b>38,5</b>	<b>6,7</b>	<b>14,2</b>	<b>272,2</b>	<b>30,2</b>	<b>2,0</b>	<b>14,2</b>
<b>Bureaux Italie</b>	<b>293,2</b>	<b>245,2</b>	<b>25,2</b>	<b>-</b>	<b>49,0</b>	<b>121,6</b>	<b>-</b>	<b>3,7</b>	<b>1,6</b>

## 4.2.5.6 Autres actifs financiers (courants et non courants)

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

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur juste valeur, correspondant généralement au prix d'acquisition. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs...). Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

Les titres non consolidés sont évalués à leur juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées soit dans les autres éléments du résultat global, soit au compte de résultat, selon l'option retenue par le Groupe pour chacun de ces titres conformément à la norme IFRS 9. Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

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

# COVIVIO

en M€	31/12/2023	Entrées de Augmentatio		Reclasseme		Autres	31/12/2024
		périmètre	ns	Diminutions	nt		
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	93,4	0,0	18,2	-17,7	3,4	0,0	97,3
Titres non consolidés	15,5	0,0	-0,2	-3,0	0,0	0,0	12,3
Dépôts de garantie	6,1	0,2	0,1	-0,6	-0,9	0,0	4,9
Avances et acomptes	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6
Autres actifs financiers	0,3	0,0	0,0	0,0	46,1	9,5	55,9
<b>TOTAL Autres actifs financiers non courants</b>	<b>117,8</b>	<b>0,2</b>	<b>18,1</b>	<b>-21,3</b>	<b>48,7</b>	<b>9,5</b>	<b>172,9</b>

Les prêts accordés aux sociétés mises en équivalence s'élèvent à 97 M€, en hausse de 4 millions d'euros liée à de nouveaux prêts octroyés en Hôtels. La variation des titres non consolidés est liée à la cession de titres de participations en Résidentiel Allemagne. Les avances et acomptes sur acquisitions de titres correspondent à un acompte en vue d'acquiescer les titres d'une société qui portera un actif B&B Hotels au Portugal. Enfin, les autres actifs financiers correspondent à des créances sur cessions d'actifs. Il s'agit de cessions réalisées en 2024 pour lesquelles le solde de prix est dû à plus d'un an. Le solde concerne principalement un actif en région parisienne (39,2 M€) et un actif dans le sud-ouest de la France (6,9 M€) et les cessions réalisées en Hôtels dans le cadre de l'opération de remembrement de propriété (9,5 M€).

#### 4.2.5.7 Impôts différés (actifs et passifs)

Au 31 décembre 2024, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 68 M€ (contre 72 M€ au 31 décembre 2023) et un impôt différé passif de 1 034 M€ (contre 1 054 M€ au 31 décembre 2023).

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

- Résidentiel Allemagne : -788 M€
- Hôtels en Europe : -198 M€
- Bureaux Allemagne : +25 M€

Il s'agit principalement d'impôts différés basés sur la plus-value latente des immeubles détenus. La diminution des impôts différés passifs nets (-15 M€) s'explique principalement par la baisse des valeurs d'expertises en Bureaux Allemagne (-10 M€). L'impact résultat est détaillé au paragraphe 4.2.6.9.2.

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

en M€	31/12/2023	Variation		Ecart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2024
		P&L	Transfert				
I.D.A. sur écarts temporaires	19,3	-0,9	-18,1	-0,4	1,1	1,6	2,5
I.D.A. autres activités	-2,9	4,8	-0,9	0,0	0,0	0,0	1,0
I.D.A. sur JV des immeubles	10,8	2,9	-7,7	0,0	0,0	0,0	6,1
I.D.A. sur JV IFT	0,0	1,1	-1,1	0,0	0,0	0,0	-0,0
I.D.A. sur reports déficitaires	43,0	0,5	14,4	0,0	0,0	0,0	58,0
	<b>70,3</b>	<b>8,3</b>	<b>-13,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>1,1</b>		<b>67,6</b>
Compensation IDA/IDP	2,0		-2,0				0,0
<b>Total des IDA</b>	<b>72,3</b>	<b>8,3</b>	<b>-15,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>1,1</b>	<b>1,6</b>	<b>67,6</b>

en M€	31/12/2023	Variation		Ecart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2024
		P&L	Transfert				
I.D.P. sur écarts temporaires	82,3	-1,7	-74,2	-0,4	-0,7	1,6	6,9
I.D.P. autres activités	4,0	3,0	2,0	0,0	0,0	0,0	9,0
I.D.P. sur JV des immeubles	949,2	-3,0	61,1	0,0	0,0	0,0	1 007,2
I.D.P. sur JV IFT	17,6	-4,5	-0,0	0,0	0,0	0,0	13,0
I.D.P. sur reports déficitaires	-1,5	1,2	-2,3	0,0	0,0	0,0	-2,6
	<b>1 051,5</b>	<b>-5,1</b>	<b>-13,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,6</b>	<b>1 033,5</b>
Compensation IDA/IDP	2,0		-2,0				0,0
<b>Total des IDP</b>	<b>1 053,5</b>	<b>-5,1</b>	<b>-15,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,7</b>	<b>1,6</b>	<b>1 033,5</b>
<b>TOTAL NET</b>	<b>-981,2</b>	<b>13,4</b>	<b>-0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-965,9</b>

Le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élève à 1 578,5 M€, selon détail ci-dessous :

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

en M€	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non	
		actif	actif
Bureaux France	78,4		303,7
Bureaux Italie	21,6		107,9
Hôtels en Europe	158,9		670,6
<i>Allemagne</i>	12,8		81,9
<i>Belgique</i>	8,4		33,8
<i>France</i>	46,4		179,6
<i>Hongrie</i>	1,3		14,8
<i>Luxembourg</i>	89,9		360,3
<i>Autres</i>	0,0		0,2
Résidentiel Allemagne	33,6		212,3
Bureaux Allemagne	44,9		284,0
<b>Total</b>	<b>337,4</b>		<b>1 578,5</b>

En 2023, le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élevait à 1 744,1 M€, selon détail ci-dessous :

en M€	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non	
		actif	actif
Bureaux France	77,4		299,5
Bureaux Italie	24,3		121,4
Hôtels en Europe	183,9		703,0
<i>Allemagne</i>	33,1		105,2
<i>Belgique</i>	7,9		31,5
<i>France</i>	49,9		193,1
<i>Hongrie</i>	0,0		0,0
<i>Luxembourg</i>	93,0		373,1
<i>Autres</i>	0,0		0,1
Résidentiel Allemagne	54,2		342,3
Bureaux Allemagne	44,0		277,9
<b>Total</b>	<b>383,7</b>		<b>1 744,1</b>

#### 4.2.5.8 Stocks et en-cours

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

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

en M€	31/12/2023	Entrée de périmètre	Dépenses	Cessions	Dépréciations			31/12/2024
					Transferts	Autres		
Stock de marchands de biens	1,0	0,0	1,1	0,1	-0,1	0,0	-2,1	0,0
Stock divers (matières premières, marchandises)	2,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	2,9
Stock de promotion immobilière - France	176,3	0,0	63,5	-75,8	-10,9	-35,8	0,0	117,4
Stock de promotion immobilière - Allemagne	127,6	0,0	26,8	-36,5	0,0	22,6	0,0	140,5
<b>Total stock et en-cours</b>	<b>307,5</b>	<b>0,5</b>	<b>91,4</b>	<b>-112,2</b>	<b>-11,0</b>	<b>-13,2</b>	<b>-2,3</b>	<b>260,8</b>

Le poste « stocks et en-cours » du bilan regroupe les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière pour 258 M€, à hauteur de 141 M€ en Résidentiel Allemagne et 117 M€ en France. Le solde est composé de stocks de marchandises des Hôtels en gestion pour 3 M€. Il n'y a plus de stock de marchands de biens au 31 décembre 2024.

En France, le stock de promotion immobilière se compose exclusivement de projets de transformation d'immeubles de bureaux en logements ou de réserves foncières. La sortie des stocks s'effectue en fonction du transfert des actifs au client, réalisé à l'avancement, basé sur l'avancement technique et commercial. La diminution du stock en France s'explique par le changement de stratégie d'un actif (-36

Comptes consolidés au 31 décembre 2024



# COVIVIO

M€), les ventes nettes des travaux de la période (-12 M€) et des dépréciations sur des projets en cours (-11 M€).

L'augmentation des stocks en Résidentiel Allemagne (+13 M€) est liée à l'entrée en stock de nouveaux projets pour 23 M€ et les ventes nettes des travaux (-10 M€).

## 4.2.5.9 Créances clients

### Principes comptables

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

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

Pour les créances de location simple, à partir de 3 mois d'impayés, une dépréciation est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par le groupe Covivio sont les suivants :

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

Les dépréciations arithmétiques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières. Ainsi, des créances peuvent être dépréciées avant même qu'une situation d'impayée ne soit avérée.

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

en M€	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Charges à refacturer aux locataires	207,9	151,8	56,1
Créances clients et comptes rattachés	81,2	133,0	-51,8
Clients factures à établir	57,7	67,5	-9,7
Franchises de loyers	2,0	5,8	-3,8
<b>Total créances clients brutes</b>	<b>348,8</b>	<b>358,0</b>	<b>-9,2</b>
Dépréciation des créances clients	-23,9	-35,1	11,2
<b>Total créances clients net</b>	<b>324,9</b>	<b>323,0</b>	<b>2,0</b>

Les variations des Charges à refacturer et des Créances clients et comptes rattachés sont liées principalement à un changement de mapping au sein des Bureaux France. En 2023, les comptes de factures à établir A418000 et A418200 étaient présentés sous la rubrique *Créances clients et comptes rattachés*. A partir de 2024, ces comptes sont présentés sous la rubrique *Clients – Charges à régulariser*.

### Détail des créances clients exigibles :

en M€	Total	Créances non échues	Créances échues	Créances échues			
				entre 90 jours	entre 90 jours et 180 jours	entre 180 jours et 1 an	> 1 an
Créances clients et comptes rattachés	81,2	23,7	57,5	31,8	4,9	3,3	17,5
Dépréciation des créances	-23,9	-1,3	-22,6	-0,7	-2,3	-3,1	-16,5

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

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

en M€	31/12/2024	31/12/2023
Incidence de la variation des stocks et en cours	21,9	38,7
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	1,9	60,9
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	88,5	93,9
<b>Variation du BFR lié à l'activité</b>	<b>112,3</b>	<b>193,5</b>

## 4.2.5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

### Principes comptables

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

en M€	31/12/2024	31/12/2023
Equivalents de trésorerie	638,9	571,8
Disponibilités bancaires	368,0	328,8
<b>TOTAL Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>1 006,8</b>	<b>900,6</b>
Concours bancaires	-0,9	-1,0
<b>Trésorerie nette</b>	<b>1 005,9</b>	<b>899,6</b>

Au 31 décembre 2024, les équivalents de trésorerie sont principalement constitués de SICAV monétaires de niveau 1 et de dépôts à terme de niveau 2 conformément à la norme IFRS13.

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

## 4.2.5.11 Capitaux propres

### Principes comptables

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

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

Le capital de Covivio est composé de 111 623 468 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 335 M€ au 31 décembre 2024. Covivio détient 833 075 actions propres.

### Variation du nombre d'actions sur la période

# COVIVIO

	<b>Actions émises</b>	<b>Actions Propres</b>	<b>Actions en circulation</b>
Nombre d'actions au 31 décembre 2023	101 006 389	844 509	100 161 880
Augmentation de capital - dividende en actions	6 638 915		
Augmentation de capital - renforcement en hôtellerie	3 978 164		
Actions propres - contrat de liquidité		-2 639	
Actions propres - attribution aux salariés		42 835	
Actions propres - en attente d'affectation		-51 630	
<b>Nombre d'actions au 31 décembre 2024</b>	<b>111 623 468</b>	<b>833 075</b>	<b>110 790 393</b>

Le dividende de 330,8 M€ a été payé en actions à hauteur de 254,4 M€ et a été prélevé sur les primes, les réserves et le report à nouveau. Les réserves correspondent aux réserves et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

La variation des participations ne donnant pas le contrôle (-280 M€) est principalement liée :

- à l'opération de renforcement en hôtellerie avec l'acquisition de 8,7% du capital de Covivio Hotels auprès de minoritaires constituant un reclassement de réserves minoritaires à réserves part du groupe (-280 M€),
- compensée par la cession de 49% de Berlin Prime transférant des réserves vers les minoritaires (+82 M€),
- au résultat global total de la période (+132 M€),
- minoré des distributions de la période (-160 M€).

#### 4.2.5.12 Passifs financiers (courants et non courants)

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

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

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste *Passifs financiers courants*.



### 4.2.5.12.1 Variation des passifs financiers et instruments dérivés

31/12/2024

en M€	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2024
Emprunts bancaires non courants	4 973,1	912,8	-578,2	0,0	0,0	-715,4	4 592,4
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	282,9	11,5	-6,3	-9,9	1,1	0,0	279,4
Billets de trésorerie non courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 142,0	500,0	0,0	0,0	0,0	-350,0	4 292,0
<b>Emprunts portant intérêts non courants</b>	<b>9 398,0</b>	<b>1 424,3</b>	<b>-584,4</b>	<b>-9,9</b>	<b>1,1</b>	<b>-1 065,3</b>	<b>9 163,8</b>
Intérêts courus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	-73,7	17,3	-18,7	0,0	0,2	2,2	-72,7
Banques créditrices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>9 324,3</b>	<b>1 441,6</b>	<b>-603,1</b>	<b>-9,9</b>	<b>1,3</b>	<b>-1 063,2</b>	<b>9 091,1</b>
Instruments dérivés actifs	-360,4	0,0	0,0	0,0	0,0	45,3	-315,1
Instruments dérivés passifs	116,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-14,7	101,6
<b>Instruments dérivés non courants</b>	<b>-244,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>30,7</b>	<b>-213,5</b>
Emprunts bancaires courants	765,7	1,6	-673,5	0,0	0,0	715,4	809,2
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,0	-0,0	0,0
Billets de trésorerie courants	260,0	0,0	-157,0	0,0	0,0	0,0	103,0
Emprunts titrisés	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	300,0	0,0	-300,0	0,0	0,0	350,0	350,0
<b>Emprunts portant intérêts courants</b>	<b>1 327,9</b>	<b>1,6</b>	<b>-1 130,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,0</b>	<b>1 065,4</b>	<b>1 264,3</b>
Intérêts courus	71,6	102,6	-81,9	-0,1	0,0	-0,0	92,2
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	-17,6	3,5	-0,1	0,0	0,0	-2,2	-16,3
Banques créditrices	1,0	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,2	0,9
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>1 382,8</b>	<b>107,8</b>	<b>-1 212,5</b>	<b>-0,0</b>	<b>-0,0</b>	<b>1 063,0</b>	<b>1 341,0</b>
Instruments dérivés actifs	-161,7	0,0	0,0	0,0	0,0	55,0	-106,6
Instruments dérivés passifs	68,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-18,0	50,8
<b>Instruments dérivés courants</b>	<b>-92,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>37,0</b>	<b>-55,9</b>
<b>Total des passifs financiers et instruments dérivés</b>	<b>10 370,2</b>	<b>1 549,4</b>	<b>-1 815,6</b>	<b>-9,9</b>	<b>1,3</b>	<b>67,4</b>	<b>10 162,8</b>

31/12/2023

en M€	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2023
Emprunts bancaires non courants	5 716,3	533,4	-612,3	0,0	0,0	-664,3	4 973,1
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	280,9	5,8	-3,6	0,0	0,0	-0,1	282,9
Billets de trésorerie non courants	37,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-37,0	0,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	3 744,0	698,0	0,0	0,0	0,0	-300,0	4 142,0
<b>Emprunts portant intérêts non courants</b>	<b>9 778,2</b>	<b>1 237,2</b>	<b>-615,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1 001,4</b>	<b>9 398,0</b>
Intérêts courus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	-43,0	13,8	-53,6	0,0	0,0	9,1	-73,7
Banques créditrices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Passifs financiers non courants</b>	<b>9 735,1</b>	<b>1 251,0</b>	<b>-669,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-992,3</b>	<b>9 324,3</b>
Instruments dérivés actifs	-663,9	0,0	0,0	0,0	0,0	303,5	-360,4
Instruments dérivés passifs	221,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-105,3	116,3
<b>Instruments dérivés non courants</b>	<b>-442,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>198,2</b>	<b>-244,1</b>
Emprunts bancaires courants	245,1	16,6	-160,2	0,0	0,0	664,3	765,7
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Billets de trésorerie courants	706,0	213,0	-696,0	0,0	0,0	37,0	260,0
Emprunts titrisés	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	200,0	0,0	-200,0	0,0	0,0	300,0	300,0
<b>Emprunts portant intérêts courants</b>	<b>1 153,2</b>	<b>229,6</b>	<b>-1 056,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 001,3</b>	<b>1 327,8</b>
Intérêts courus	55,7	83,9	-68,0	0,0	0,0	0,0	71,6
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	-11,2	2,6	0,0	0,0	0,0	-9,1	-17,6
Banques créditrices	34,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-33,9	1,0
<b>Passifs financiers courants</b>	<b>1 232,6</b>	<b>316,1</b>	<b>-1 124,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>958,3</b>	<b>1 382,8</b>
Instruments dérivés actifs	-149,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-12,3	-161,7
Instruments dérivés passifs	78,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,0	68,8
<b>Instruments dérivés courants</b>	<b>-70,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-22,3</b>	<b>-92,9</b>
<b>Total des passifs financiers et instruments dérivés</b>	<b>10 454,8</b>	<b>1 567,1</b>	<b>-1 793,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>141,9</b>	<b>10 370,2</b>

### 4.2.5.12.2 Endettement financier net

en M€		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Trésorerie brute (a)	4.2.5.10	1 006,8	900,6	461,5
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	4.2.5.10	-0,9	-1,0	-34,9
<b>Trésorerie nette (c) = (a)-(b)</b>		<b>1 005,9</b>	<b>899,6</b>	<b>426,6</b>
<b>Dont Trésorerie nette disponible</b>		<b>1 004,2</b>	<b>899,5</b>	<b>425,4</b>
<b>Dont Trésorerie nette non disponible</b>		<b>1,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>
Total des emprunts portant intérêts	4.2.5.12.1	10 428,1	10 725,9	10 931,3
Intérêts courus	4.2.5.12.1	92,2	71,6	55,7
<b>Endettement brut (d)</b>		<b>10 520,2</b>	<b>10 797,5</b>	<b>10 987,0</b>
Amortissement des frais de financement (e)		-89,1	-91,4	-54,2
<b>Endettement financier net (d) - (c) + (e)</b>		<b>9 425,3</b>	<b>9 806,5</b>	<b>10 506,1</b>

# COVIVIO

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+1 410,4 M€) correspond principalement :

- aux augmentations des emprunts portant intérêts (+1 426 M€) retraitées de l'impact des investissements nets à l'étranger et des passifs locatifs;
- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-18,7 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-1 734,9 M€) correspond principalement aux diminutions des emprunts portant intérêts (-1 714,9 M€) retraitées de l'impact des investissements nets à l'étranger et des passifs locatifs (-19,9 M€).

## 4.2.5.12.3 Détail des emprunts bancaires gagés

M€	Encours dette	Dettes adossées	VE au 31/12/2024	Dettes au 31/12/2024	Date de mise en place	Nominal initial	Échéance
<b>Bureaux France</b>	Portefeuille La Défense			224	29/07/15	280	29/07/25
	Portefeuille Telecom			212	18/02/16	300	30/06/28
	Portefeuille Vélizy			263	2021	295	2029
	Portefeuille Lyon			115	12/07/22	115	12/07/30
	> 100 M€			<b>814</b>			
	< 100 M€			<b>33</b>			
	<b>Total Bureaux France</b>		<b>1 676</b>	<b>847</b>			
<b>Bureaux Italie</b>	Portefeuille Telecom			210	14/05/24	290	14/05/29
	<b>Total Bureaux Italie</b>		<b>903</b>	<b>210</b>			
<b>Hôtels en Europe</b>	Portefeuille B&B			148	20/10/23	150	20/10/30
	400 M€ - Portefeuille UK			326	24/07/18	475	24/07/26
	Portefeuille Allemagne			173	30/12/19	178	30/12/29
	> 100 M€			<b>647</b>			
	< 100 M€			<b>404</b>			
	<b>Total Hôtels Europe</b>		<b>3 123</b>	<b>1 051</b>			
<b>Résidentiel Allemagne</b>	Acquisition Cornerstone			140	16/06/15	137	30/06/25
	Acquisition Quadriga			139	22/03/16	187	31/03/26
	Refinancement Indigo, Prime			212	09/07/19	260	30/09/29
	Refinancement KG1			134	20/09/19	141	30/09/29
	Refinancement KG2			98	26/01/17	140	29/01/27
	Refinancement KG4			230	30/03/20	248	29/03/30
	Refinancement KG Residential			120	20/11/20	130	15/11/30
	Refinancement Arielle/ Dresden/ Maria			140	21/05/21	149	15/05/31
	Financement Amadeus I			132	27/07/22	146	15/07/32
	Acquisition Lego			134	20/03/24	135	31/03/34
	Financement Dümpten			129	25/06/24	120	30/06/34
	> 100 M€			<b>1 607</b>			
	< 100 M€			<b>1 217</b>			
	<b>Total Résidentiel Allemagne</b>		<b>7 119</b>	<b>2 825</b>			
<b>Bureaux Allemagne</b>	> 100 M€ Portefeuille Francfort			130	17/12/19	130	30/12/25
	< 100 M€			155			
	<b>Total Bureaux Allemagne</b>		<b>497</b>	<b>285</b>			
<b>TOTAL GAGE</b>			<b>13 319</b>	<b>5 218</b>			

## 4.2.5.12.4 Détail des emprunts bancaires libres

# COVIVIO

M€	Encours dette	Dettes adossées	VE au 31/12/2024 <sup>1</sup>	Dettes au 31/12/2024	Date de mise en place	Nominal initial	Échéance
<b>Bureaux France</b>							
	500 M€ - Green Bond			500	20/05/16	500	20/05/26
	500 M€ - Green Bond			595	21/06/17	500	21/06/27
	500 M€ - Green Bond			599	17/09/19	500	17/09/31
	500 M€ - Green Bond			599	23/06/20	500	23/06/30
	100 M€ - Green PP			100	15/01/21	100	20/01/33
	500 M€ - Green Bond			500	05/12/23	500	05/06/32
	> 100 M€			<b>2 893</b>			
	< 100 M€	Billets de trésorerie		<b>25</b>			
		<b>Total Bureaux France</b>	<b>2 790</b>	<b>2 918</b>			
<b>Bureaux Italie</b>							
	300 M€ - Green Bond Queen			300	20/02/18	300	20/02/28
	> 100 M€			<b>300</b>			
	< 100 M€			<b>2</b>			
		<b>Total Bureaux Italie</b>	<b>1 935</b>	<b>302</b>			
<b>Hôtels en Europe</b>							
	350 M€ - Green Bond			350	24/09/18	350	24/09/25
	599 M€ - Green Bond			599	27/07/21	599	27/07/29
	500 M€ - Green Bond			500	23/05/24	500	23/05/33
	150 M€ - Corporate			150	23/12/24	150	23/12/29
	> 100 M€			<b>1 599</b>			
	< 100 M€			<b>112</b>			
		<b>Total Hôtels Europe</b>	<b>2 850</b>	<b>1 711</b>			
<b>Résidentiel</b>							
<b>Allemagne</b>							
	< 100 M€	<b>Total Résidentiel Allemagne</b>	<b>294</b>				
<b>Bureaux Allemagne</b>							
	< 100 M€	<b>Total Bureaux Allemagne</b>	<b>670</b>				
<b>Autres</b>							
	< 100 M€	<b>Résidentiel France</b>	<b>0</b>				
		<b>Total Autres</b>	<b>3</b>	<b>0</b>			
<b>TOTAL LIBRE</b>			<b>8 543</b>	<b>4 931</b>			
		Autres dettes		279			
<b>Total général</b>			<b>22 084</b>	<b>10 428</b>			

<sup>1</sup> Le patrimoine inclut la juste valeur d'actifs exploités directement par la société (siège, Flex Office)  
Il n'inclut pas les actifs consolidés en mise en équivalence ni les stocks immobiliers (trading, promotion)

## 4.2.5.12.5 Echancier des dettes financières

en M€	31/12/2024	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts bancaires non courants	4 592,4	0	3 026,9	1 565,5
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	279,4	0	279,4	0
Billets de trésorerie non courants	0,0	0	0,0	0
Emprunts titrisés	0,0	0	0,0	0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 292,0	0	1 994,0	2 298,0
<b>Emprunts portant intérêts non courants</b>	<b>9 163,8</b>	<b>0,0</b>	<b>5 300,3</b>	<b>3 863,5</b>
Emprunts bancaires courants	809,2	809,2	0,0	0
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,0	0,0	0
Billets de trésorerie courants	103,0	103,0	0,0	0
Emprunts titrisés	2,1	2,1	0,0	0
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	350,0	350,0	0,0	0
<b>Emprunts portant intérêts courants</b>	<b>1 264,3</b>	<b>1 264,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Intérêts courus	92,2	92,2	0,0	0
Banques créditrices	0,9	0,9	0,0	0
<b>TOTAL</b>	<b>10 521,1</b>	<b>1 357,4</b>	<b>5 300,3</b>	<b>3 863,5</b>

## 4.2.5.12.6 Instruments dérivés (courants et non courants)

### ✓ Instruments dérivés et instruments de couverture

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

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

# COVIVIO

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

Détail des juste valeur des instruments financiers par secteur au 31/12/2024 :

en M€	31/12/2023	Primes - Souttes de Net restructuration	Impact P&L	Impact en autres éléments du résultat global	31/12/2024 Net
Bureaux France	122,9	22,0	-37,9		107,0
Bureaux Italie	7,3	1,1	-1,0	-7,3	0,1
Bureaux Allemagne	9,4		-1,9		7,5
Hôtels en Europe	105,1	2,0	-21,4	7,3	92,9
Résidentiel Allemagne	92,3	2,5	-33,0		61,8
<b>TOTAL</b>	<b>337,0</b>	<b>27,6</b>	<b>-95,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>269,3</b>
		<i>Dont</i>		<i>IFT Passif</i>	<i>-152,4</i>
				<i>IFT Actif</i>	<i>421,7</i>

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de -95,2 M€.

Conformément à la norme IFRS 13, la valorisation des instruments dérivés inclut le risque de défaillance des contreparties (-14 M€).

Sur les Bureaux en Italie, le refinancement de la dette SICAF a conduit à l'annulation des instruments financiers existants (qualifiés en cash-flow Hedge) et à la mise en place de nouveaux dérivés. L'impact en capitaux propres de -7,3 M€ correspond au solde de la position en cash-flow hedge.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (+425,7 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (+95,2 M€) et les variations de valeur du patrimoine (+330,5 M€).

Détail des juste valeur des instruments financiers par secteur au 31/12/2023 :

en M€	31/12/2022	Primes - Souttes de Net restructuration	Impact P&L	Impact en autres éléments du résultat global	31/12/2023 Net
Bureaux France	147,4	44,5	-69,1		122,9
Bureaux Italie	15,9			-8,5	7,3
Bureaux Allemagne	11,9	1,1	-3,6		9,4
Hôtels en Europe	177,4	0,0	-67,0	-5,3	105,1
Résidentiel Allemagne	160,4	0,0	-68,1		92,3
<b>TOTAL</b>	<b>512,9</b>	<b>45,6</b>	<b>-207,7</b>	<b>-13,8</b>	<b>337,0</b>
		<i>Dont</i>		<i>IFT Passif</i>	<i>-185,1</i>
				<i>IFT Actif</i>	<i>522,1</i>

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture :

# COVIVIO

en M€	31/12/2024		à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
<b>Couverture Ferme</b>					
SWAP payeur fixe	5 881,0	-	5,9	1 877,7	4 009,3
SWAP receveur fixe	3 065,7		-	2 015,7	1 050,0
<b>Total SWAP</b>	<b>2 815,3</b>		<b>-5,9</b>	<b>-138,0</b>	<b>2 959,3</b>
<b>Couverture Optionnelle</b>					
Achat swaption payeur fixe	200,0		200,0	-	-
Vente swaption payeur fixe	70,0		-	70,0	-
Vente swaption emprunteur fixe	760,3		200,0	60,3	500,0
Achat de CAP	325,2	-	85,1	300,6	109,6
Achat de FLOOR	28,0		-	28,0	-
Vente de FLOOR	82,3		33,0	-	60,3
<b>Total</b>	<b>10 342,5</b>		<b>342,0</b>	<b>4 222,0</b>	<b>5 778,5</b>

Présentation des passifs financiers nets après couverture :

en M€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	5 881,7	4 547,3
<b>Passifs financiers nets avant couverture</b>	<b>5 881,7</b>	<b>4 547,3</b>
Couverture ferme - Swaps		-2 815,3
Couverture optionnelle - Caps		-297,2
<b>Total couverture</b>		<b>-3 112,5</b>
<b>Passifs financiers nets après couverture</b>	<b>5 881,7</b>	<b>1 434,8</b>

## 4.2.5.12.7 Comptabilisation des actifs et des passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière (en M€)	31 décembre 2024 Net	Montant figurant dans l'état de situation financière évalué:			Juste valeur
			Au coût amorti	A la juste valeur par autres éléments du résultat global	A la juste valeur par compte de résultat	
Actifs Financiers	Actifs financiers non courants	14,9	2,6	9,0	3,3	14,9
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	158,0	158,0			158,0
	<b>Total Autres actifs financiers non courants</b>	<b>172,9</b>	<b>160,6</b>	<b>9,0</b>	<b>3,3</b>	<b>172,9</b>
Prêts & Créances	Créances clients <sup>(1)</sup>	322,9	322,9			322,9
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur <sup>(2)</sup>	421,7			421,7	421,7
Actifs en juste valeur par Résultat	Equivalents de trésorerie	638,9			638,9	638,9
<b>Total Actifs Financiers</b>		<b>1 556,4</b>	<b>483,5</b>	<b>9,0</b>	<b>1 063,9</b>	<b>1 556,4</b>
Dettes au coût amorti	Dettes financières	10 428,1	10 428,1			10 152,2 <sup>(3)</sup>
Passifs à la juste valeur par Résultat	Instruments financiers	152,4			152,4	152,4
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie (Long terme et Court terme)	36,8	36,8			36,8
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs <sup>(4)</sup>	301,9	301,9			301,9
<b>Total Passifs Financiers</b>		<b>10 919,2</b>	<b>10 766,8</b>	<b>0,0</b>	<b>152,4</b>	<b>10 643,3</b>

<sup>(1)</sup> Hors franchise pour 2 M€

<sup>(2)</sup> En note 4.2.5.12.6 - Instruments dérivés, les instruments de couvertures des bureaux Italie mis en place en 2024 sont évalués à la juste valeur par résultat.

<sup>(3)</sup> L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque, hors spread de crédit) est de 276 M€.

L'impact du spread de crédit serait de - 16,8 M€

<sup>(4)</sup> Il s'agit de 239 M€ de dettes fournisseurs et de 62,6 M€ de dettes fournisseurs d'immobilisations

Présentation des actifs et passifs financiers par niveau (IFRS 13) :

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

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif,
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables,

Comptes consolidés au 31 décembre 2024



# COVIVIO

- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

en M€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais des capitaux propres			9,0	9,0
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais du compte de résultat			3,3	3,3
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		421,7		421,7
Equivalents de trésorerie par le biais du compte de résultat		638,9		638,9
<b>Total Actifs financiers</b>	<b>0,0</b>	<b>1 060,6</b>	<b>12,3</b>	<b>1 072,9</b>
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		152,4		152,4
<b>Total Passifs financiers</b>	<b>0,0</b>	<b>152,4</b>	<b>0,0</b>	<b>152,4</b>

## 4.2.5.12.8 Covenants bancaires

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

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

Les *covenants* de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2024 à 60% sur Covivio et Covivio Hotels.

Les *covenants* d'ICR consolidé les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2024 à 200% sur Covivio et Covivio Hotels.

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

Les *covenants* bancaires du groupe Covivio sont pleinement respectés au 31 décembre 2024 et s'établissent à 42,0 % pour la LTV part du groupe, à 6.0x pour l'ICR part du groupe et à 4,1 % pour le ratio de dette gagée.

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

LTV Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
300 M€ (2016) - Orange	Covivio	Bureaux France	≤ 60%	respecté
279 M€ (2017) - Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	< 60%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
130 M€ (2019) - REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
150 M€ (2024) - Constance	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
ICR Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
300 M€ (2016) - Orange	Covivio	Bureaux France	≥ 200%	respecté
279 M€ (2017) - Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
130 M€ (2019) - REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
150 M€ (2024) - Constance	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté

Par ailleurs, s'agissant des financements hypothécaires, ils sont le plus souvent assortis de *covenants* spécifiques aux périmètres financés. Ces *covenants*, LTV Périmètre systématiquement et parfois ICR ou DSCR Périmètre, ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en

# COVIVIO

les corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie ou au niveau de couverture du service de la dette par les loyers nets.

## 4.2.5.13 Passifs locatifs (courants et non courants)

### Principes comptables

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

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

### 4.2.5.13.1 Variation des passifs locatifs

Au 31 décembre 2024, le solde des passifs locatifs s'élève à 320 M€ contre 314 M€ au 31 décembre 2023, soit une augmentation de 6 M€. Cette variation est principalement liée à l'indexation des baux (+6 M€) et à l'effet du change (+8 M€) qui compensent les paiements de la période (-8 M€).

Au 31 décembre 2024, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de 16,3 M€.

en M€	31/12/2023	Augmentation & indexation	Diminution	Changement de méthode comptable	Transferts	Variation de change	31/12/2024
Passifs locatifs non courants	305,0	2,4	- 0,0	- 0,3	- 4,1	8,4	311,4
Passifs locatifs courants	9,0	3,1	- 7,5	- 0,0	3,4	0,1	8,1
<b>Total des passifs locatifs</b>	<b>314,1</b>	<b>5,5</b>	<b>- 7,5</b>	<b>- 0,3</b>	<b>- 0,7</b>	<b>8,4</b>	<b>319,5</b>

### 4.2.5.13.2 Echancier des passifs locatifs

en M€	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans	Total échéance à plus d'un an
<b>Total au 31 décembre 2024</b>	<b>8,1</b>	<b>20,8</b>	<b>55,4</b>	<b>235,1</b>	<b>311,4</b>
<b>Total au 31 décembre 2023 <sup>(1)</sup></b>	<b>9,1</b>	<b>23,3</b>	<b>60,7</b>	<b>226,6</b>	<b>310,5</b>

<sup>(1)</sup> y compris passifs locatifs reclassés en passifs destinés à être cédés

## 4.2.5.14 Dépôts et cautionnements

Les dépôts et cautionnements correspondent aux dépôts de garantie reçus des locataires en vue de garantir l'exécution des conditions du bail. Au 31 décembre 2024, les dépôts et cautionnements concernent principalement les Bureaux France (22 M€), les Hôtels (9 M€) et les Bureaux Italie (4 M€). Certains contrats sont garantis par des cautions bancaires ou des garanties à première demande couvertes par les sociétés mères des locataires. Ces garanties sont présentées dans les engagements hors-bilan.

## 4.2.5.15 Provisions (courantes et non courantes)

### ✓ Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraite à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

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

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

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

## 4.2.5.15.1 Variation des provisions

en M€	31/12/2023	Variation		Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions			31/12/2024
		Périmètre	Dotation		Utilisées	Non utilisées	Non utilisées	
Provision Retraites	34,4	1,3	1,9	3,3	-	1,8	-	39,2
Provision Médaille du travail	1,0							1,0
Autres provisions non courantes	6,7	0,4	1,6	-	0,3	-	0,1	8,2
<b>Provisions non courantes</b>	<b>42,1</b>	<b>1,7</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>-</b>	<b>2,1</b>	<b>-</b>	<b>48,5</b>
Autres provisions pour litiges	3,8	1,5	0,7	-	0,2	-	0,5	5,2
Autres provisions courantes	0,6	0,2	0,1	-	0,6	-	0,0	0,4
<b>Provisions courantes</b>	<b>4,3</b>	<b>1,7</b>	<b>0,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,8</b>	<b>-</b>	<b>5,6</b>
<b>Total des Provisions</b>	<b>46,5</b>	<b>3,5</b>	<b>4,3</b>	<b>3,3</b>	<b>-</b>	<b>2,9</b>	<b>-</b>	<b>54,1</b>

Les provisions comprennent principalement les provisions pour retraite (39 M€), principalement en Allemagne (35 M€), en Bureaux France (2 M€) et en Hôtels (2 M€). Les variations de périmètre sont liées aux sociétés d'exploitation hôtelière acquises en fin d'année.

## 4.2.5.15.2 Hypothèses actuarielles des engagements de retraite

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

Hypothèses provisions retraites France	31/12/2024	31/12/2023
Taux d'actualisation	3,36 % (TEC 10 n +50 bps)	3,37% (TEC 10 n +50 bps)
Evolution annuelle des salaires	cadres 2 %, non cadres 2 %	cadres 2 %, non cadres 2 %
Taux d'inflation	2%	2%

Principales hypothèses en Allemagne :

Hypothèses provisions retraites Allemagne	Résidentiel Allemagne		Bureaux Allemagne	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Taux d'actualisation	3,50%	4,30%	3,30%	3,85%
Evolution annuelle des salaires	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%
Taux de charges d'assurances sociales	1% / 2%	1% / 2%		

La provision pour indemnité de départ à la retraite en Allemagne a évolué comme suit :

# COVIVIO

en M€

Engagements de retraite au 31/12/2023	31,4
Coûts des services rendus	0,3
Charge d'intérêts	1,4
Gains ou pertes actuariels de l'exercice	3,4
Prestations versées	-1,8
<b>Engagements de retraite au 31/12/2024</b>	<b>34,7</b>

#### 4.2.5.16 Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont composées de factures non parvenues (182 M€), de dettes fournisseurs courantes (56 M€) et de dettes fournisseurs d'immobilisations (63 M€).

#### 4.2.5.17 Autres créances et autres dettes

##### 4.2.5.17.1 Autres créances d'exploitation

en M€	31/12/2024	31/12/2023
<b>Créances fiscales</b>	<b>70,4</b>	<b>77,6</b>
Impôt sur les sociétés	19,9	29,5
TVA	40,7	32,9
Autres créances fiscales	9,8	15,3
<b>Autres créances</b>	<b>57,1</b>	<b>40,3</b>
Créances sur cessions	23,2	5,3
Fournisseurs et acomptes versés	16,6	13,1
Comptes courants	1,6	1,4
Autres créances diverses	15,7	20,4
<b>TOTAL Autres créances d'exploitation</b>	<b>127,5</b>	<b>117,9</b>

La variation de 17,9 M€ des créances sur cessions est principalement liée aux projets de promotion immobilière en Résidentiel allemand.

##### 4.2.5.17.2 Dettes fiscales et sociales

en M€	31/12/2024	31/12/2023
Dettes sociales	53,4	39,1
Dettes fiscales	93,9	98,6
<b>Total</b>	<b>147,3</b>	<b>137,7</b>

Les dettes fiscales sont principalement composées de dettes d'impôts sur les sociétés (55 M€), de TVA (23 M€), et d'autres dettes fiscales (14 M€).

##### 4.2.5.17.3 Autres passifs (courants et non courants)

en M€	31/12/2024	31/12/2023
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	301,2	246,9
Comptes courants - passif	8,8	4,4
Dividendes à payer	0,1	0,1
Dépôts de garantie	1,4	1,4
Autres dettes	36,1	43,1
<b>Total</b>	<b>347,6</b>	<b>296,0</b>

# COVIVIO

La ligne *avances et acomptes* est principalement liée aux charges locatives en attente de régularisation pour 204 M€, principalement en Allemagne. La contrepartie de ce poste est présentée dans les créances clients pour 208 M€. Le solde de cette ligne correspond à des loyers payés d'avance pour 95 M€.

La ligne *autres dettes* est composée principalement d'avances perçues sur cessions d'actifs pour 7 M€, des soldes de prix d'acquisition dus pour 9,9 M€ et d'avances clients sur l'activité Murs & Fonds pour 8,7 M€.

## 4.2.6 NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET

### 4.2.6.1 Principes comptables

#### ✓ Loyers

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

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

### 4.2.6.2 Résultat d'exploitation

#### 4.2.6.2.1. Revenus locatifs

en M€	31/12/2024	31/12/2023	Variation en M€	Variation en %
Bureaux France	196,7	197,9	-1,3	-0,6%
Bureaux Italie	132,1	133,0	-0,9	-0,7%
Bureaux Allemagne	48,3	46,7	1,6	3,4%
<b>Total revenus locatifs Bureaux</b>	<b>377,1</b>	<b>377,6</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,2%</b>
Hôtels en Europe	270,1	264,0	6,1	2,3%
Résidentiel Allemagne	305,7	293,4	12,3	4,2%
<b>Total revenus locatifs</b>	<b>952,9</b>	<b>935,0</b>	<b>17,9</b>	<b>1,9%</b>

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

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

- La stabilité des loyers des Bureaux France (-1,3 M€, soit -0,6 %) s'explique principalement par l'effet des libérations (-15,5 M€) permettant d'alimenter le pipeline des développements et les cessions d'actifs (-8,6 M€). Cette baisse est compensée par l'effet de locations (+6,1 M€), la livraison d'actifs (+3,4 M€) et l'indexation des loyers (+8,0 M€) ;
- La légère baisse des loyers des Bureaux Italie (-0,9 M€, soit -0,7 %) s'explique principalement par les cessions (-5,9 M€), partiellement compensées par l'indexation des loyers (+3,0 M€), les nouveaux contrats de location sur les développements livrés (+1 M€) et l'effet des renouvellements et renégociations de baux (+1,1 M€) ;
- La hausse des loyers des Bureaux Allemagne (+1,6 M€, soit +3,4%) s'explique essentiellement par la livraison de l'actif Beagle livré en 2023 et l'indexation des loyers ;
- La hausse des loyers des Hôtels en Europe (+6,1 M€, soit +2,3%) s'explique principalement par l'augmentation des loyers variables (+6,2 M€), par l'effet des indexations des loyers (+6,8 M€) et par la réception d'une indemnité (+1 M€) ; compensés partiellement par l'effet des cessions (-11,7 M€ dont -5,3 M€ sur cession de commerces) ;
- L'augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (+12,3 M€, soit +4,2 %) est essentiellement liée à l'indexation (+5 M€), aux relocations (+3 M€) et aux programmes de modernisation (+4 M€).

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

## 4.2.6.2.2. Charges immobilières

en M€	31/12/2024	31/12/2023	Variation en M€	Variation en %
Revenus locatifs	952,9	935,0	17,9	1,9%
Charges refacturables	-165,8	-167,1	1,4	-0,8%
Produits de refacturations de charges	165,8	167,1	-1,4	-0,8%
Charges locatives non récupérées	-27,5	-37,4	9,9	-26,5%
Charges sur Immeubles	-34,0	-30,8	-3,2	10,5%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-4,2	-3,4	-0,8	n.a.
<b>Loyers Nets</b>	<b>887,2</b>	<b>863,5</b>	<b>23,7</b>	<b>2,7%</b>
<b>Taux charges immobilières</b>	<b>6,9%</b>	<b>7,6%</b>		

- Charges locatives non récupérées : ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants. Les charges locatives non récupérées sont présentées nettes des refacturations au compte de résultat. Conformément à IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives sont présentés distinctement ci-dessus lorsque la société agit en qualité de principal.
- Charges sur immeubles : elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.
- Charges nettes des créances irrécouvrables : elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables et des provisions nettes sur créances douteuses.

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

Au cours de l'exercice, le Groupe a réalisé deux opérations structurantes renforçant son activité Hôtels en gestion. D'une part, en avril 2024, le Groupe a augmenté sa participation de 8,7% dans sa filiale consolidée Covivio Hotels. D'autre part, le Groupe a procédé à un échange d'actifs avec AccorInvest, cédant des murs d'hôtels en contrepartie de l'acquisition de fonds de commerce de murs préalablement détenus par le Groupe. Le remembrement des murs et fonds de 24 hôtels va conduire à augmenter significativement au cours des prochaines années l'agrégat *EBITDA des hôtels en gestion*.

en M€	31/12/2024	31/12/2023	Variation en M€	Variation en %
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	322,6	291,5	31,1	10,7%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-237,0	-215,7	-21,3	9,9%
<b>EBITDA des hôtels en gestion</b>	<b>85,5</b>	<b>75,8</b>	<b>9,8</b>	<b>12,9%</b>
EBITDA du Flex Office	16,7	15,6	1,1	7,4%
Résultat de l'activité de développement	14,6	7,1	7,5	105,2%
Revenus des autres activités	4,3	5,4	-1,1	-20,9%
Dépenses des autres activités	-3,6	-4,0	0,4	-9,6%
<b>Résultat des autres activités</b>	<b>32,0</b>	<b>24,1</b>	<b>7,9</b>	<b>32,9%</b>

- La hausse de l'EBITDA des hôtels en gestion de +9,8 M€ est liée à l'acquisition des fonds de commerce auprès d'AccorInvest en fin d'année (+5,2 M€), à l'effet année pleine suite à l'ouverture du Zoku Paris (+2 M€) et à la bonne dynamique de l'activité en Allemagne (+3,4 M€).

Les résultats de l'activité de Flex Office augmentent de +1,1 M€, principalement en Italie tiré par la performance du site du Duomo.

# COVIVIO

- Le résultat des autres activités est principalement constitué des résultats de l'activité de promotion immobilière en France (9,0 M€), en Allemagne (6,0 M€) et en Italie (-0,4 M€), ainsi que l'activité parking (+0,7 M€). La hausse de l'activité de promotion immobilière par rapport à l'année précédente est principalement due à l'avancement des projets résidentiels en France, ainsi qu'à la reprise progressive en Allemagne.

#### 4.2.6.2.4. Revenus de gestion et d'administration et frais de structure

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

en M€	31/12/2024	31/12/2023	Variation en M€	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	25,8	19,1	6,7	35,2%
Frais de structure	-133,0	-138,5	5,5	-4,0%

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

#### 4.2.6.2.5. Amortissements des biens d'exploitation

Le poste Amortissements des biens d'exploitation – comptabilisés au coût amorti (IAS 16) - s'élève à - 113 M€ au 31 décembre 2024 contre -74 M€ au 31 décembre 2023.

Ce poste inclut principalement :

- L'amortissement des hôtels en exploitation pour -56 M€ ;
- Des dépréciations de projets en cours en Résidentiel Allemagne pour -27 M€ et en France pour -11 M€,
- L'amortissement des actifs de Flex Office pour -10,5 M€.
- Le solde étant principalement composé de dotations aux amortissements de biens corporate.

La ligne « Dotations nettes aux amortissements et provisions » du Tableau des Flux de Trésorerie de 114,7 M€ inclut principalement 99,7 M€ de dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

#### 4.2.6.2.6. Variation des provisions

La variation du poste variation des provisions s'explique principalement par la reprise de provision pour impôt en 2023 sur un portefeuille d'hôtels en exploitation en Allemagne de +7,7 M€.

#### 4.2.6.2.7. Autres produits et autres charges d'exploitation

Les autres produits et charges d'exploitation comprennent principalement le produit de refacturation des baux emphytéotiques aux locataires (13,4 M€) lorsque la charge locative est retraitée. En effet, afin de ne pas fausser le ratio charges immobilières et suite à l'annulation de la charge locative conformément à la norme IFRS 16, le produit de refacturation aux locataires est présenté en autres produits et autres charges.

#### 4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs



# COVIVIO

en M€	31/12/2024	31/12/2023	Variation en M€	Variation en %
Produits des cessions d'actifs <sup>1</sup>	602,9	596,8	6,1	1,0%
Valeurs de sortie des actifs cédés <sup>2</sup>	-592,0	-634,7	42,7	-6,7%
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>10,9</b>	<b>-37,9</b>	<b>48,7</b>	

<sup>1</sup> Prix de vente nets des frais de cession

<sup>2</sup> Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2024

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

#### 4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des immeubles

en M€	31/12/2024	31/12/2023	Var en M€
Bureaux France	-66,1	-854,1	788,0
Bureaux Italie	-33,3	-94,4	61,1
Hôtels en Europe	51,3	-197,5	248,8
Résidentiel Allemagne	-69,2	-1 009,5	940,3
Bureaux Allemagne	-213,3	-281,9	68,6
<b>Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles</b>	<b>-330,5</b>	<b>-2 437,3</b>	<b>2 106,8</b>

La variation négative de juste valeur des immeubles de -330,5 M€ est principalement due à une diminution des valeurs du patrimoine des secteurs Bureaux Allemagne de -213 M€, Résidentiel Allemagne de -69 M€ (essentiellement sur des actifs situés à Berlin), Bureaux France et Italie de -99 M€. Seul le secteur des Hôtels affiche une variation de juste valeur de ses actifs immobiliers de +51 M€.

Cette évolution s'explique par une légère hausse des taux de capitalisation et d'actualisation cette année, partiellement compensée par l'augmentation des loyers prime et l'indexation.

#### 4.2.6.5 Résultat des cessions de titres

Le résultat des cessions de titres est proche de l'équilibre (-1,5 M€) et témoigne de cessions réalisées à des valeurs proches des valeurs d'expertise. Le résultat est constitué du résultat de cession négatif en Résidentiel Allemagne (-1 M€) et dans l'activité Hôtels murs et fonds (-1,8 M€) partiellement compensé par un résultat positif en murs d'hôtels (+1,4 M€).

#### 4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre

Ils enregistrent principalement les frais d'acquisition de titres de participations consolidées, qui conformément à la norme *IFRS3 Regroupements d'entreprises*, doivent être comptabilisés en charges de l'exercice. Au 31 décembre 2024, ce poste s'élève à -5 M€ et comprend essentiellement les coûts liés au remembrement des actifs hôteliers réalisé en fin d'année avec AccorInvest.

La ligne « Incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement » (§39 de la norme IAS7) de -75,9 M€ du Tableau des Flux de Trésorerie correspond principalement au prix de cession d'une participation de 49% dans le portefeuille d'actifs d'une filiale allemande (+86 M€) et d'une filiale espagnole (+67,4 M€), réduit par l'acquisition de titres consolidés principalement chez Covivio Hotels (-221,9 M€).

#### 4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net

# COVIVIO

en M€	31/12/2024	31/12/2023	Variation en M€	Variation en %
Produits financiers liés au coût de l'endettement	43,1	12,9	30,2	234,7%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-314,0	-270,6	-43,5	16,1%
Amortissements réguliers des primes et frais d'émission d'emprunts	-18,3	-15,0	-3,3	22,2%
Charges/Produits sur couverture	125,5	107,1	18,4	17,2%
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-163,8</b>	<b>-165,6</b>	<b>1,8</b>	<b>-1,1%</b>
<b>Coût moyen de la dette</b>	<b>1,57%</b>	<b>1,56%</b>		

La variation du coût de l'endettement financier net pour +1,8 M€ résulte essentiellement de :

- La hausse des produits financiers sur opérations de trésorerie de +30 M€ ;
- L'augmentation des charges d'intérêts sur emprunts bancaires (-44 M€) sous l'effet de la hausse du taux moyen de la dette, compensée partiellement par les intérêts financiers sur couvertures (+18 M€), du fait de l'augmentation des taux d'intérêt ;

#### 4.2.6.8 Résultat financier

en M€	31/12/2024	31/12/2023	Variation en M€	Variation en %
Produits financiers liés au coût de l'endettement	239,7	176,1	63,6	36,1%
Charges financières liées au coût de l'endettement	-403,4	-341,7	-61,8	18,1%
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-163,8</b>	<b>-165,6</b>	<b>1,8</b>	<b>-1,1%</b>
<b>Charges d'intérêts sur passif locatif</b>	<b>-16,3</b>	<b>-15,9</b>	<b>-0,4</b>	<b>2,5%</b>
<b>Variations de juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-95,2</b>	<b>-207,7</b>	<b>112,5</b>	
<b>Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts</b>	<b>-2,5</b>	<b>-1,4</b>	<b>-1,1</b>	
<b>Autres charges et produits financiers</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,6</b>	
<b>Total du Résultat Financier</b>	<b>-277,2</b>	<b>-390,6</b>	<b>113,5</b>	

L'évolution des taux d'intérêt impacte la variation de juste valeur des instruments financiers de -95 M€. Ainsi, le résultat financier est une charge nette de -277 M€ au 31 décembre 2024 contre une charge nette de -391 M€ au 31 décembre 2023.

La ligne « Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs » du TFT de 160,8 M€ correspond au coût de l'endettement financier net pour -163,8 M€ retraité de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts pour +2,5 M€ et des produits et pertes de change pour +0,6 M€.

#### 4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés

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

- ✓ Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

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

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

##### (1) Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles ;
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi

# COVIVIO

que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions ;

- les dividendes des filiales SIIC.

## (2) Obligations de distribution

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

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

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

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

Au 31 décembre 2024, aucune dette d'Exit Tax n'est présente au bilan.

### ✓ Régime de droit commun et impôts différés

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

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

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

### ✓ Régime fiscal des sociétés italiennes

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

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

### ✓ Régime fiscal SOCIMI (sociétés espagnoles)

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

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

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

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

## ✓ Régime REIT (sociétés anglaises)

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

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

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

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

en M€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé	
France	-0,5	-1,6	-2,1	25,83%	
Italie	-2,3	-9,5	-11,7	20,0% - 27,9%	(1)
Allemagne	-25,4	25,3	-0,1	15,83%-30,18%	(2)
Autriche	-1,6	-3,6	-5,1	23,00%	
Danemark	-1,6	5,3	3,7	22,00%	
Belgique	-2,7	-2,2	-4,9	25,00%	
Luxembourg	-1,0	4,6	3,6	24,94%	(3)
Royaume-Uni	-1,3	-2,0	-3,3	25,00%	
Pays-Bas	-1,6	-0,9	-2,5	25,80%	
Portugal	-0,8	-0,6	-1,4	22,50%	(4)
Espagne	0,0	0,0	0,0	25,00%	
Irlande	-0,1	0,2	0,1	33,00%	(5)
Pologne	-0,6	-0,3	-0,8	19,00%	(6)
Hongrie	-0,2	0,4	0,3	9,00%	
République Tchèque	-0,6	0,0	-0,6	21,00%	(7)
<b>Total</b>	<b>-37,0</b>	<b>13,4</b>	<b>-23,5</b>		

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

(1) Depuis la fusion avec Covivio et sa sortie du régime SIIQ, Covivio en Italie est assujéti à un impôt au taux de 20 %. Pour les sociétés en hôtellerie en Italie, un taux de 24% est retenu auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 3,9 % sur les sociétés résidentes et non résidentes.

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

(3) Au Luxembourg, suite au vote de la loi de finance, le taux d'impôt sur les sociétés va baisser de 1% à compter du 1er janvier 2025. Il passera donc de 24,94% à 23,87%.

(4) Au Portugal, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2024 est de 21 % auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 1,5 %.

(5) En Irlande, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2024 est de 12,5 % pour les activités opérationnelles, 25 % pour les sociétés holdings et 33 % pour les plus-values de cessions.

(6) En Pologne, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2024 est de 9 % pour les sociétés dont le chiffre d'affaires est inférieur à 2 M€ par an, 19 % au-delà.

(7) En République Tchèque, le taux d'impôt est de 21% à compter du 1er janvier 2024.

### Impact résultat des impôts différés :

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

en M€	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Bureaux France	1,5	-0,4	1,9
Bureaux Italie	-7,5	6,1	-13,6
Bureaux Allemagne	28,4	40,1	-11,7
Hôtels en Europe	-12,3	46,4	-58,8
Résidentiel Allemagne	3,4	161,6	-158,2
Autres	0,0	-0,1	0,1
<b>Total</b>	<b>13,4</b>	<b>253,8</b>	<b>-240,4</b>

- En Bureaux Italie, la charge d'impôts différés s'explique principalement par l'évolution des valeurs des actifs.
- Concernant les Hôtels en Europe, la variation de -12,3 M€ s'explique principalement par la hausse des valeurs sur les actifs et par la reprise des impôts différés actif suite à la progression des résultats en Italie et en Angleterre.
- Le produit d'impôts différés en Bureaux Allemagne est principalement dû à la baisse des valeurs des actifs.
- En Résidentiel Allemagne, l'amélioration de l'impact résultat des impôts différés est principalement liée à la stabilisation des valeurs d'expertise.

Dans le cadre de la première application de Pilier 2, un impôt complémentaire de 150 K€ a été comptabilisé en impôt courant. Dans ce cadre, nous avons appliqué l'exemption de comptabilisation d'impôts différés liés à Pilier 2 conformément à IAS 12.88A.

#### 4.2.6.9.3. Preuve d'impôt

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

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

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

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition (en M€)	France (SIIC) Italie (SIIQ) Espagne (SOCIMI)	France Droit Commun	Etranger Droit Commun	31-déc.-24
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en	191,8	1,9	4,4	198,0
Charges d'impôts effectifs constatées	-7,2	-4,1	-12,2	-23,5

# COVIVIO

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

en M€		31/12/2024
<b>Résultat net avant impôt</b>		<b>220,9</b>
Ecart d'acquisition		-
Résultat des sociétés mises en équivalence	-	22,9
<b>Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence</b>		<b>198,0</b>
- dont sociétés SIIC/SIIQ/SOCIMI		191,8
- dont sociétés soumises à l'impôt		6,2
Impôt théorique à 25,825 %	(a)	- 1,6
Effet des différentiels de taux	-	34,0
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	-	0,0
Effet des différences permanentes		33,8
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	-	6,1
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	-	4,4
Total effets fiscaux de l'exercice	(b)	- 10,7
Impôts sur exercices antérieurs	(c)	- 4,0
<b>Charges d'impôts effectifs constatées</b>	<b>(a)+(b)+(c)</b>	<b>-16,3</b>
<b>Taux effectif global d'impôt</b>		<b>N.S.</b>

## 4.2.7 AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

### 4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel

#### ✓ Paiements en actions (IFRS 2)

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

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

#### 4.2.7.1.1. Frais de personnel

Au 31 décembre 2024, les charges de personnel s'élèvent à 159,9 M€ (contre 148,9 M€ au 31 décembre 2023), comprenant principalement 86,5 M€ présentés en frais de structure et 73,4 M€ en EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office.

en M€	31/12/2024	31/12/2023
Masse salariale des hôtels en gestion et Flex Office	-73,4	-65,9
Frais de structure	-86,5	-83,0
<b>TOTAL Charges de personnel</b>	<b>-159,9</b>	<b>-148,9</b>

Dans le poste Frais de structure, les charges de personnel sont de 86,5 M€ au 31 décembre 2024. Elles comprennent des charges d'actions gratuites pour 6,9 M€ et une cotisation Urssaf associée de 1,0 M€.

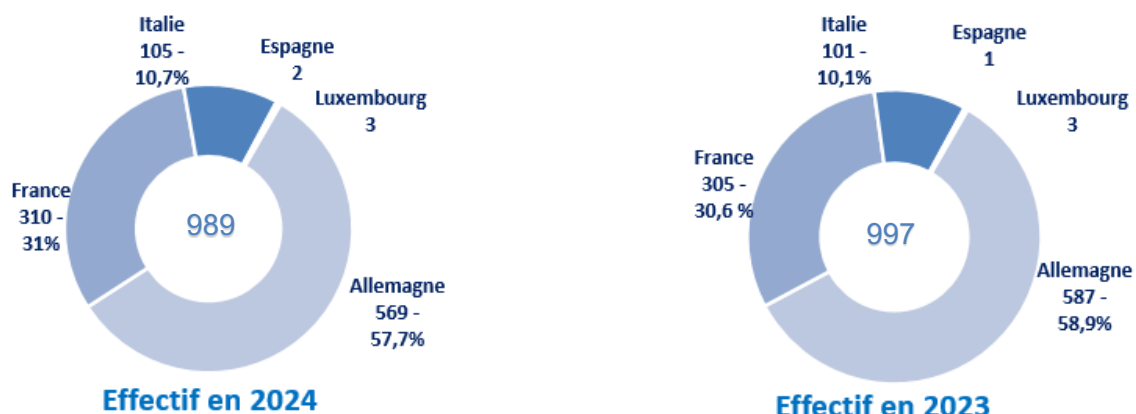
### Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2024 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Murs et Fonds, s'élève à 989 personnes contre 997 personnes au 31 décembre 2023.

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

Effectif par pays en nombre de salariés :



L'effectif moyen sur l'année 2024 est de 969 salariés.

L'effectif moyen des sociétés en Murs et Fonds est de 1 888 personnes au 31 décembre 2024 contre 1 346 personnes au 31 décembre 2023.

#### 4.2.7.1.2. Descriptif des paiements fondés en actions

Au cours de l'année 2024, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 3	Mandataires sociaux et/ou salariés - sans condition de performance plan 4
<b>Plan du 15 février 2024</b>				
Date d'attribution	15-févr.-24	15-févr.-24	15-févr.-24	15-févr.-24
Nombre d'actions attribuées	21 493	14 329	35 821	9 000
Cours de l'action à la date d'attribution	41,60 €	41,60 €	41,60 €	41,60 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Cout de privation des dividendes	(€9,94)	(€9,94)	(€9,94)	(€9,94)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	€31,66	€31,66	€31,66	€31,66
Décôte liée au tum-over :				
Soit en nombre d'actions	3 200	2 134	5 334	1 340
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	15%	15%	15%	15%
Valeur de l'avantage par action	€7,56	€6,81	€20,37	€25,47

# COVIVIO

Plan du 21 novembre 2024	Mandataires sociaux - avec condition de performance	Mandataires sociaux - avec condition de performance	Mandataires sociaux - avec condition de performance	Mandataires sociaux et/ou salariés - sans condition de performance
	plan 1	plan 2	plan 3	plan 4
Date d'attribution	21-nov.-24	21-nov.-24	21-nov.-24	21-nov.-24
Nombre d'actions attribuées	5 550	3 700	9 250	97 005
Cours de l'action à la date d'attribution	50,60 €	50,60 €	50,60 €	50,60 €
Période d'exercice des droits	4 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Cout de privation des dividendes	(€13,38)	(€13,38)	(€13,38)	(€10,15)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	€37,22	€37,22	€37,22	€40,45
Décôte liée au tum-over :				
Soit en nombre d'actions	1 463	975	2 438	21 952
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	26%	26%	26%	23%
Valeur de l'avantage par action	€7,46	€6,58	€19,11	€29,00

Au cours de l'année 2024, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 196 148 actions. Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2024 est de 6,9 M€ (contre 7,6 M€ au 31 décembre 2023). La cotisation URSSAF associée a été estimée à 1 M€ (charge). Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « Frais de structure ».

La charge sur actions gratuites de 6,9 M€ intègre les effets des plans 2020 pour -0,5 M€, 2021 pour 2,9 M€, 2022 pour 2,3 M€, 2023 pour 1,7 M€ et 2024 pour 0,5 M€.

À la suite de l'attribution définitive des plans de février 2020 et décembre 2020, de février et novembre 2021, la charge calculée au titre des exercices antérieurs a été revue à la baisse à la suite du départ de salariés pour -0,7 M€ (produit) et la charge Urssaf payée est de 0,9 M€ reclassée en charge sur actions gratuites.

Les caractéristiques des plans d'actions gratuites attribuées au cours des exercices antérieurs sont présentées dans cette rubrique lors de leur année d'attribution.

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

##### ✓ Résultat par action (IAS 33)

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

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

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

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

- tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentielles dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires ;

Comptes consolidés au 31 décembre 2024



# COVIVIO

- des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives ;
- de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

	Résultat net	Résultat des activités poursuivies
<b>Part du groupe en M€</b>	<b>68,1</b>	<b>68,1</b>
Nombre d'action moyen non dilué	106 910 104	106 910 104
<b>Impact total dilution</b>	617 273	617 273
<i>Nombre d'actions gratuites (1)</i>	617 273	617 273
Nombre d'action moyen dilué	107 527 377	107 527 377
<b>Résultat net de base Groupe par action non dilué (en euros)</b>	<b>0,64</b>	<b>0,64</b>
<b>Impact dilution - Actions gratuites (en euros)</b>	<b>-0,00</b>	<b>-0,00</b>
<b>Résultat net Groupe par action dilué (en euros)</b>	<b>0,63</b>	<b>0,63</b>

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

Actions en cours d'acquisition	31/12/2024
Plan 2021	121 000
Plan 2022	136 868
Plan 2023	163 407
Plan 2024	195 998
<b>Total</b>	<b>617 273</b>

# COVIVIO

## 4.2.7.3 Engagements hors bilan

### 4.2.7.3.1. Engagements donnés

en M€	31/12/2024	31/12/2023
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>	<b>29,3</b>	<b>11,8</b>
Engagements de prise de participations	19,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations -Garanties de passif	10,3	11,8
<b>Engagements liés au financement</b>	<b>5 218,0</b>	<b>5 701,7</b>
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)	5 218,0	5 701,7
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>	<b>1 567,6</b>	<b>1 712,6</b>
<b>Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>	<b>1 266,3</b>	<b>1 386,9</b>
- Travaux restant à engager	743,4	1 021,3
- Engagement d'acquisition	64,4	108,2
- Cautions et garanties et autres données	458,5	257,4
<b>Engagements liés aux cessions d'actifs</b>	<b>301,4</b>	<b>325,6</b>
Promesses de ventes d'actifs données	301,4	325,6

✓ **Autres engagements donnés liés au périmètre du Groupe**

Autres engagements :

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.6.9.1
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition ou création) 617 273 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- Les Central Facility de l'actif Sunparks ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsalm Loisirs, dont Covivio Hotels détient 35,7 % du capital mais seulement 2,7% des droits de vote avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10<sup>ème</sup> année.

### 4.2.7.3.2. Engagements reçus

✓ **Sociétés consolidées en intégration globale**

en M€	31/12/2024	31/12/2023
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Engagements liés au financement</b>	<b>2 088,0</b>	<b>2 063,4</b>
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	2 088,0	2 063,4
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>	<b>6 131,7</b>	<b>6 087,0</b>
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir" (1)	4 612,2	4 355,1
Cautions reçues	474,8	385,0
Promesses de vente d'actifs reçues	301,4	325,6
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1)+(2) engagements donnés	743,4	1 021,3

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

# COVIVIO

en M€	Total
à moins d'1 an	582,1
entre 1 à 5 ans	1 925,6
à plus 5 ans	2 104,5
<b>Total</b>	<b>4 612,2</b>

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

#### 4.2.7.4 Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir les sociétés mises en équivalence. Les transactions entre les parties liées ont été réalisées selon les modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas des transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

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

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	0,7	-	6,5	Prêts, Honoraires Asset et Property
Euromed	Sociétés MEE	0,3	-	22,1	Prêts, Honoraires Asset et Property
Lénovilla	Sociétés MEE	0,4	-	9,9	Prêts, Honoraires Asset et Property
OPCI IRIS Invest 2010	Sociétés MEE	0,3	-	0,0	Honoraires Property
OPCI Camp Invest	Sociétés MEE	0,2	-	0,1	Dettes fournisseurs et Honoraires Property
SCI Dahlia	Sociétés MEE	0,2	-	-	Honoraires Property
SCCV Rueil Lesseps	Sociétés MEE	-	-	0,3	Comptes courants passif

#### 4.2.7.5 Rémunération des dirigeants de Covivio

M€	31-déc.-24	31-déc.-23
<b>Dirigeants</b>		
Avantages à court terme (fixe / variable)	2,6	2,6
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	0,1	0,1
Indemnités de rupture de contrat de travail		
<b>Total</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>
<b>Administrateurs</b>		
<b>Rémunération allouée aux membres du Conseil</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>

La part variable n'inclut pas la charge d'actions gratuites. Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du Groupe sur l'exercice 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.

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

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

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

#### 4.2.7.6 Honoraires des commissaires aux comptes

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

en M€	KPMG				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>	<b>1,2</b>	<b>0,2</b>	<b>37%</b>	<b>5%</b>	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>	<b>46%</b>	<b>46%</b>	<b>0,5</b>	<b>1,7</b>	<b>17%</b>	<b>49%</b>
Emetteur	0,3		46%	0%	0,4	0,5	54%	60%	0,4	0,4		
Filiales intégrées globalement	0,8	0,2	38%	8%	1,0	1,0	47%	43%	0,3	1,2	14%	49%
Filiales mises en équivalence			0%	0%	0,1	0,1	21%	23%	0,2	0,2	79%	77%
<b>Services autres que la certification des comptes (1)</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>8%</b>	<b>0%</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>90%</b>	<b>83%</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>2%</b>	<b>17%</b>
Emetteur	0,0		11%	0%	0,3	0,1	89%	81%	0,0	0,0		
Filiales intégrées globalement	0,0		5%	0%	0,2	0,3	92%	85%	0,0	0,0		
<b>Total</b>	<b>1,2</b>	<b>0,2</b>	<b>32%</b>	<b>4%</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>79%</b>	<b>53%</b>	<b>0,5</b>	<b>1,8</b>	<b>14%</b>	<b>45%</b>

(1) Les services autres que la certification des comptes réalisés au titre de l'exercice 2024 concernent partiellement le RSE pour 0,3 M€.

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

En conformité avec le §. 264 para.3, 264b HGB, Covivio a accordé sa garantie à certaines filiales de Covivio Office Holding GmbH et Covivio Holding GmbH, immatriculées en Allemagne, afin qu'elles puissent bénéficier d'une exemption d'audit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Un audit contractuel est réalisé.

Nom de la société	Immatriculation	Nom de la société	Immatriculation
Covivio Holding GmbH	n.a.	Covivio Office Berlin GmbH	DE327072645
Covivio Office Holding GmbH	DE330759796	Covivio Groß-Berliner-Damm GmbH	DE327818834
Covivio Office GmbH	DE315913571	Covivio Tino-Schwierzina 32 Grundbesitz (	DE322098720
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	DE319740870	Covivio Technical Services I GmbH	DE330106790
Covivio Office I GmbH	DE320537742	Covivio Technical Services II GmbH	DE325641950
Covivio Office II GmbH	DE321107772	Covivio Technical Services III GmbH	DE325641976
Covivio Office III GmbH	DE331938709	Covivio Technical Services IV GmbH	DE325641984
Covivio Office IV GmbH	DE331938717	Covivio Verwaltungs IV GmbH	DE325641941
Covivio Office V GmbH	DE331938725	Covivio Alexanderplatz GmbH	DE322706978
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	DE332138839	Covivio Construction GmbH	DE343586953
Covivio Office VII GmbH	DE331938733	Acopio Office Energy GmbH	DE350365820

## 4.2.8 INFORMATIONS SECTORIELLES

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

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

Les secteurs opérationnels sont les suivants :

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

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

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

Le secteur Autres regroupe des activités non significatives.

## 4.2.8.2 Immobilisations incorporelles

31/12/2023, en M€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	Total
Goodwill et immobilisations incorporelles	11,8	5,1	117,6	1,8	0,0	0,2	136,6
<b>TOTAL</b>	<b>11,8</b>	<b>5,1</b>	<b>117,6</b>	<b>1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>136,6</b>

31/12/2024, en M€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	TOTAL
Goodwill et immobilisations incorporelles	10,6	4,9	325,9	3,3	0,0	0,1	344,9
<b>TOTAL</b>	<b>10,6</b>	<b>4,9</b>	<b>325,9</b>	<b>3,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>344,9</b>

## 4.2.8.3 Immobilisations corporelles

31/12/2023, en M€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	Total
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	277,5	116,1	1 092,2	46,1	3,6	2,8	1 538,3
Autres Immobilisations corporelles	8,7	30,3	3,4	12,4	0,3	0,0	55,1
<b>TOTAL</b>	<b>286,2</b>	<b>146,4</b>	<b>1 095,6</b>	<b>58,5</b>	<b>3,9</b>	<b>2,9</b>	<b>1 593,4</b>

31/12/2024, en M€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	TOTAL
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	272,8	111,6	1 638,8	29,5	0,0	2,0	2 054,7
Autres Immobilisations corporelles	9,0	21,3	11,0	13,7	3,1	0,0	58,2
<b>TOTAL</b>	<b>281,8</b>	<b>132,9</b>	<b>1 649,9</b>	<b>43,2</b>	<b>3,1</b>	<b>2,0</b>	<b>2 112,9</b>

## 4.2.8.4 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente

31/12/2023, en M€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	Total
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	3 843,6	2 381,6	4 655,2	7 321,6	844,3	0,0	19 046,4
Immeubles en développement	331,9	299,4	0,0	39,0	469,7	0,0	1 140,0
Actifs détenus en vue de la vente	115,0	42,0	161,9	7,6	0,0	0,2	326,6
<b>TOTAL</b>	<b>4 290,4</b>	<b>2 723,1</b>	<b>4 817,2</b>	<b>7 368,2</b>	<b>1 314,0</b>	<b>0,2</b>	<b>20 513,1</b>

31/12/2024, en M€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	TOTAL
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	3 862,2	2 307,7	3 950,1	7 346,8	730,3	0,0	18 197,0
Immeubles en développement	434,1	183,1	0,0	37,5	456,9	0,0	1 111,6
Actifs détenus en vue de la vente	4,9	216,8	68,6	10,4	0,0	0,2	301,0
<b>TOTAL</b>	<b>4 301,2</b>	<b>2 707,6</b>	<b>4 018,7</b>	<b>7 394,7</b>	<b>1 187,2</b>	<b>0,2</b>	<b>19 609,6</b>

## 4.2.8.5 Immobilisations financières

# COVIVIO

31/12/2023, en M€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	TOTAL
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	41,7	0,0	51,6	0,0	0,0	0,0	93,4
Titres non consolidés	0,6	4,1	0,2	10,6	0,0	0,0	15,5
Dépôts de garantie	-23,4	0,0	5,1	24,1	0,0	0,3	6,1
Avances et acomptes	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	2,5
Autres actifs financiers	0,0	0,0	-0,0	0,2	0,0	0,0	0,3
<b>TOTAL Autres actifs financiers non courants</b>	<b>18,3</b>	<b>0,0</b>	<b>56,7</b>	<b>24,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>99,7</b>
Participation dans les entreprises mises en équivalence	118,7	51,6	204,6	0,0	0,0	0,0	374,9
<b>TOTAL Immobilisations financières</b>	<b>137,0</b>	<b>51,6</b>	<b>261,3</b>	<b>24,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>474,7</b>

31/12/2024, en M€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	TOTAL
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	38,2	0,0	59,0	0,0	0,0	0,0	97,3
Titres non consolidés	0,0	3,7	0,2	8,3	0,0	0,0	12,3
Dépôts de garantie	0,1	0,0	4,7	0,0	0,0	0,0	4,9
Avances et acomptes	0,0	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	2,6
Autres actifs financiers	46,1	0,0	9,5	0,3	0,0	0,0	55,9
<b>TOTAL Autres actifs financiers non courants</b>	<b>84,4</b>	<b>3,8</b>	<b>76,0</b>	<b>8,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>172,9</b>
Participation dans les entreprises mises en équivalence	119,6	58,1	216,7	0,0	0,0	0,0	394,4
<b>TOTAL Immobilisations financières</b>	<b>204,0</b>	<b>61,9</b>	<b>292,7</b>	<b>8,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>567,3</b>

## 4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres

31/12/2023, en M€	Bureaux France et Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	TOTAL
Capitaux propres part du groupe	6 520,4	169,5	1 502,5	-202,6	-32,7	7 957,0
Participations ne donnant pas le contrôle	478,1	2 059,5	1 362,0	106,4	0,0	4 006,2
<b>Capitaux propres</b>	<b>6 998,5</b>	<b>2 229,0</b>	<b>2 864,5</b>	<b>-96,2</b>	<b>-32,7</b>	<b>11 963,2</b>

31/12/2024, en M€	Bureaux France et Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	TOTAL
Capitaux propres part du groupe	6 980,3	197,3	1 427,3	-343,0	-33,7	8 228,2
Participations ne donnant pas le contrôle	482,0	1 794,9	1 420,5	88,9	0,0	3 786,2
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>7 462,2</b>	<b>1 992,2</b>	<b>2 847,8</b>	<b>-254,1</b>	<b>-33,6</b>	<b>12 014,5</b>

## 4.2.8.7 Passifs financiers

31/12/2023, en M€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	TOTAL
Passifs financiers non courants	3 999,6	298,3	2 198,3	2 532,9	295,3	0,0	9 324,3
Passifs financiers courants	76,4	609,7	255,8	278,8	162,0	0,0	1 382,8
<b>Total Passifs financiers non courants et courants</b>	<b>4 076,0</b>	<b>908,0</b>	<b>2 454,1</b>	<b>2 811,7</b>	<b>457,3</b>	<b>0,0</b>	<b>10 707,2</b>

31/12/2024, en M€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	TOTAL
Passifs financiers non courants	3 744,1	505,8	2 243,5	2 442,8	154,9	0,0	9 091,1
Passifs financiers courants	284,6	10,3	536,2	378,9	131,0	0,0	1 341,0
<b>Total Passifs financiers non courants et courants</b>	<b>4 028,7</b>	<b>516,1</b>	<b>2 779,7</b>	<b>2 821,7</b>	<b>285,9</b>	<b>0,0</b>	<b>10 432,1</b>

## 4.2.8.8 Instruments dérivés

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

# COVIVIO

31/12/2023, en M€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	TOTAL
Instruments dérivés actif	231,1	7,3	177,6	96,4	9,7	0,0	522,1
Instruments dérivés passif	108,2	0,0	72,5	4,1	0,3	0,0	185,1
<b>Instruments dérivés nets</b>	<b>-122,9</b>	<b>-7,3</b>	<b>-105,1</b>	<b>-92,3</b>	<b>-9,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-337,0</b>

31/12/2024, en M€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	TOTAL
Instruments dérivés actif	185,2	0,1	156,7	72,1	7,5	0,0	421,7
Instruments dérivés passif	78,2	0,0	63,8	10,3	0,1	0,0	152,4
<b>Instruments dérivés nets</b>	<b>-107,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-92,9</b>	<b>-61,8</b>	<b>-7,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-269,3</b>

## 4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel

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

31/12/2023, en M€	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	intercos Inter-Secteur	31/12/2023
Loyers	198,0	133,0	47,0	265,8	293,6	0,0	-2,3	935,0
Charges locatives non récupérées	-15,1	-13,1	-4,3	-3,4	-1,7	-0,4	0,8	-37,4
Charges sur Immeubles	-9,2	-3,7	-1,4	-3,4	-21,8	-0,6	9,3	-30,8
Charges nettes des créances irrécouvrables	0,4	0,1	-0,9	-0,5	-2,5	0,0	0,0	-3,4
<b>LOYERS NETS</b>	<b>174,0</b>	<b>116,3</b>	<b>40,3</b>	<b>258,5</b>	<b>267,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>7,8</b>	<b>863,5</b>
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	4,5	0,0	0,0	287,0	0,0	0,0	0,0	291,5
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-4,0	0,0	0,0	-211,7	0,0	0,0	0,0	-215,7
<b>EBITDA des hôtels en gestion</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>75,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>75,8</b>
Résultat des autres activités	11,6	7,2	0,2	0,0	4,3	0,8	0,0	24,1
Revenus de gestion et d'administration	13,6	0,8	3,0	7,2	7,4	13,2	-26,2	19,1
Frais de structure	-38,6	-13,3	-8,5	-28,2	-56,3	-12,0	18,4	-138,5
Amortissements des biens d'exploitation	-15,5	-4,9	-0,8	-47,9	-3,3	-1,2	0,0	-73,6
Variation des provisions	-0,3	0,1	0,0	7,8	0,0	-0,3	0,0	7,3
Autres produits et charges d'exploitation	4,4	-3,8	0,9	16,0	0,2	0,0	0,0	17,6
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>149,7</b>	<b>102,3</b>	<b>35,1</b>	<b>288,7</b>	<b>219,9</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>795,3</b>
Résultat net des immeubles en stock	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Résultat des cessions d'actifs	-29,2	-0,1	0,0	0,3	-8,9	0,0	0,0	-37,9
Résultat des ajustements de valeurs	-854,1	-94,4	-281,9	-197,5	-1 009,5	0,0	0,0	-2 437,3
Résultat de cession de titres	-1,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,3	0,0	-0,9
Résultat des variations de périmètre	0,0	0,0	-0,3	-3,8	-0,1	0,0	0,0	-4,2
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-734,6</b>	<b>7,8</b>	<b>-247,1</b>	<b>87,7</b>	<b>-798,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-1 685,2</b>
Résultat des sociétés non consolidées	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Produits financiers liés au coût de l'endettement	73,2	10,3	0,4	79,7	39,9	0,5	-28,0	176,1
Charges financières liées au coût de l'endettement	-99,3	-33,7	-4,6	-142,6	-89,4	0,0	28,0	-341,7
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-26,2</b>	<b>-23,4</b>	<b>-4,2</b>	<b>-62,9</b>	<b>-49,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-165,6</b>
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	0,0	0,0	-0,5	-15,3	0,0	-0,1	0,0	-15,9
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-69,1	0,0	-3,6	-67,0	-68,1	0,0	0,0	-207,7
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'empr.	-0,9	-0,5	0,0	-0,4	0,0	0,0	0,0	-1,8
Autres charges et produits financiers	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	-33,5	1,2	0,0	-2,0	0,0	0,0	0,0	-34,4
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>-864,3</b>	<b>-14,9</b>	<b>-255,3</b>	<b>-59,5</b>	<b>-916,4</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-2 110,1</b>
Impôts	-1,2	2,2	38,3	34,6	134,0	-0,5	0,0	207,3
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>-865,5</b>	<b>-12,7</b>	<b>-217,1</b>	<b>-25,0</b>	<b>-782,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-1 902,9</b>
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-158,7	8,8	-36,4	-20,0	-277,9	0,0	0,0	-484,1
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>	<b>-706,8</b>	<b>-21,6</b>	<b>-180,6</b>	<b>-5,0</b>	<b>-504,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-1 418,8</b>

# COVIVIO

31/12/2024, en M€	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres	Intercos Inter- Secteur	31/12/2024
Loyers	196,7	132,1	48,5	270,1	305,9	0,0	-0,4	952,9
Charges locatives non récupérées	-9,9	-9,9	-4,0	-3,0	-0,7	-0,3	0,2	-27,5
Charges sur Immeubles	-10,2	-6,5	-1,3	-3,9	-21,3	-0,4	9,6	-34,0
Charges nettes des créances irrécouvrables	0,2	-0,3	0,3	-1,0	-3,3	0,0	0,0	-4,2
<b>LOYERS NETS</b>	<b>176,7</b>	<b>115,4</b>	<b>43,5</b>	<b>262,2</b>	<b>280,6</b>	<b>-0,6</b>	<b>9,4</b>	<b>887,2</b>
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	7,2	0,0	0,0	315,4	0,0	0,0	0,0	322,6
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-4,8	0,0	0,0	-232,2	0,0	0,0	0,0	-237,0
<b>EBITDA des hôtels en gestion</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>83,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>85,5</b>
Résultat des autres activités	19,6	6,0	-0,1	0,0	6,0	0,7	-0,2	32,0
Revenus de gestion et d'administration	16,6	2,4	2,6	9,8	9,6	13,6	-28,8	25,8
Frais de structure	-39,1	-12,5	-7,2	-25,0	-56,1	-12,7	19,6	-133,0
Amortissements des biens d'exploitation	-23,0	-5,1	-0,4	-56,3	-27,0	-1,1	0,0	-112,9
Variation des provisions	0,1	0,4	0,0	-0,8	0,0	0,3	0,0	-0,1
Autres produits et charges d'exploitation	4,1	-4,0	1,1	15,5	0,3	0,0	0,0	16,9
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>157,2</b>	<b>102,6</b>	<b>39,6</b>	<b>288,5</b>	<b>213,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>801,4</b>
Résultat net des immeubles en stock	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Résultat des cessions d'actifs	-5,8	2,5	0,0	12,6	1,6	0,0	0,0	10,9
Résultat des ajustements de valeurs	-66,1	-33,3	-213,3	51,3	-69,2	0,0	0,0	-330,5
Résultat de cession de titres	0,0	-0,1	0,0	-0,4	-1,0	0,0	0,0	-1,5
Résultat des variations de périmètre	0,0	0,0	-0,2	-4,9	0,1	0,0	0,0	-5,0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>85,3</b>	<b>71,6</b>	<b>-173,9</b>	<b>347,2</b>	<b>144,9</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>475,2</b>
Produits financiers liés au coût de l'endettement	102,3	7,4	3,0	114,6	44,9	0,7	-33,3	239,7
Charges financières liées au coût de l'endettement	-109,0	-40,5	-12,2	-171,9	-103,0	0,0	33,3	-403,4
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-6,7</b>	<b>-33,1</b>	<b>-9,2</b>	<b>-57,3</b>	<b>-58,1</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-163,8</b>
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	0,0	-0,1	-0,5	-15,7	0,0	0,0	0,0	-16,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-37,9	-1,0	-1,9	-21,4	-33,0	0,0	0,0	-95,2
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'empr.	-0,1	-1,1	0,0	-1,2	-0,2	0,0	0,0	-2,5
Autres charges et produits financiers	0,0	-0,3	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,6
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	7,1	0,7	0,0	15,1	0,0	0,0	0,0	22,9
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>47,8</b>	<b>36,8</b>	<b>-185,5</b>	<b>267,5</b>	<b>53,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>220,9</b>
Impôts	1,9	-9,2	27,8	-30,5	-12,9	-0,7	0,0	-23,5
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>49,7</b>	<b>27,6</b>	<b>-157,7</b>	<b>237,1</b>	<b>40,7</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>197,4</b>
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-4,7	13,6	-17,5	123,3	14,6	0,0	0,0	129,2
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>	<b>54,4</b>	<b>14,0</b>	<b>-140,2</b>	<b>113,8</b>	<b>26,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>68,1</b>

## 4.2.9 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.