

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio

Exercice clos le 31 décembre 2019

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

MAZARS
61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie
S.A. à directoire et conseil de surveillance
au capital de 8 320 000 €
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Covivio

Exercice clos le 31 décembre 2019

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 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 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2019, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 4 159 M€, soit 45 % du total de l'actif. Comme indiqué dans la note 3.5.2.3 « Immobilisations financières » de l'annexe, ils sont évalués à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ;
<p>Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'Actif triple Net Réévalué publié.</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ;
<p>Comme indiqué dans la note 3.5.2.6 de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.</p>	<ul style="list-style-type: none">▶ s'agissant de la filiale cotée, rapprocher la valeur d'utilité retenue par la direction avec l'Actif triple Net Réévalué publié ;▶ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'inventaire retenues ;▶ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société.
<p>Compte tenu du poids des titres de participation au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuels comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nos travaux concernant les plus-values latentes sur les actifs immobilisés ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société ;▶ prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts, détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par la société ;▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des actifs immobiliers à la juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;

- ▶ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux de rendement, les taux d'actualisation, les hypothèses locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ;
- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté à examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés.

■ Evaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2019 une valeur de 2 222 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note « 3.5.2.2 Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels, à chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles.</p> <p>L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par la société.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par la société.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société ; ▶ prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par la société ; ▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valeur vénale des actifs immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ; ▶ analyser les hypothèses retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ; ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;

- ▶ contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable et que les critères présentés dans la note 3.5.2.2 de l'annexe sont remplis ;
- ▶ recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de la société.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

■ Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

■ Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2019, le cabinet MAZARS était dans la vingtième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la septième année.

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

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

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

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

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

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

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

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

■ Rapport au comité d'audit

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


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

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

Courbevoie et Paris-La Défense, le 27 février 2020

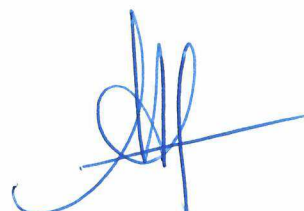
Les Commissaires aux Comptes

MAZARS



Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres



Anne Herbein



**COMPTES INDIVIDUELS
AU
31 DECEMBRE 2019**



COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2019 SOMMAIRE

3.4.1	Bilan	2
3.4.2	Compte de Résultat	4
3.5	ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS	5
3.5.1	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	5
3.5.2	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	8
3.5.3	EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN	13
3.5.3.1	Actif Immobilisé	13
3.5.3.2	Actif Circulant	20
3.5.3.3	Capitaux Propres	22
3.5.3.4	Provisions	23
3.5.3.5	Dettes	24
3.5.4	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	27
3.5.4.1	Résultat d'exploitation	27
3.5.4.2	Résultat Financier	29
3.5.4.3	Résultat Exceptionnel	31
3.5.4.4	Impôts sur les Bénéfices	33
3.5.4.5	Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	33
3.5.4.6	Dépenses non déductibles fiscalement	33
3.5.5	ENGAGEMENTS HORS BILAN	34
3.5.5.1	Engagements donnés	34
3.5.5.2	Engagements reçus	37
3.5.6	RENSEIGNEMENTS DIVERS	38
3.5.6.1	Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice	38
3.5.6.2	Rémunération des organes d'administration et de gestion	38
3.5.6.3	Informations concernant les transactions entre les parties liées	38
3.5.6.4	Informations sur les postes avec les entreprises liées 2019	39
3.5.6.5	Actions Gratuites	39
3.5.6.6	Filiales et participations	39
3.5.6.7	Activité de la société en matière de recherche et développement	41
3.5.6.8	Evènements post clôture	41
3.5.6.9	Résultats de la société des 5 derniers exercices	41
3.5.6.10	Délai de paiement des fournisseurs et clients en €	42



COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2019

3.4.1 Bilan

Actif

K€	Note 3.5.3	31-déc.-19 Brut	Amortis- sements & Provisions	Net	Dt Net Etablissement Italien 31-déc.-19	31-déc.-18 Net	Dt Net Etablissement Italien 31-déc.-18
Immobilisations incorporelles :	1.1	14 161	10 556	3 605	1 331	2 534	759
<i>Frais d'établissement</i>							
<i>Logiciels, droits et valeurs similaires</i>		13 486	10 556	2 930	1 331	1 913	759
<i>Fonds commercial ⁽¹⁾</i>							0
<i>Immobilisations incorporelles en cours</i>		675	0	675		621	0
Immobilisations corporelles :	1.1	2 427 423	205 344	2 222 079	1 744 348	2 778 022	2 159 028
<i>Terrains</i>		850 337	1 129	849 209	715 454	1 020 357	850 125
<i>Constructions</i>		1 506 056	197 756	1 308 300	1 028 014	1 680 728	1 307 902
<i>Autres</i>		39 181	6 459	32 722	880	34 112	1 001
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		31 848	0	31 848		42 825	0
<i>Avances et acomptes</i>							0
Immobilisations financières :		5 627 152	189 590	5 437 562	918 829	5 416 009	875 640
<i>Participations</i>	1.2	4 347 805	188 372	4 159 433	869 830	4 318 249	826 366
<i>Créances rattachées à des participations</i>		37 176		37 176			
<i>Titres immobilisés de l'activité de portefeuille</i>							
<i>Autres titres immobilisés</i>	1.4	70 274	1 167	69 108	48 999	70 932	49 275
<i>Prêts</i>	1.3	1 171 818	50	1 171 767	0	1 026 753	
<i>Autres</i>		78	0	78		76	
Total I - Actif Immobilisé	1	8 068 736	405 490	7 663 246	2 664 509	8 196 566	3 035 427
Stocks et en-cours		54 970	35 465	19 505	19 505	19 854	19 854
Avances et acomptes versés		0		0			
Créances d'exploitation :	2.1	495 061	34 521	460 540	157 755	186 860	69 152
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		49 220	19 741	29 479	22 677	18 446	7 714
<i>Comptes courants et autres créances</i>		445 841	14 780	431 061	135 078	168 414	61 438
Valeurs mobilières de placement :	2.2	635 413	5	635 408	0	513 614	0
<i>Actions propres</i>		11 474	5	11 469		13 293	0
<i>Comptes à terme et autres titres</i>		623 939		623 939		500 322	0
Disponibilités		341 844		341 844	143 264	151 043	31 627
Charges constatées d'avance et comptes de régularisation	2.3	95 980		95 980	922	69 198	1 088
Instruments de trésorerie	2.3	918		918		661	0
Total II - Actif Circulant	2	1 624 186	69 991	1 554 196	321 446	941 231	121 721
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2.3	14 371		14 371	6 669	20 842	13 313
Primes de remboursement des emprunts (IV)		8 963		8 963		8 090	0
Ecarts de conversion Actif (V)							
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		9 716 256	475 481	9 240 776	2 992 625	9 166 729	3 170 461

⁽¹⁾ Conformément au règlement ANC 2015-06, depuis l'exercice 2016, les maills techniques de fusion sont affectés dans les postes d'immobilisations des actifs sous-jacents

Bilan Passif

K€	Note 3.5.3	31-déc.-19	Dt Établissement Italien 31-déc.-19	31-déc.-18	Dt Établissement Italien 31-déc.-18
Capitaux Propres:		4 227 412		3 885 849	0
Capital [dont versé 261 660 K€]		261 660		248 709	0
Primes d'émission, de fusion, d'apport		3 882 299		3 553 687	0
Ecart de réévaluation		83 453		83 453	0
Réserves et report à nouveau:		90 127		122 483	0
<i>Réserve légale</i>		26 126		24 816	0
<i>Réserves statutaires ou contractuelles</i>					
<i>Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables</i>		46		46	0
<i>Autres</i>					
<i>Report à nouveau</i>		63 955		97 620	0
Résultat de l'exercice		293 940	-68 978	348 467	0
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		33 773		33 411	0
Total I - Capitaux Propres	3	4 645 252	-68 978	4 390 209	0
Autres Fonds Propres					
Produit des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
Total I bis - Fonds Propres		0		0	0
Provisions pour risques		12 713	6 183	48 952	5 409
Provisions pour charges		3 319	306	6 007	3 508
Total II - Provisions pour Risques et Charges	4	16 033	6 489	54 959	8 917
DETTES					
Dettes financières :	5	4 411 634	951 492	4 598 607	1 334 491
<i>Emprunts obligataires convertibles</i>	5.1	200 734	200 734	348 309	200 734
<i>Autres emprunts obligataires</i>		2 525 313	734 172	2 251 880	734 198
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾</i>		1 365 475	0	1 652 644	380 239
<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>		320 112	16 586	345 775	19 320
Avances et acomptes reçus		3 420	0	4 594	146
Dettes d'exploitation :		57 175	44 631	38 935	19 386
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		26 762	22 320	29 044	16 677
<i>Dettes fiscales et sociales</i>		30 413	22 311	9 891	2 708
Dettes diverses :		38 806	29 425	27 459	14 797
<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>		15 844	10 755	19 130	11 477
<i>Autres</i>		22 963	18 670	8 330	3 320
Instruments de trésorerie	5.2	37 534		44 788	0
Produits constatés d'avance		30 922	3 722	7 178	5 013
Total III - Passif Circulant		4 579 491	1 029 270	4 721 561	1 373 833
Ecarts de conversion Passif (IV)					
Compte de Liaison des Établissements			2 025 844		1 787 711
TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)		9 240 776	2 992 625	9 166 729	3 170 461
⁽¹⁾ Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		374		2	

3.4.2 Compte de Résultat

K€	Note	31-déc.-19	Dt Etablissement Italien 31-déc.-19	31-déc.-18
	3.5.4			
PRODUITS D'EXPLOITATIONS				
Ventes de marchandises		955	955	
Production vendue [biens et services]		191 750	108 474	86 112
Montant net du chiffre d'affaires	1.1	192 705	109 429	86 112
Production stockée		2 862	2 862	
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1.2	11 137	6 922	33 576
Autres produits		70	65	701
Total I - Produits d'exploitations	1	206 773	119 278	120 389
CHARGES D'EXPLOITATIONS				
Achats - Marchands de biens		2 862	2 862	0
Variation de stocks - Marchands de biens		3 050	3 050	0
Autres achats et charges externes		53 268	31 094	28 884
Impôts, taxes et versement assimilés		21 131	13 003	8 654
Salaires et traitements		21 529	4 915	15 845
Charges sociales		10 056	1 456	7 674
Dotations aux amortissements et aux provisions :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		75 468	55 432	26 280
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		48 912	47 849	0
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		3 532	3 169	383
Pour risques et charges : dotations aux provisions		5 193	2 671	1 817
Autres charges		4 436	3 053	975
Total II - Charges d'exploitations	1.3	249 437	168 555	90 512
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	1	-42 664	-49 277	29 877
PRODUITS FINANCIERS				
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun				
	Bénéfice ou perte transférée		III	
	Pertes ou bénéfice transféré		IV	
				2
De participation	2.1	499 638	54 871	387 138
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		8 745	6	6 553
Autres intérêts et produits assimilés		38 158	4 124	44 117
Bonis de Fusion		3 743		58 436
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	41 033	531	20 549
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V - Produits financiers	2	591 318	59 532	516 793
CHARGES FINANCIERES				
Dotations aux amortissements et aux provisions		171 854	25 142	27 609
Intérêts et charges assimilées		154 891	42 267	91 856
Malis de fusion				41 119
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		1 823		1 562
Total VI - Charges financières	2	328 568	67 409	162 146
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	2	262 750	-7 877	354 647
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		220 084	-57 154	384 524
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Sur opérations de gestion		306		132
Sur opérations en capital		692 702	342 617	133 953
Reprises sur provisions et transferts de charges		3 176	3 088	18 947
Total VII - Produits exceptionnels	3	696 185	345 705	153 032
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Sur opérations de gestion		40	2	443
Sur opérations en capital		619 212	355 236	182 406
Dotations aux amortissements et aux provisions		361		3 634
Total VIII - charges exceptionnelles	3	619 614	355 238	186 483
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	3	76 571	-9 534	-33 451
Participation des salariés aux résultats (IX)		309	0	500
Impôts sur les bénéfices (X)	4	2 406	2 291	2 107
Total des produits (I+III+V+VII)		1 494 276	524 515	790 214
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		1 200 335	593 493	441 748
Bénéfice ou perte		293 940	-68 978	348 467

3.5 ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

3.5.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

3.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement

COVIVIO poursuit son activité de développement d'immeubles et a réalisé des travaux pour 9 290 K€ dans le projet d'école A. DUCASSE à Meudon soit une surface de 5 100 m² avec une livraison prévue en 2020.

L'établissement Italien a livré l'actif Via Principe Amadeo à Milan suite aux travaux réalisés.

En septembre 2019, l'immeuble de placement Palazzo Orlando à Livourne a été acquis pour 13 065 k€.

3.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent les actifs suivants :

K€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-18
<i>Ventes :</i>				
<i>Citroen Saint Ouen à FRUCTIDOR</i>	56 784	86 500	29 716	86 500
<i>St Denis Green Corner</i>	71 205	167 127	95 922	156 300
<i>Roubaix Quatuor</i>	18 930	21 210	2 280	23 400
Covivio France	146 919	274 837	127 918	266 200
<i>Torino via Lugaro (porzione)</i>	43	43	0	43
<i>Milano - via Dante</i>	570	570	0	570
<i>Ferrara - via Darsena</i>	12 509	13 843	1 334	12 722
<i>Nerviano - SS del Sempione</i>	34 448	24 500	-9 948	35 190
<i>Milano - via Dante</i>	0	61	61	0
<i>Milano -via Amedei</i>	0	70	70	0
<i>Milano - via Montebello</i>	164 826	182 000	17 174	165 700
<i>Bologna - Galleria Il agosto</i>	4 743	4 030	-713	4 800
<i>Modena - via Galileo Galilei</i>	3 612	3 390	-222	3 660
<i>Popoli - via Gramsci</i>	346	500	154	350
<i>Roma - via dell'Arte</i>	32 424	26 950	-5 474	32 500
<i>Roma - via dei Boccabelli</i>	16 864	13 950	-2 914	17 000
<i>Treviso - via Piave</i>	3 258	2 670	-588	3 300
<i>Milano - via Jenner</i>	10 173	8 694	-1 479	10 500
<i>Milano - via Boscovich</i>	23 667	24 898	1 230	24 400
<i>Milano - corso Sempione</i>	11 611	10 275	-1 336	11 600
<i>Rozzano - Strada 7</i>	25 337	17 488	-7 850	25 900
<i>Milano - viale Certosa</i>	9 487	7 805	-1 681	9 360
COVIVIO Italie	353 919	341 738	-12 181	357 596

3.5.1.3 Mouvements de titres de participations

➤ Variation des taux de détention des filiales

- Suite à l'apport de la société RHUL COTE D'AZUR à COVIVIO HOTELS, COVIVIO a obtenu 2 365 503 actions COVIVIO HOTELS pour un montant de 4 084 K€. Le taux de détention dans la société COVIVIO HOTELS est passé de 42,30 % à 43,22 %.

➤ Autres mouvements sur titres

- COVIVIO a créé le 23/01/2019 la SAS COVIVIO Alexanderplatz. Elle est détenue à 100 %. Cette société détient un terrain sur lequel un projet de développement est à l'étude.
- Un pacte d'associés a été signé par COVIVIO et PREDICA, le 29 octobre 2019, concernant la société Fructidor dont la détention est passée de 100 % à 50,1 %. Cette société a pour activité la construction d'un immeuble de bureaux de 7 niveaux d'une surface locative prévisionnelle de 31 346 m².

➤ Dépréciations de titres

- Suite aux cessions, aux distributions qui ont suivies afin de respecter la réglementation SIIC, la valeur des titres de FDL inscrite dans les comptes de COVIVIO étant supérieure à la situation nette, les titres ont été dépréciés ; les distributions ont imputé les capitaux propres de FDL sans imputer la valeur nominale des titres dans les comptes de COVIVIO.

3.5.1.4 Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2019 afin de simplifier la structure du Groupe.

Filiales concernées	nature et date de l'opération	Objet de la société
SARL 25 / 27 Quai Félix Faure	TUP le 31/03/2019 avec effet rétroactif fiscal	l'acquisition, la détention, l'administration et la location des biens et droits immobiliers situés au 25-27 quai Félix Faure à Angers 49000.
SCI 682 Cours Libération	TUP le 30/09/2019 sans effet rétroactif fiscal	l'acquisition, la détention, l'administration et la location des biens et droits immobiliers situés au 682 cours de la Libération - 33400 TALENCE.

3.5.1.5 Contrôle fiscal

COVIVIO a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2012 et 2013. Après dégrèvement, la société est redevable d'un montant de 0,2 M€ qu'elle a payé. Nonobstant, la société conteste le bien-fondé de ce redressement et a saisi le Tribunal Administratif qui a rejeté la demande.

COVIVIO maintient sa position et se saisit de la Cour Administrative d'appel de Versailles.

Sur la base de l'analyse des conseils, ce litige n'est pas provisionné au 31 décembre 2018 et 2019 et reste en cours sur 2019.

COVIVIO Etablissement Italien :

Pour rappel, le 17 avril 2012, suite à la décision de justice, l'Administration Fiscale Italienne a remboursé la créance portée par Beni Stabili relative au litige Comit Fund (principal : 58,2 M€ et intérêts : 2,3M€). En avril 2012, l'Administration a fait appel devant la cour de cassation de cette décision. La Cour de Cassation a confirmé la position de l'administration le 18 décembre 2015.

Le litige avec l'administration fiscale est soldé du fait du paiement d'une somme de 55 M€. La provision comptabilisée en 2015 à hauteur de 56,2 M€ a été reprise au 31 décembre 2016.

Nonobstant, Comit Fund et Beni Stabili n'avaient pas conclu d'accord commun entérinant définitivement le fait que paritairement ils supportaient chacun le coût de ce redressement. Une procédure arbitrale au civil engagée par Comit Fund est venue confirmer la prise en charge du litige par chacune des parties à hauteur de 50%, conformément aux paiements qui avaient été effectués. Comit Fund a interjeté appel, en janvier 2019, de la décision arbitrale venue mettre un terme au litige. En mai 2019, une audience d'appel s'est tenue, à l'issue de laquelle il a été décidé de convoquer une nouvelle audience en novembre 2019. Le management de Beni Stabili, conforté par ses conseils, considère le risque d'avoir à rembourser Comit Fund comme peu probable, cet appel n'est pas provisionné au 31 décembre 2019.

3.5.1.6 Augmentation de Capital social

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

- Création de 133 236 titres, dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites, pour une valeur nominale de 399 708 €
- Création de 298 053 titres, dans le cadre de la conversion de 1 670 419 obligations émises en 2013, pour une valeur nominale de 894 159 €
- Création de 3 885 719 titres, dans le cadre du versement du dividende en actions pour une valeur nominale de 11 657 157 €

Le capital s'élève à 261 659 718 € au 31 décembre 2019 contre 248 708 694 € au 31 décembre 2018 soit une augmentation de 12 951 024 €. Il est composé de 87 219 906 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 261 659 718 €.

Au 31 décembre 2019, la société détient 174 557 actions propres.

3.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

En 2019, COVIVIO a émis un nouvel emprunt obligataire à échéance 2031 de 500 M€ et a procédé au remboursement anticipé de 226.9 M€ de l'emprunt émis en 2014. Par ailleurs, des lignes de crédit et billets de trésorerie ont été remboursés pour un montant total de 92.5 M€. COVIVIO a procédé au remboursement du solde de l'emprunt obligataire émis en 2013 pour un montant de 147,2 M€. Les emprunts de l'établissement Italien s'élèvent à 934.9 M€



3.5.1.8 Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

En K€	2019	2018
<i>Total du bilan</i>	9 240 776	9 166 729
<i>Chiffre d'affaires</i>	192 705	86 112
<i>Dividendes reçus des filiales</i>	499 638	387 138
<i>Charges financières</i>	328 568	162 146
<i>Bénéfice de l'exercice</i>	293 940	348 467

3.5.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

Les annexes sont établies conformément au règlement de l'ANC 2014 03 publié par l'arrêté du 8 septembre 2014 et suivants en vigueur.

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

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

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

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

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

3.5.2.1 Immobilisations incorporelles

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

- Les logiciels sont amortis linéairement et principalement sur une durée de 3 ans. Les logiciels acquis suite au déménagement du siège social au Divo sont amortis sur une durée de 10 ans
- Des malis techniques de fusion ont été constatés suite à la fusion de Bail Investissement en 2006, AKAMA en 2011 et FR IMMO en 2013 dans COVIVIO sur la base de la valeur des actifs apportés. Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, une dépréciation sur ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins-value latente entre la valeur d'expertise et la VNC à la clôture de chaque exercice.



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

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

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

3.5.2.2 Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

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

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

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

3.5.2.3 Immobilisations financières

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

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

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

3.5.2.4 Créances clients et comptes rattachés

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

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

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

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



3.5.2.5 Instruments dérivés

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

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

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

Concernant les instruments qualifiés de couvertures :

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

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

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

3.5.2.6 Provisions pour risques et charges

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

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

3.5.2.7 Indemnités de départ à la retraite

COVIVIO applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2014-03 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires. Cette recommandation permet l'évaluation de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi en conformité avec la norme IAS19R. En ce qui concerne la comptabilisation de ces engagements de retraite, COVIVIO a opté pour la comptabilisation immédiate et en totalité au résultat de la reconnaissance des écarts actuariels.



3.5.2.8 Provisions pour risques et charges financières :

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

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

3.5.2.9 Emprunts, dettes et emprunt obligataire

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

3.5.2.10 Charges à répartir

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

3.5.2.11 Prime de remboursement d'emprunt obligataire

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

3.5.2.12 Chiffre d'affaires

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

- les recettes locatives ;
- les prestations de service.

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

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

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



3.5.3 EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

3.5.3.1 Actif Immobilisé

3.5.3.1.1 Variation des valeurs brutes

K€	Note 3.5.3	Valeurs brutes au 31-déc.-18	Augmentations		Diminutions		Valeurs brutes au 31-déc.-19
			Acquisition et travaux.	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP et Fusion	
Immobilisations incorporelles		12 462	3 107	0	1 408	0	14 161
- Concessions, Logiciels		11 841	861	2 192 ⁽¹⁾	1 408	0	13 486
- Mali de fusion							0
- Immobilisations en cours		621	2 245	-2 192 ⁽¹⁾			675
Immobilisations corporelles		2 904 935	57 094	-1 166	533 440	0	2 427 423
- Terrains		1 020 252	6 088	2 471	178 555 ⁽²⁾		850 256
- Terrains crédit bail		171			89		82
- Constructions		1 801 658	29 496	28 564 ⁽³⁾	353 805 ⁽⁴⁾		1 505 914
- Constructions crédit bail		370			227		143
- Autres immobilisations corporelles		39 659	21	265 ⁽⁵⁾	764 ⁽⁵⁾		39 181
Mali sur actifs immobiliers		34 306					34 306
Installations et agencement		589	0	0	50		538
Matériel de transport		99	0	0	99		0
Matériel de bureau et informatique		2 594	21	259	596		2 278
Mobilier		2 071	0	7	19		2 058
- Immobilisations en cours		42 825	21 489 ⁽⁶⁾	-32 466	0		31 848 ⁽⁷⁾
Immobilisations financières		5 440 539	535 272	0	346 784	1 876	5 627 151
- Titres de participations	1.2	4 341 714	118 365	34 646	145 043	1 876	4 347 805
- Créances rattachées à des participations			37 176				37 176
- Prêts	1.3	1 026 753	340 389	-34 646	160 678	0	1 171 818
- Titres immobilisés	1.4	66 603			135		66 468
- Actions Propres	1.4	5 393	39 340		40 927		3 806
- Autres immobilisations financières		76	2				77
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		8 357 936	595 473	-1 166	881 632	1 876	8 068 735

⁽¹⁾ L'augmentation du poste immobilisations incorporelles en cours est liée aux développements de nouveaux modules de logiciels existants à savoir SAP / PRIMPROMO / SALESFORCE / ALTAIX

⁽²⁾ Correspond à la cession des terrains portant les actifs « Citroën Saint Ouen », Quatuor à Roubaix et « Green Corner » pour COVIVIO France et des terrains portant plusieurs actifs à Milan (Milano – via Montebello, via Jenner, via Boscovich, corso Sempione), à Rome (Roma – via dell'Arte, via dei Boccabelli) pour l'établissement Italien

⁽³⁾ Impact des travaux des actifs (Delcasse, Percier, Citroën Saint Ouen et Lezennes Helios)

⁽⁴⁾ Outre les cessions décrites dans les événements significatifs, l'exercice enregistre la mise au rebut de composants pour une VNC de 805 K€.

⁽⁵⁾ L'augmentation du poste « autres immobilisations corporelles » correspond à l'acquisition du mobilier et au développement de notre parc informatique pour 259 K€. La diminution d'une valeur brute de 596 K€ (VNC de 24 K€) correspond à la mise au rebut de matériels devenus obsolètes.

⁽⁶⁾ Correspond essentiellement aux travaux sur les actifs en développement à savoir : Meudon Ducasse (9 290 K€), Villeneuve d'Ascq Lezennes Hélios (2 542 K€), Citroën Saint Ouen (2 079 K€) et Saulnier Meudon Canopée (574 K€), et des travaux exécutés sur des immeubles : 5-9 rue Cuirassier (2 745 K€), Paris Percier (1 596 K€), Saint Denis Pleyel (957 K€) et CAP18 (590 K€),

⁽⁷⁾ Le solde d'immobilisations en cours comprend essentiellement les projets en développement à savoir Meudon Ducasse (11 514 K€) ainsi que des travaux sur les immeubles Meudon Canopée (12 966 K€), l'immeuble Percier (1 206 K€), l'immeuble DELCASSE (porteur de l'activité coworking) pour 1 155 K€, l'immeuble CAP 18 (1 174 K€), Lezennes Hélios (1 114K€) et l'immeuble Saint Denis Pleyel (991 K€).

3.5.3.1.2 Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2019, COVIVIO détient des participations dans 100 sociétés.

En plus des prises de participations détaillées dans les événements significatifs, les prises de participations suivantes ont été effectuées en 2019 :

- COVIVIO a participé à l'augmentation de capital par incorporation de prêts des sociétés 11 place de l'Europe et Euromarseille 1.
- COVIVIO a participé à l'augmentation de capital de COVIVIO PROPERTY le 25/11/2019 (détention inchangée à 100 %).
- COVIVIO a créé, le 13 mars 2019, la SNC Jean Jacques Bosc. Cette société a pour activité la négociation et la conclusion de contrats nécessaires à la construction d'un programme immobilier à BEGLES. Elle est détenue à 99,99 %.
- COVIVIO a créé, le 5 avril 2019, la SCI Terres Neuves. Cette société procède à l'acquisition d'ensemble immobilier ainsi que l'exploitation par voie de location. Elle est détenue à 99,9 %.
- COVIVIO a créé, le 22 mai 2019, la SNC André Lavignolle. Cette société procède à l'acquisition d'ensemble immobilier ainsi que l'exploitation par voie de location. Elle est détenue à 99,9 %.
- COVIVIO a créé les SCCV Chartres Avenue de Sully, Bobigny le 9^{ème} Art et Fontenay-sous-bois Rabelais en partenariat avec respectivement NEXITY Logement, AEGIDE Promotion et Eiffage Immobilier dont l'activité sera de réaliser des opérations de promotion immobilière logement. Elles sont détenues respectivement à 50 %, 60 % et 50 %.
- COVIVIO a créé, le 9 juillet 2019, la SCI de la Louisiane. Cette société procède à l'acquisition d'ensemble immobilier ainsi que l'exploitation par voie de location. Elle est détenue à 99,9 %.
- COVIVIO a créé le 19/07/2019 la société COVIVIO Office Holding GmbH. Elle est détenue à 100 %.

Les 2 participations les plus importantes sont :

- COVIVIO HOTELS: 1 121 M€
- COVIVIO holding GmbH: 1 021 M€



Montant au 31-déc.-18 (K€)		4 341 714
Acquisition de titres et assimilés		
	<i>SCI Ruel B3 B4</i>	9
Augmentation de capital		
	Covivio Hotels	40 084
	SAS 6 rue Fructidor	147
	SNC Fructipromo	1
	SNC JJ Bosc	1
	Covivio Alexanderplatz SARL	30
	SCI Terres Neuves	1
	SNC André Lavignolle	1
	SCCV Chartres avenue de Sully	1
	SCI de la Louisiane	1
	Covivio Office Holding GMBH	25
	SCCV Bobigny le 9ème Art	1
	SCCV Fontenay Sous Bois Rabelais	1
	<i>Covivio Property</i>	10 022
	<i>Covivio 7</i>	7 000
	<i>Covivio Attività Immobiliari 2</i>	20
	<i>Covivio Attività Immobiliari 3</i>	20
	<i>Covivio Développement SpA SIINQ</i>	61 000
Total augmentation liée aux acquisitions		118 365
Augmentation des titres par incorporation d'un prêt ou d'un compte courant		
	Euromarseille 1	5 000
	SCI 11 Place de l'Europe	5 006
	SAS 6 rue Fructidor	24 640
Total augmentation des titres par incorporation d'un prêt		34 646
Réduction de capital et cession		
	<i>Foncière développement logements</i>	115 354
	<i>SCI Ruhl Côte d'azur</i>	29 584
	<i>Central Sicaf</i>	105
Total diminution liées aux réductions de capital et cessions		145 043
Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion		
	<i>25/27 Quai Félix Faure</i>	1 231
	<i>682 Cours Libération</i>	644
Total diminution liée aux TUP ou fusions		1 876
Montant au 31-déc.-19 (K€)		4 347 805



3.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	K€
Prêts aux filiales	1 163 636
Intérêts courus sur prêts subordonnés	3 744
Intérêts courus sur SWAP	4 273
Prêts au personnel	100
Autres prêts	64
Total au 31-déc.-19	1 171 818

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

K€	Capital restant dû	Intérêts courus
SCI du 21 rue Jean Goujon	133 020	
SCI Rueil B2	110 378	
COVIVIO Alexanderplatz SARL	76 700	850
SCI Danton Malakoff	75 175	
9 rue Cuirassiers	73 795	460
SCI Charenton	69 047	
COVIVIO Holding GMBH	66 450	7
SCI N2 Batignolles	49 834	
Palmer Plage	48 400	
omega B	37 759	477
SCI cite numerique	36 102	
SAS 6 rue fructidor	29 751	
SCI meudon saulnier (9/7/13)	29 000	
SCI avenue de la marne	28 500	
BGA transactions	28 400	789
SCI atlantis	26 000	
SCI lenovilla	24 762	
SCI latecoere 2 (26/02/13)	22 474	
SCI euromarseille 2	22 143	
SCI 11 place de l'europe	18 044	
Acopio GMBH	18 000	2
35/37 rue L. guerin	17 800	
Federation	17 000	733
288 rue duguesclin	16 000	
32 av p. grenier	12 100	
SCI Orianz	11 076	42
<i>autres</i>	65 925	384
Total	1 163 636	3 744

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de 01/2020 au plus tôt à 03/2028 au plus tard est stipulée dans l'acte.

3.5.3.1.4 Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 70 274 K€ comprend essentiellement :

- Mali de fusion sur actifs financiers

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

- Des actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	K€
Actions détenues par la société - contrat de liquidité	37 671	3 806

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 20 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2019.

3.5.3.1.5 Variation des amortissements et dépréciations

K€	Note 3.5.3	Amort. 31-déc.-18	Dotations	Reprises et cessions	Imputation de composant	Transfert	Amort. 31-déc.-19
Immobilisations incorporelles		9 928	1 436	808	0	0	10 556
- Concessions, Logiciels		9 928	1 436	808	0	0	10 556
- Mali de fusion							0
Immobilisations corporelles		126 913	114 662	33 729	1 336	1 166	205 344
- Constructions		120 826	64 147	32 749 ⁽¹⁾	1 309	1 166	149 748
- Constructions crédit bail		370	0	227	0		143
- Autres immobilisations corporelles		5 547	1 603	664	27		6 459
- Dépréciation / terrains et construction		0	48 912	0			48 912 ⁽²⁾
- Dépréciation / terrains et construction CB		171	0	89	0	0	82
Immobilisations financières		24 530	165 683	623	0	0	189 589
- Participations	1.2	23 465	165 453	546	0	0	188 372
- Prêt	1.3	0	50	0			50
- Titres immobilisés		1 006	159	19	0	0	1 146
- Actions Propres		58	20	58			20
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS		161 370	281 781	35 160	1 336	1 166	405 490

(1) Correspond aux sorties d'amortissements suite aux cessions des immeubles.

(2) Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leur valeur de marché estimée. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers : au 31/12/2019, 1 063 k€ de dépréciation a été constatée sur l'immeuble Meudon Canopée et 47 849 k€ sur 18 immeubles de l'établissement Italien (dont Centro Commerciale Monteneiro Di Bisaccia 9 643 k€, Centro Commerciale « il Ducale » 9 827 K€)

3.5.3.1.6 Détail des dépréciations de titres de participations

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

K€	31-déc.-18	Dotations	Reprises	31-déc.-19
<i>FDL**</i>	9 300	134 026		143 326
<i>Central Sicaf SPA</i>		20 495		20 495
<i>Covivio Property</i>	2 737	6 294		9 031
<i>BS7 SPA</i>	3 447	2 628		6 075
<i>SCI N2 Batignolles</i>	5 217	27		5 244
<i>Covivio Développement*</i>	1 852			1 852
<i>Attività Commerciali Montenero Stl</i>		816		816
<i>Attività Commerciali Vigevano Stl</i>		756	91	279
<i>RGD GESTIONI SRL</i>	370			276
<i>Attività Commerciali Beinaco S.r.l.</i>		276		756
<i>1630 av Croix Rouge</i>		83	2	83
<i>GFR Ravinelle</i>	43		12	41
<i>SCI EB2</i>	38			25
<i>Covivio Office HoldiNG GmbH*</i>		25		25
<i>Foncière Margaux</i>	5	9		14
<i>Covivio Attività Immobiliari 1</i>	0	7		7
<i>EURL Proptech*</i>	3			3
<i>Covivio Attività Immobiliari 2</i>		3		3
<i>Covivio Attività Immobiliari 3</i>		3		3
<i>SCCV Chartres Avenue de Sully*</i>		1		1
<i>SNC Wellio*</i>	1			1
<i>SNC Le clos de Chanteloup*</i>	1			1
<i>SNC Bordeaux Iac*</i>	1			1
<i>SNC Sully Chartres*</i>	1			1
<i>SNC Sucy Parc*</i>	1			1
<i>SNC la Marina Fréjus*</i>	1			1
<i>SNC Normandie Niemen Bobigny*</i>	1			1
<i>SNC le printemps de Sartrouville*</i>	1			1
<i>SNC GauguinST Ouen L'Aumone*</i>	1			1
<i>SNC Tours Coty*</i>	1			1
<i>SNC Valence Victor Hugo*</i>	1			1
<i>SNC Nantes Talensac*</i>	1			1
<i>SNC Maignane Saint Pierre*</i>	1			1
<i>SNC Jean Jacques Bosc*</i>		1		1
<i>SCI Terres Neuves*</i>		1		1
<i>SNC André Lavignolle*</i>		1		1
<i>SCI de la Louisiane*</i>		1		1
<i>SCCV Bobigny le 9èmr art</i>		1		1
<i>COVIVIO LUX</i>	16		15	1
<i>SCCV Fontenay sous Bois le 9ème art</i>		1		1
<i>Cœur D'Orly Promotion</i>	2		2	
<i>SNC Gambetta le Raincy</i>	1		1	
<i>SNC Villouvette Saint Germain</i>	1		1	
<i>SNC Meudon Bellevue</i>	1		1	
<i>BS Immobiliare 9</i>	370		370	
<i>RGD Ferrara 2013</i>	51		51	
Autres titres immobilisés	1 006	159	19	1 146
Total Dépréciations	24 471	165 612	565	189 518

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

** Suite aux cessions et aux distributions qui ont suivies et afin de respecter la réglementation SIIC, la valeur des titres de FDL inscrites dans les comptes de COVIVIO étant supérieure à la situation nette, les titres ont été dépréciés ; les distributions ont imputé les capitaux propres de FDL sans imputer la valeur nominale des titres dans les comptes de COVIVIO

Cours de bourse et ANR des filiales cotées :

Nom des filiales cotées	Cours de bourse moyen de décembre 2019	ANR triple net EPRA au 31/12/2019
<i>Covivio Hotels</i>	28,5	28,9

L'Actif triple net réévalué de COVIVIO HOTELS étant supérieur à la valeur des titres inscrit dans les comptes de COVIVIO, aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

3.5.3.1.7 Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

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

Créances et dépréciations (K€)	Valeurs brutes Créances au 31-déc.-19	Dépréciations au 31-déc.-18	Dotations	Reprises	Dépréciations 31-déc.-19
SNC Jean Jacques Bosc	143		29		29
SCI Terres Neuves	400		14		14
SCCV Chartres Avenue de Sully	715		8		8
Prêts	1 258	0	50	0	50
SNC Wellio	14 510	5 546	1 485		7 031
Covivio Développement	1 610		1 610		1 610
SNC Bordeaux lac	12 397	477	558		1 035
SNC Le clos de Chanteloup	1 241	221	478		698
SNC Sully Chartres	1 208	211	160		371
EURL Proptech	98	132	175		307
autres *	7 151	83	159		242
Comptes Courants (1)	44 313	8 605	4 624	1 935	11 293
Créances / cessions d'immobilisations	92 389	1 607		1 400	207
Autres créances	30 772	3 106	527	364	3 270
Impayé acquéreur (2)	304	34		23	10
Comptes débiteurs	123 464	4 747	527	1 787	3 487

*autres : dépréciations inférieures à 150 K€

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

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

3.5.3.2 Actif Circulant

3.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

K€	Montant brut au 31-déc.-19	Part à moins de 1 an	Dt Montant Brut Etablissement Italien	Part à moins de 1 an Etablissement Italien	Montant brut au 31-déc.-18
Créances clients et comptes rattachés (1)	49 220	49 220	41 186	41 186	38 981
<i>Dont charges récupérables sur les locataires (2)</i>	3 578	3 578			4 559
<i>Dont factures à établir</i>	18 207	18 207	16 489	16 489	7 913
Autres créances (3)	445 841	445 841	138 554	138 554	181 766
<i>Comptes courants</i>	314 299	314 299	10 160	10 160	118 080
<i>Créances diverses</i>	124 171	124 171	123 353	123 353	44 594
<i>Créance d'impôt</i>	5 769	5 769	5 041	5 041	16 459
<i>Créances de TVA</i>	1 483	1 483			2 565
<i>Compte courant mandant</i>	120	120			68
Total Créances	495 061	495 061	179 740		220 747

(1) L'application des règles de dépréciations présentées dans les règles et méthodes comptables a donné lieu à la constatation d'une dotation pour dépréciation des comptes clients pour un montant de 1 775 K€. Au 31 décembre 2019, la dépréciation totale s'établit à 19 741 K€ dont 18 509 K€ de l'établissement Italien contre 18 446 K€ au 31 décembre 2018.

(2) Ces charges donnent lieu à l'émission d'appels d'acomptes auprès des locataires enregistrés au passif du bilan sous la rubrique « Avances et acomptes » à savoir 3 420 K€ (cf § 3.5.3.5 Dettes).

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

Créances et dépréciations (K€)	Valeurs brutes Créances au 31-déc.-19	Dépréciations au 31-déc.-18			Dépréciations 31-déc.-19
			Dotations	Reprises	
Comptes Courants (3)	44 313	8 605	4 624	1 935	11 293
<i>Impayé acquéreur</i>	304	34	0	23	10
<i>Créances diverses Etablissement Italien</i>	123 160	4 714	527	1 764	3 477
Comptes débiteurs	123 464	4 747	527	1 787	3 487
Total dépréciation autres créances					14 780

3.5.3.2.2 Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement, s'élève au 31 décembre 2019 à 7 431 K€. Il n'y a pas de plus-value latente, le groupe exprime en effet chaque année les plus-values latentes la dernière semaine de l'exercice. (Vente/rachat)

K€	Valeur brute au 31-déc.-18	Acquisitions	Cessions	Transfert	Valeur brute au 31-déc.-19
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés - intéressement (1)	697		1 798	1 102	0
Actions détenues par la société en attente d'attribution (1)	12 585		10	-1 102	11 474
Actions Propres droits rattachés - Ornane (1)	21		21		0
	13 303	0	1 829		11 474
Compte à terme	495 000	190 009	70 000		615 009
V.M.P. (2)	4 316	17 978	14 863		7 431
Intérêt courus sur placements	992	1 500	992		1 500
BMTN à recevoir	14		14		0
	500 322	209 486	85 869		623 939
Total Valeurs Mobilières de placements	513 624	209 486	87 697	0	635 413

(1) 136 886 actions en attente d'attribution

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2019, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

3.5.3.2.3 Comptes de régularisation Actif

K€	Valeur brute au 31-déc.-19	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-19	Valeur brute au 31-déc.-18	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-18
Charges d'exploitation constatées d'avance (1)	2 032	922	1 695	1 088
Charges financières constatées d'avance	93 948	0	67 503	0
Commissions d'agent	17		5	
Étalement des soultes (2)	93 932		31 596	
Positions Ouvertes Isolées (2)			35 902	
Total Charges Constatées d'Avances	95 980	922	69 198	1 088
Instrument de trésorerie (Prime CAP/ FLOOR)	385		17	
Instrument de trésorerie POI	533		644	
Total Instruments de trésorerie	918	0	661	0
Charges à répartir (Frais d'émission d'emprunt (3))	14 371	6 669	20 842	13 313
Total Compte de Régularisation	14 371	6 669	20 842	13 313

(1) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2019

(2) Sur l'exercice 2019, les primes payées sur renégociations de 6 SWAP s'élève à 87,9 M€, ces primes payées font l'objet d'un étalement sur la durée résiduelle des SWAP. Le solde des primes restant à étaler s'élève à 93,93 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 145,2 M€

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

3.5.3.3 Capitaux Propres

K€	31-déc.-18	Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	31-déc.-19
<i>Capital social (1)</i>	248 709	12 951			261 660
<i>Prime d'émission (1)</i>	2 591 595	328 612			2 920 207
<i>Prime d'apport</i>	296 342				296 342
<i>Primes de fusion</i>	665 750				665 750
<i>Ecarts de réévaluation</i>	83 453				83 453
<i>Réserve légale</i>	24 816	1 255		54	26 126
<i>Autres réserves</i>	46				46
<i>Report à nouveau (2)</i>	97 620			-33 665	63 955
<i>Affectation Résultat 2018 (2)</i>	348 467			-348 467	0
<i>Résultat de l'exercice 2019</i>			293 940		293 940
<i>Provisions réglementées</i>	33 411		361		33 773
CAPITAUX PROPRES	4 390 209	342 818	294 301	-382 078	4 645 252

(1) Augmentation de capital de 133 236 actions dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites, de 298 053 actions dans le cadre de la conversion de 1 670 419 obligations ORNANE émises en 2013 et de 3 885 719 actions dans le cadre du versement du dividende en actions

(2) L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 17 avril 2019 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 4,60 € par action.

K€	
<i>Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018</i>	348 467
<i>Primes d'apport</i>	
<i>Prime de fusion</i>	
<i>Report à Nouveau</i>	97 620
<i>Ecarts de Réévaluation distribuable</i>	
Total à affecter	446 087
<i>Réserve Légale</i>	54
<i>Dividendes mis en paiement</i>	382 077
<i>Report à Nouveau</i>	63 955
Total affecté	446 087

3.5.3.4 Provisions

K€	Note	31-déc.-18	Augmentation			Diminution			31-déc.-19	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-19
			Dt Etablissement Italien au 31-déc.-18	Dotations Exploitations	Dotations Financières	Reprises Montant utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Financières		
Provisions pour risques		48 952	5 409	4 679	185	1 530	1 119	38 455	12 713	6 183
<i>Litiges liés au patrimoine (1)</i>		7 041	5 107	2 913		840	1 115		7 999	5 885
<i>Provision pour litige</i>		302	302				5		297	297
<i>Provision po/risques SWAP (2)</i>		35 902						35 902	0	0
<i>Provisions liées à des participations</i>		3 798			185			2 553	1 431	
<i>Provision garantie de rendement</i>		0							0	
<i>Provision URSSAF AGA</i>		1 909		1 766		689			2 986	
Provisions pour charges		5 893	3 394	514	0	3 043	45	0	3 319	306
<i>Indemnité de fin de carrière</i>	3.5.3.4.1	1 607		376					1 984	
<i>Provision pour impôt - contrôle fiscal</i>		3 394	3 394			3 043	45		306	306
<i>Médaille du travail</i>		892		121					1 012	
<i>Provision pour rupture</i>		0		17					17	
Total		54 845	8 803	5 193	185	4 572	1 164	38 455	16 033	6 489

(1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet de dotations en 2019 pour 243 K€ au titre du litige sur l'immeuble Delcassé (233 K€) et CAP 18 (10 K€) et de reprise pour 62 K€ CAP18

(2) La provisions pour surcouverture sur SWAP de 35.9 M€ est devenue sans objet suite à la restructuration de la dette. Pour rappel : jusqu'au 31/12/2018, 2 Swap ont été traité comme des POI, ils étaient comptabilisés au 31/12/2018 au bilan pour leur valeur de marché. Au 31/12/2018, la Juste Valeur négative d'un des SWAP a fait l'objet d'une provision pour risque. Au 01/01/2019, ces instruments dérivés sont réutilisés à des fins de couverture. La juste valeur du swap à la date de réutilisation est amortie en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'instrument dérivé. La provision pour risques swaps est donc reprise.

3.5.3.4.1 Indemnités de Fin de Carrière

COVIVIO applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2014-03 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires. Cette recommandation permet l'évaluation de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi en conformité avec la norme IAS19R.

En ce qui concerne la comptabilisation de ces engagements de retraite, COVIVIO a opté pour la comptabilisation immédiate et en totalité au résultat de la reconnaissance des écarts actuariels.

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

Paramètres	31-déc.-19	31-déc.-18
Taux d'actualisation	0,44%	1,27%
Taux annuel d'inflation		
Evolution annuelle des salaires		
<i>Cadres</i>	4%	4%
<i>Non cadres</i>	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	48,80%	51,26%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover		
Jusqu'à 49 ans	10,09%	10,21%
50 ans et +	0%	0%
Nature du départ en retraite	100 % volontaire	100 % volontaire

3.5.3.5 Dettes

K€	Note	31-déc.-19	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	Dt Etablissement Italien			31-déc.-18	
						31-déc.-19	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans		
	<i>Emprunt Obligataire convertible</i>	200 734	734	200 000		200 734	734	200 000	348 309	
	<i>Emprunt Obligataire</i>	2 525 313	205 313	425 000	1 895 000	734 172	9 172	425 000	300 000	2 251 880
	<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)</i>	1 365 475	1 365 475		0	0				1 652 644
	<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>	320 112	311 169	8 943		16 586	16 586			345 775
	Total Dettes Financières	4 411 634	1 882 691	633 943	1 895 000	951 492	26 492	625 000	300 000	4 598 607
	<i>Avances et acomptes (2)</i>	3 420	3 420			0				4 594
	<i>Fournisseurs et comptes rattachés (3)</i>	26 762	26 762			22 320				29 044
	<i>Dettes sur immo et comptes rattachés (3)</i>	15 844	15 844			10 755				19 130
	<i>Dettes fiscales et sociales (4)</i>	30 413	30 413			22 311				9 891
	<i>Autres dettes (5)</i>	22 963	22 963			18 670				8 330
	Total réalisé	4 511 035	1 982 092	633 943	1 895 000	1 025 548	26 492	625 000	300 000	4 669 595

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

- Le capital restant dû sur les lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 1 363 900 K€.
- Intérêts courus non échus pour 1 180 K€
- Soldes créditeurs de banque pour 374 K€
- Agios bancaires pour 20 K€

A noter que les mouvements de la période sur tirages de lignes de crédit s'élèvent à 92 500 K€ et ne concernent que des billets de trésorerie.

(2) Ce poste correspond aux appels de fonds locataires

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

K€	31-déc.-19	Dt Etablissement Italien
Dettes d'exploitations	26 762	22 320
<i>Fournisseurs et comptes rattachés</i>	1 351	1 035
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	25 344	21 285
<i>Commission de non utilisation à payer</i>	67	
Dettes sur immo et comptes rattachés	15 844	10 755
<i>Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés</i>	1 038	681
<i>Fournisseurs - retenues de garanties</i>	3 533	3 348
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	11 272	6 725
Total Dettes fournisseurs et d'immobilisations	42 605	33 075

(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 747 K€
- Charges sociales/salaires pour 2 005 K€
- Frais de personnel pour 6 333 K€ dont provisions pour congés payés de 1 785 K€
- Organic pour 98 K€
- Charges fiscales pour 21 230 K€

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

- clients créditeurs pour 3 159 K€
- avoirs à établir pour 1 086 K€.
- créances sur cessions d'immobilisations 15 147 K€
- autres créances 3 571 K€

3.5.3.5.1 Emprunt obligataire

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 2 726 M€ dont 26 M€ d'intérêts courus.

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

<i>date d'émission</i>	28-mars-13
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	180 M€
<i>Taux nominal</i>	3,30%
<i>Date d'échéance</i>	30-avr.-20
<i>date d'émission</i>	20-mai-16
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,875%
<i>Date d'échéance</i>	20-mai-26
<i>date d'émission</i>	21-juin-17
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,500%
<i>Date d'échéance</i>	21-juin-27
<i>date d'émission</i>	16-févr-18
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	95 M€
<i>Taux nominal</i>	1,500%
<i>Date d'échéance</i>	21-juin-27
<i>date d'émission</i>	17-sept.-19
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,13%
<i>Date d'échéance</i>	17-sept.-31
BOND BENI STABILI	
<i>date d'émission</i>	03-août-15
<i>Caractéristique</i>	ORNANE convertible
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	200 M€
<i>Taux nominal</i>	0,875%
<i>Date d'échéance</i>	31-janv.-21
<i>date d'émission</i>	30-mars-15
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	125 M€
<i>Taux nominal</i>	2,125%
<i>Date d'échéance</i>	30-mars-22
<i>date d'émission</i>	17-oct-17
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	300 M€
<i>Taux nominal</i>	1,625%
<i>Date d'échéance</i>	17-oct.-24
<i>date d'émission</i>	20-févr-18
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	300 M€
<i>Taux nominal</i>	2,375%
<i>Date d'échéance</i>	20-févr.-28

3.5.3.5.2 Instruments de trésorerie

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



3.5.3.5.3 Covenants bancaires

Au 31 décembre, les covenants bancaires ICR, LTV Crédit corporate sécurisé, le ratio de dette gagée sont tous respectés :

LTV < 60 % (avec faculté de dépassement sur un semestre dans la limite de 65 %),

ICR >200 %

Ils s'établissent à 41,2 % pour la LTV part du groupe, à 573 % pour l'ICR part du groupe et à 4,6 % pour le ratio de dette gagée.

3.5.3.5.4 Comptes de charges à payer et comptes de régularisation Passif

K€	31-déc.-19	Dt Etablissement Italien	31-déc.-18	Dt Etablissement Italien
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	25 344	21 285	24 630	14 094
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	11 272	6 725	15 930	9 428
<i>Congés payés</i>	1 785	418	1 639	400
<i>Autres charges fiscales et sociales</i>	5 777	319	5 441	213
<i>Intérêts courus bancaires - Agios</i>	20		4	
<i>Intérêts courus non échus sur emprunts*</i>	27 228	9 906	27 039	9 932
<i>Commission non utilisée à payer</i>	67		70	
Total	71 494	38 653	74 753	34 067
Instrument de trésorerie POI	37 534		44 788	
Total Instruments de trésorerie	37 534	0	44 788	0
Produits constatés d'avance				
<i>Étalement des soultes**</i>	25 827		958	
<i>Positions Ouvertes Isolées**</i>	644		644	
<i>Billets de trésorerie</i>	729		563	
<i>Activité locative</i>	3 722	3 722	5 013	5 013
Total Produits constatés d'avance	30 922	3 722	7 178	5 013

*Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et SWAP (1 180 K€) et emprunts obligataires (26 047 K€)

** Sur l'exercice 2019, les SWAP ont été renégociés générant des primes reçues de 26,7 M€, ces primes reçues font l'objet d'un étalement sur la durée initiale du SWAP. Au 31/12/2019, le montant restant à étaler et figurant en PCA s'élève à 25,8 M€. Pour mémoire, le montant des soultes reçues s'élève à 40 M€

3.5.4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable au 31 décembre 2019 correspond à un bénéfice de 293 940 K€ contre un bénéfice de 348 467 K€ en 2018.

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

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

3.5.4.1 Résultat d'exploitation

3.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

K€	31-déc.-19	Dt Etablissement Italien	31-déc.-18
Recettes locatives	159 011	105 009	56 078
<i>Bureaux</i>	147 894	105 009	44 446
<i>Logistique</i>	11 038	0	11 575
<i>Crédit Bail</i>	78	0	58
Activité Marchands de Biens	955	955	
Prestations de services	32 739	3 465	30 034
Total	192 705	109 429	86 112

La variation du Chiffre d'affaires s'explique par la prise en compte du chiffre d'affaires de l'établissement Italien et la diminution des loyers en France liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2019 à savoir l'immeuble Citroën à Saint Ouen (Sopop), Vinci à Roubaix et Green Corner.

3.5.4.1.2 Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

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

K€	31-déc.-19	Dt Etablissement Italien
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	2 649	1 897
<i>Provision pour litiges liés au patrimoine</i>	67	1 897
<i>Provision Cotisation URSSAF sur AGA</i>	2 582	
Reprises de dépréciations sur stocks	1 070	1 070
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	4 356	3 955
Transferts de charges	3 063	0
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	1 810	
<i>Avantages en natures accordés aux salariés</i>	125	
<i>Intéressement placé en actions</i>	974	
<i>Refacturation transfert de Passif social</i>	41	
<i>Refacturation frais de personnel</i>	91	
<i>Remboursement assurance et autres coûts de fonctionnement</i>	22	
Total reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	11 137	6 922

3.5.4.1.3 Charges d'exploitation

K€	31-déc.-19	Dt Etablissement Italien	31-déc.-18
<i>Achats - Marchands de biens</i>	2 862	2 862	0
<i>Variation de stock - Marchands de Biens</i>	3 050	3 050	0
<i>Autres achats et charges externes (1)</i>	53 268	31 094	28 884
<i>Impôts taxes et versements assimilés</i>	21 131	13 003	8 654
<i>Frais de personnel</i>	31 585	6 372	23 519
<i>Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (2)</i>	133 105	109 121	28 479
<i>Autres charges d'exploitation (3)</i>	4 436	3 053	975
Total charges d'exploitation	249 437	168 555	90 512

(1) L'augmentation du poste « autres achats et charges externes » provient des frais liés l'établissement Italien

(2) Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions

K€	31-déc.-19	Dt Etablissement Stable	31-déc.-18
<i>Amortissements immobilisations incorporelles</i>	1 436	289	950
<i>Amortissements sur immeubles locatifs</i>	64 271	48 375	19 288
<i>Amortissements des matériels et mobiliers</i>	364	124	364
<i>Amortissements du mali de fusion</i>	1 115		1 115
<i>Charges à répartir</i>	8 281	6 644	4 563
Sous-total dotations aux amortissements	75 468	55 432	26 280
<i>Dépréciation des stocks MDB</i>	1 231	1 231	
<i>Dépréciation des comptes clients</i>	2 301	1 939	383
<i>Dépréciation des immobilisations</i>	48 912	47 849	
<i>Provisions pour risques et charges (4)</i>	5 193	2 671	1 817
Sous-total dotations dépréciations et provisions	57 638	53 689	2 199
Total	133 105	109 121	28 479

(3) Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement aux pertes sur créances irrécouvrables 2 362 K€ les jetons de présences 480 K€, à une garantie de rendement 653 K€ accordé à ACM sur le projet SILEX

(4) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 3.5.3.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 4 437 K€, les provisions liées au patrimoine 243 K€, pour rupture 17 K€, Indemnité fin de carrière 376 K€ et médaille du travail 121 K€

3.5.4.2 Résultat Financier

K€	Note 3.5.4	31-déc.-19	Dt Etablissement Italien	31-déc.-18
Produits financiers de participations		499 638	54 871	387 138
<i>Dividendes reçus des filiales et participations</i>	2.1	499 638	54 871	387 138
<i>Produits financiers sur cautions données</i>		0		0
Prêts et autres produits assimilés		8 745	6	6 553
<i>Revenus des prêts au personnel</i>		8	6	2
<i>Revenus des prêts aux filiales</i>		8 737		6 550
Autres intérêts et produits assimilés		41 901	4 124	102 553
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		1 619	127	865
<i>Produits sur instruments financiers</i>		12 407		20 696
<i>Produits sur Billets de trésorerie</i>		3 698		3 262
<i>Revenu des comptes à terme</i>		1 734		1 813
<i>Primes et Souttes reçues</i>		9 063		2 846
<i>Autres produits</i>		4 756	3 997	3 399
<i>Intérêts statutaires</i>		4 881		11 236
<i>Bonis de Fusion</i>	2.2	3 743		58 436
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	41 033	531	20 549
<i>Reprises de provisions R&C financiers</i>		2 553		35
<i>prises provisions pour risques financiers liés aux titres - comptes courants</i>		1 935		10 544
<i>Reprises provision po/risques SWAP</i>		35 902		3 830
<i>Reprises de provisions / immobilisations financières</i>	3.5.3.1.6	633	531	6 045
<i>Reprises de provisions Mali Actif Financiers</i>				95
<i>Transferts de charges financières</i>		10		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0		0
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		591 318	59 532	516 793
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		171 854	25 142	27 610
<i>Provisions pour risques financiers</i>		185		3 720
<i>Provisions pour risques financiers liés aux titres - comptes courants</i>		4 624		8 110
<i>Provisions sur immobilisations financières (1)</i>	3.5.3.1.6	165 683	25 142	14 745
<i>Provisions Mali Actif Financiers</i>				
<i>Autres provisions financières</i>		1 362		1 034
Intérêts et charges assimilées		154 890	42 267	132 975
<i>Intérêts des emprunts et des SWAP</i>		85 122	29 895	63 316
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		3 189		3 067
<i>Intérêts bancaires et opérations de financements</i>		4 788	630	3 804
<i>Malis de fusion</i>	2.2	0		41 119
<i>Primes et soultes payées</i>				769
<i>Etalemet des Primes et Soultes</i>	3.5.3.2.3	25 745		20 901
<i>Etalemet juste valeur sur Instruments Financiers</i>		111		
<i>Reprise différence évaluation des instruments financiers</i>	3.5.3.4	35 902		
<i>Autres charges financières</i>		33	11 742	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		15		20
Charges nettes sur cessions d'actions propres		1 808		1 542
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES		328 567	67 409	162 147
RESULTAT FINANCIER		262 750	-7 877	354 646

(1) Correspond aux dépréciations liées aux titres de participations pour 165 663 K€ (cf 3.5.3.1.6 et 3.5.3.1.7) plus principalement FDL, Central Sicaf et Covivio Property et sur actions propres pour 20 K€ (contrat de liquidité)

3.5.4.2.1 Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

SOCIETES DISTRIBUTRICES (en K€)	Dividendes reçus en 2019	Dividendes reçus en 2018
<i>Foncière développement logements</i>	139 549	43 873
<i>Immeo Rewo Holding GmbH</i>	80 000	30 000
<i>Foncière des Murs SCA</i>	77 410	69 196
<i>Central Sicaf</i>	49 267	
<i>Technical SAS</i>	43 500	58 000
<i>Telimob Paris</i>	27 000	58 000
<i>Latepromo</i>	14 985	
<i>OPCI CB21</i>	10 038	13 854
<i>SCI Lenovilla</i>	5 010	4 909
<i>Silexpromo</i>	4 995	
<i>Covivio Immobiliare 9 SpA</i>	4 954	
<i>FDR 7</i>	4 508	8 036
<i>SARL 2 rue Saint Charles</i>	4 500	
<i>SCI 11 place de l'Europe</i>	4 007	
<i>SNC Lenopromo</i>	3 696	
<i>SCI Charenton</i>	3 201	4 000
<i>SCI Atlantis</i>	3 000	4 000
<i>SCI Euromarseille 1</i>	2 750	
<i>SCI 32 avenue P. Grenier</i>	2 205	2 048
<i>SCI du 10 / 14 rue des Tanneurs</i>	1 999	1 290
<i>SCI du 125 avenue du Brancolar</i>	1 256	679
<i>SCI Euromarseille 2</i>	1 250	
<i>SCI 1630 avenue Croix rouge</i>	1 229	811
<i>Fédération</i>	1 227	1 454
<i>SCI RUEL B2</i>	1 047	
<i>SCI Dual Center</i>	811	
<i>SCI du 2 rue de L'III</i>	791	613
<i>Sci du 1 rue de Chateaudun</i>	767	597
<i>SCI du 20 avenue Victor Hugo</i>	753	597
<i>SCI du 40 rue JJ Rousseau</i>	706	824
<i>RGD Gestioni</i>	650	
<i>Sci du 3 place à Chaussy</i>	585	547
<i>SCI du 8 rue M. Paul</i>	569	296
<i>SCI Raphael</i>		942
<i>GFR Kleber</i>		187
<i>Omega A</i>		2 000
<i>Le Ponant 1986</i>		1 000
<i>Ruhl Côte d'Azur</i>		2 000
<i>Bga Transactions</i>		573
<i>SARL du 25 - 27 quai Félix Faure</i>		5 510
<i>SCI RUEL B3 B4</i>		
<i>Béni Stabili</i>		69 911
<i>Autres*</i>	1 422	1 390
Total	499 638	387 138

* la ligne « autres » regroupe les distributions inférieures à 400 K€ en 2018 et 2019

3.5.4.2 Détail des bonis et malis de fusion de l'exercice

K€	Imputation comptable				
	Sociétés	Produit financier (boni de fusion)	Charge financière (mali de fusion)	Affectation au compte du sous-jacent	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
	SARL 25 / 27 Quai Félix Faure	48			
	SCI 682 Cours Libération	3 694			
Total		3 743	0	0	0

3.5.4.3 Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

K€	31-déc.-19	Dt Etablissement Italien
Reprises de provisions pour risques et charges financières	41 025	531
Reprises de dépréciations liées aux titres :	5 121	531
<i>Reprises de dépréciations sur titres</i>	631	531
<i>Reprise de provisions pour risques et charges</i>	2 554	
<i>Reprise de provisions pour risques - comptes courants</i>	1 935	
Autres reprises de provisions à caractère financier	35 904	0
<i>Reprises de provisions sur actions propres</i>		
<i>Reprises de provisions sur VMP</i>	2	
<i>Reprise provisions po/risques SWAP</i>	35 902	
Transfert de charges financières	10	0
<i>Frais sur attribution d'actions aux salariés</i>	10	
Total	41 034	531

3.5.4.3 **Résultat Exceptionnel**

Le résultat exceptionnel d'un montant de 76,57 M€ est principalement impacté par les plus-values de cessions à savoir 116 M€, minorées par la prime de conversion des ORNANE 32 M€ et la pénalité de remboursement anticipé de l'emprunt obligataire 11.5 M€

Produits (K€)	31-déc.-19	Dt Etablissement Italien	31-déc.-18	Charges (K€)	31-déc.-19	Dt Etablissement Italien	2019 Net	31-déc.-18
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	306	0	132	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	40	2	266	443
<i>Produits divers</i>	296		111	<i>Charges diverses</i>	2	2		0
<i>Produits exceptionnels sur crédit bail</i>	0		1	<i>Charges sur crédit bail</i>				
				<i>Opération abandonnée</i>				378
<i>Produits exceptionnels sur location</i>	11		20	<i>Charges sur location simple</i>	38	0		64
Produits sur opérations en capital	692 702	342 617	133 953	Charges sur opérations en capital	619 212	355 236	73 490	182 406
<i>Produits sur cessions de constructions</i>	616 575	341 738	60 762	<i>Valeur comptable des constructions cédées</i>	501 643	353 936	114 932	54 804
<i>Produits sur cessions des autres immobilisations cédées</i>	3 267			<i>VNC des autres immobilisations cédées</i>	2 695	1 195	572	25 599
<i>Produits sur levées de crédit bail</i>	0		0	<i>VNC des levées de crédit bail</i>	89		-89	0
<i>Produits sur cessions des immobilisations incorporelles</i>	590			<i>VNC immobilisations incorporelles</i>	600		-11	1
<i>Produits sur cessions des actions propres</i>	41 799		33 096	<i>VNC des actions propres cédées</i>	40 927		872	33 237
<i>Produits sur cessions de titres</i>	29 584		39 998	<i>Valeur comptable des titres cédés</i>	29 584		0	23 943
<i>Produits sur cessions des autres titres immobilisés</i>	58	58		<i>Valeur comptable des autres titres immobilisés</i>	105	105	-47	
				<i>Mali sur rachat d'actions-obligations (1)</i>	43 536		-43 536	44 785
<i>Produits exceptionnels divers</i>	829	821	97	<i>Charges diverses</i>	34		795	36
Reprises sur provisions	3 176	3 088	18 947	Dotations aux amortissements et provisions	361	0	2 815	3 634
<i>Provisions amortissements dérogatoires</i>			18 082	<i>Amortissements dérogatoires</i>	361		-361	351
<i>Crédit bail - Reprises provisions ART 57</i>	89			<i>Crédit bail - Dotations aux provisions ART 64</i>			89	
<i>Reprises provisions pour impôts</i>	3 088	3 088	865	<i>Dotations aux amortissements</i>			3 088	3 283
Produits exceptionnels	696 185	345 705	153 032	Charges exceptionnelles	619 614	355 238	76 571	186 483
RESULTAT EXCEPTIONNEL	76 571	-9 534	-33 451					

(1) Correspond à la prime de conversion de l'ORNANE (32 019K€) et la pénalité de remboursement anticipé de l'emprunt obligataire (11 516 K€)

3.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices

COVIVIO France est soumise au régime SIIC ; au titre de 2019, le résultat fiscal taxable est une perte de 14 080 757,92 €.

Le régime SIIC permet l'exonération :

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

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

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

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

Les crédits d'impôt s'élèvent à 35 208 euros au titre de l'année 2019.

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

3.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Au 31.12.2018, COVIVIO avait un déficit fiscal reportable de 273 322 693 €.

Au titre de l'exercice 2019, le résultat fiscal est une perte de 14 080 758 €.

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève désormais à 287 403 451 €.

3.5.4.6 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charges une somme de 35 686 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissement et loyers excédentaires de véhicules pris en location).

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

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



3.5.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

3.5.5.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 19	31-déc. 18
Engagements liés au périmètre du groupe		0,8	0,8
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques (1)	2 020	0,8	0,8
Engagements liés au financement		0,0	0,0
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		310,9	64,4
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		125,9	51,3
Travaux restants à engager immeubles en développement (2)		28,0	51,3
Garanties données dans le cadre de projets de développement		97,9	0,0
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		68,1	13,1
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2050	14,4	12,2
Travaux restants à engager immeubles de placement (3)		33,8	0,9
Travaux restants à engager immeubles en stocks (4)		19,9	0,0
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		116,9	0,0
Promesses de ventes d'actifs données		116,9	0,0

(1) Dans le cadre de la cession des actifs logistiques, COVIVIO (en lieu et place de Foncière Europe Logistique), a délivré des garanties de passif pour un montant de 0,8 M€ à échéance 2020.

(2) Engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement

M€	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restants à engager	Date de livraison
Meudon Ducasse	19,5	11,5	8,0	2020
Milan, via Unione / via Torino	7,4	0,0	7,4	2021
Turin, Corso Ferrucci	31,7	20,4	11,3	2020
Milan, piazza Duca d'Aosta	4,3	3,0	1,3	2020
Total	63,0	34,9	28,0	

(3) Engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement

M€	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restants à engager	Date de livraison
Engagements de travaux sur prise à bail ou renouvellement de bail (France)	1,5	0,2	1,3	
Travaux sur immeubles de placement (Italie)	6,5	3,2	3,3	2020
Milan, via Dante (Flex Office)	12,3	7,3	5,0	2020
Milan, Corso Italia	24,2	0,0	24,2	2022
Total	44,5	10,7	33,8	

(4) Engagements relatifs aux travaux des immeubles en stocks

M€	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restants à engager	Date de livraison
Gorizia, XX Settembre	0,2	0,1	0,1	2020
Padoue, Zabarella	22,4	2,7	19,8	2021
Total	22,7	2,8	19,9	

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 3.2.1.6.7.1
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 3.2.7.2), la société COVIVIO s'engage à livrer (par acquisition ou création) 454 604 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- Dans le cadre du partenariat avec ACM VIE dans les SCI 9 et 15 rue des Cuirassiers (portant les actifs Silex), COVIVIO a consenti une garantie de rendement en date du 7 décembre 2017 dont les modalités sont les suivantes :
 - ✓ 2.80% par an commençant le 7 décembre 2017 et prenant fin au terme de la période de franchise de Silex 2 soit seize (16) mois après la livraison, dans la limite d'un minimum de cinquante-quatre (54) mois à compter de la signature de cette garantie.
 - ✓ Sous déduction de toute somme versée par une des SCI à ACM VIE à titre de dividende (ou d'acompte sur dividende) de remboursement de prime ou d'intérêts pendant la période de Garantie de Rendement
 - ✓ Dans l'hypothèse où postérieurement à la fin de la période de cette garantie, des sommes viendraient à être versées par les SCI à ACM VIE, le partenaire devra reverser ces sommes à Foncière des Régions dans les dix (10) jours ouvrés de leur perception



3.5.5.1.1 Les swaps

Emprunteur à taux variable, COVIVIO est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (swaps, caps et floors).

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

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
30/09/2011	31/12/2020	sw ap	HSBC	2,88%	100 000	-3 310
28/03/2013	30/04/2020	sw ap	NATIXIS	1,17%	170 000	867
15/07/2019	13/10/2021	sw ap	HSBC	1,58%	300 000	10 623
28/11/2014	31/05/2023	sw ap	SG	2,97%	125 000	-14 122
10/09/2014	10/09/2021	sw ap	LCL	0,77%	150 000	2 515
31/12/2014	31/12/2024	sw ap	CACIB	3,25%	200 000	-34 956
18/02/2016	14/10/2024	sw ap	CM CIC	0,50%	50 000	1 645
20/05/2016	20/05/2021	sw ap	CACIB	0,53%	200 000	2 080
31/12/2019	31/12/2027	sw ap	LCL	1,39%	70 000	-7 816
21/06/2017	21/06/2024	sw ap	ING	0,76%	75 000	2 842
29/12/2017	31/12/2027	sw ap	CACIB	0,84%	75 000	-5 064
29/12/2017	31/12/2027	sw ap	SG	1,50%	150 000	-18 152
30/06/2018	30/06/2028	sw ap	NATIXIS	0,94%	75 000	-5 762
29/03/2018	31/03/2028	sw ap	CM CIC	1,03%	100 000	-8 347
30/09/2019	30/06/2028	sw ap	CM CIC	0,87%	100 000	-7 090
31/12/2018	30/06/2028	sw ap	ING	0,83%	50 000	-3 366
15/07/2019	16/04/2029	sw ap	ING	0,96%	100 000	-8 145
15/07/2019	16/04/2029	sw ap	CACIB	0,93%	100 000	-7 867
15/07/2019	16/04/2019	sw ap	SG	0,83%	50 000	-3 438
31/12/2018	29/12/2028	sw ap	LCL	1,62%	100 000	-14 052
29/03/2018	29/12/2028	sw ap	NATIXIS	1,68%	130 000	-18 950
15/01/2020	15/01/2025	sw ap	SG	0,77%	400 000	19 363
15/01/2020	15/01/2026	sw ap	SG	0,21%	650 000	12 817
15/01/2020	15/01/2030	sw ap	SG	0,45%	400 000	-12 161
Etablissement Italien						
29/06/2018	31/12/2026	sw ap	Intesa Sanpaolo S.p.A.	Eur3M	62 500	-3 381
29/06/2018	31/12/2026	sw ap	Unicredit S.p.A.	Eur3M	62 500	-3 381
29/06/2018	30/06/2027	sw ap	Credit Agricole CIB	Eur3M	50 000	-3 183
31/12/2018	31/12/2025	sw ap	Unicredit S.p.A.	Eur3M	50 000	-2 960

3.5.5.1.2 Les caps et floors

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

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
15/01/2019	16/01/2023	A - cap	HSBC	Eur3M	100 000	38
Etablissement Italien						
30/06/2020	30/06/2027	SWAPTION	INTESA SANPAOLO S.p.A.	Eur3M	75 000	4

3.5.5.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 19	31-déc. 18
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 315,0	1 487,5
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 315,0	1 487,5
Engagements liés aux activités opérationnelles		281,1	81,1
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		4,4	28,9
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		116,9	0,0
Travaux restants à engager (immobilisations) = (2)+(3) des engagements donnés		61,9	52,2



3.5.6 RENSEIGNEMENTS DIVERS

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

2019 - COVIVIO France		2019 - COVIVIO Italie		TOTAL 2019	TOTAL 2018
<i>Cadres</i>	143	<i>Managers</i>	10	153	143
<i>Agents de maîtrise</i>	17	<i>Supervisors</i>	18	35	31
<i>Employés</i>	2	<i>Employees</i>	56	58	36
Total hors apprentis	162	Total hors apprentis	84	246	210
<i>Apprentis - Contrats Pro</i>	14	<i>Apprentices</i>	0	14	8
Total France	176	Total Italie	84	260	218

L'effectif moyen de la société au titre de 2019 s'élève à 157,16 en France et 61,83 en Italie.

3.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion

3.5.6.2.1 Jetons de présence

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice par COVIVIO se sont élevés à 512 000 € contre 595 500 € en 2018.

3.5.6.2.2 Rémunération de la Direction Générale

Les membres de la Direction Générale et le président du conseil d'administration de COVIVIO ont perçu une rémunération globale de 3 271 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites. Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

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

- Christophe KULLMANN (Directeur Général) : l'indemnité sera égale à 24 mois de salaire (fixe + variable) soumis à deux conditions :
 1. La première liée à l'ANR
 2. La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel
- Olivier ESTEVE et Dominique OZANNE (Directeurs Généraux Délégués) : l'indemnité sera égale à 24 mois de salaire (fixe + variable) soumis à deux conditions :
 1. La première liée à l'ANR
 2. La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel

3.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

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

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

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

3.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées 2019

Le tableau ci-dessous comprend l'ensemble des transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, y compris les transactions réalisées avec les filiales détenues à 100%.

En K€	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	
Participations	4 347 799
Créances rattachées à des participations	
Prêts	1 167 380
Créances clients et comptes rattachés	299
Autres créances	315 611
Emprunts et dettes financières divers LT	
Emprunts et dettes financières divers CT	311 165
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	717
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	202
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	2
Produits de participations	499 638
Autres produits financiers	27 650
Charges financières	-15 210

3.5.6.5 Actions Gratuites

En 2019, des actions gratuites ont été attribuées par COVIVIO pour un total de 113 138 actions. Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2019					
	Mandataires sociaux avec condition de performance - Scénario de performance	Mandataires sociaux avec condition de performance - Objectif interne à COVIVIO	Collaborateurs sans conditions de performance	Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance France & Espagne	Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance Italie	Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance Allemagne
Date d'attribution	20-févr.-19	20-févr.-19	20-févr.-19	21-nov.-19	21-nov.-19	21-nov.-19
Nombre d'actions attribuées	13 750	13 750	14 708	46 685	6 500	17 745
Cours de l'action à la date d'attribution	87,80 €	87,80 €	87,80 €	101,70 €	101,70 €	101,70 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Période d'incessibilité						
Dividende 2019 par action	4,60	4,60	4,60			
Dividende 2020 par action	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70
Dividende 2021 par action	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80	4,80
Dividende 2022 par action				4,80	4,80	4,80
Valeur de l'action gratuite	73,62 €	73,62 €	73,62 €	87,28 €	87,28 €	87,28 €
Valeur de l'avantage	48,84 €	47,34 €	63,12 €	70,20 €	70,20 €	70,20 €

Au 31/12/19, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 454 604 actions.

3.5.6.6 Filiales et participations

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

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

3.5.6.8. Evènements post clôture

Au cours du mois de février 2020, Covivio a lancé une offre de rachat amicale de titres du Groupe coté en Allemagne, Godewind Immobilien.

Godewind Immobilien détient un portefeuille de 10 actifs de bureaux en Allemagne pour une valeur d'environ 1,2 Md€. Cette acquisition sécurisée à 35% lancera l'activité de bureaux en Allemagne.

3.5.6.9. Résultats de la société des 5 derniers exercices

en €	31-déc.-15	31-déc.-16	31-déc.-17	31-déc.-18	31-déc.-19
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a. Capital social	199 889 196	206 273 556	224 489 892	248 708 694	261 659 718
b. Nombre des actions ordinaires existantes	66 629 732	68 757 852	74 829 964	82 902 898	87 219 906
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
d. Nombre maximal d'actions futures à créer					
d1. Par conversion d'obligations					
d2. Par exercice de droits de souscription	371 557	438 544	473 300	506 087	454 604
II - OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	67 946 138	73 203 471	84 416 438	86 111 995	192 704 669
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	307 764 301	210 672 329	423 283 200	342 870 301	549 701 041
c. Impôts sur les bénéfices	315 121	123 615	1 359 463	2 107 264	2 405 898
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice			537 616	499 992	308 864
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	205 606 731	248 815 409	443 008 272	348 466 525	293 940 535
f. Résultat distribué	286 507 848	302 534 549	336 734 838	381 353 331	418 655 549
III - RESULTAT PAR ACTION					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	4,61	3,06	5,64	4,11	6,27
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	3,09	3,62	5,92	4,20	3,37
c. Dividende attribué à chaque action	4,30	4,40	4,50	4,60	4,80
IV - PERSONNEL					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	152	149	151	155	157
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	15 515 470	16 272 553	14 258 503	15 845 146	21 528 733
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Oeuvres Sociales, etc.)	6 495 142	6 619 556	6 391 613	7 674 213	10 056 013

3.5.6.10. Délai de paiement des fournisseurs et clients en €

	Article D.441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu												
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus (1)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus (2)							
(A) Tranches de retard de paiement																			
Nombre de factures concernées	239					302	40					1070							
Montant total des factures concernées TTC	4 715 817,12	516 989,39	219 150,39	170 688,85	299 542,17	1 206 370,80	9 179 298,00	569 827,63	1 025 914,19	2 036 024,00	14 624 379,51	18 256 145,33							
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	2,71%	0,30%	0,13%	0,10%	0,17%	0,69%													
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							4,23%	0,26%	0,47%	0,94%	6,74%	8,42%							
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées																			
Nombre de factures exclues	N/A						N/A												
Montant total des factures exclues	N/A						0,00												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - article L. 441-6 ou L.43-1 du code de commerce)																			
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement	<input checked="" type="checkbox"/>	Délais contractuels :					Délais légaux : 60 jours					<input type="checkbox"/>	Délais contractuels :					Délais légaux :	
												<input type="checkbox"/>	Observations : pas de facturation d'intérêts de retard						

(1) dont 78 factures fournisseurs d'un montant de 802 350,41 € en provenance de la succursale italienne

(2) dont 885 factures clients d'un montant de 15 517 867,81 € en provenance de la succursale italienne