

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

MAZARS

61, rue Henri Regnault
92075 Paris-La Défense cedex
S.A. à directoire et conseil de surveillance
au capital de 8 320 000 €
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG et Autres

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Covivio

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, des créances rattachées et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2021, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette de 6 783 M€, soit 70 % du total de l'actif. Comme indiqué dans la note 4.5.2.3 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, ils sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.</p> <p>Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'Actif triple Net Réévalué publié.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ;▶ examiner par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment que :

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.

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

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

- les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant ;
- les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit « Evaluation des actifs immobiliers ».

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

■ Evaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2021 une valeur de 1 684 M€ au regard d'un total bilan de 9 628 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société.	<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 ;

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de production et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 4.5.2.2 « Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels, à chaque arrêté, 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.

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. 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.

- ▶ 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, dans le contexte de la crise de la COVID-19, aux données de marché disponibles ;
- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés;
- ▶ contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable et que les critères présentés dans la note 4.5.2.2 de l'annexe aux comptes annuels 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. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

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

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

■ Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

■ Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2020, le cabinet MAZARS était dans la vingt-neuvième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la neuvième 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.

Paris-La Défense, le 11 mars 2022

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Claire Gueydan-O'Quin

Anne Herbein



COMPTES INDIVIDUELS
AU
31 DECEMBRE 2021



COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2021 SOMMAIRE

4.4.1	Bilan	2
4.4.2	Compte de Résultat	4
4.5	ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS	5
4.5.1	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE.....	5
4.5.2	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	9
4.5.3	EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN	14
4.5.3.1	Actif Immobilisé	14
4.5.3.2	Actif Circulant	21
4.5.3.3	Capitaux Propres.....	24
4.5.3.4	Provisions	25
4.5.3.5	Dettes	26
4.5.4	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	29
4.5.4.1	Résultat d'exploitation	29
4.5.4.2	Résultat Financier	32
4.5.4.3	Résultat Exceptionnel.....	35
4.5.4.4	Impôts sur les Bénéfices.....	36
4.5.4.5	Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	36
4.5.4.6	Dépenses non déductibles fiscalement.....	36
4.5.5	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	37
4.5.5.1	Engagements donnés	37
4.5.5.2	Engagements reçus	40
4.5.6	RENSEIGNEMENTS DIVERS.....	41
4.5.6.1	Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice.....	41
4.5.6.2	Rémunération des organes d'administration et de gestion	41
4.5.6.3	Informations concernant les transactions entre les parties liées.....	41
4.5.6.4	Informations sur les postes avec les entreprises liées 2021	42
4.5.6.5	Actions Gratuites	42
4.5.6.6	Filiales et participations.....	42
4.5.6.7	Activité de la société en matière de recherche et développement.....	44
4.5.6.8	Evènements post clôture.....	44



COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2021

4.4.1 Bilan

Actif

K€	Note 4.5.3	31-déc.-21 Brut	Amortis- sements & Provisions	Net	Dt Net Etablissement Italien 31-déc.-21	31-déc.-20 Net	Dt Net Etablissement Italien 31-déc.-20
Immobilisations incorporelles :	1.1	25 406	12 702	12 704	3	6 082	324
<i>Frais d'établissement</i>							
<i>Logiciels, droits et valeurs similaires</i>		13 796	12 702	1 094	3	2 097	324
<i>Fonds commercial ⁽¹⁾</i>							0
<i>Immobilisations incorporelles en cours</i>		11 610	0	11 610		3 985	0
Immobilisations corporelles :	1.1	1 988 064	304 223	1 683 841	1 354 259	1 876 917	1 465 298
<i>Terrains</i>		711 722	5 681	706 041	601 882	752 232	632 224
<i>Constructions</i>		1 221 083	285 876	935 207	751 565	1 079 264	832 207
<i>Autres</i>		38 636	8 937	29 699	812	31 455	867
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		16 623	3 729	12 894	0	13 966	0
<i>Avances et acomptes</i>							0
Immobilisations financières :		6 999 321	216 413	6 782 908	934 700	6 460 203	908 084
<i>Participations</i>	1.2	5 354 642	209 561	5 145 081	882 246	4 933 873	859 203
<i>Créances rattachées à des participations</i>		0		0		0	
<i>Titres immobilisés de l'activité de portefeuille</i>							
<i>Autres titres immobilisés</i>	1.4	74 548	1 464	73 084	52 454	69 984	48 881
<i>Prêts</i>	1.3	1 569 378	5 388	1 563 990	0	1 456 266	
<i>Autres</i>		753	0	753		79	
Total I - Actif Immobilisé	1	9 012 790	533 337	8 479 453	2 288 962	8 343 201	2 373 706
Stocks et en-cours		43 329	27 825	15 504	15 504	16 955	16 955
Avances et acomptes versés		0		0			
Créances d'exploitation :	2.1	298 933	49 797	249 136	112 842	325 589	160 562
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		38 641	19 206	19 435	6 975	23 291	13 019
<i>Comptes courants et autres créances</i>		260 292	30 591	229 701	105 867	302 297	147 543
Valeurs mobilières de placement :	2.2	645 003	1 833	643 169	0	586 485	0
<i>Actions propres</i>		22 960	1 827	21 133		14 873	0
<i>Comptes à terme et autres titres</i>		622 042	6	622 037		571 612	0
Disponibilités		106 744		106 744	17 047	390 110	37 871
Charges constatées d'avance et comptes de régularis:	2.3	110 121		110 121	539	100 077	861
Instruments de trésorerie	2.3	1 611		1 611		888	0
Total II - Actif Circulant	2	1 205 741	79 456	1 126 285	145 932	1 420 104	216 249
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2.3	11 540		11 540	4 082	13 671	5 234
Primes de remboursement des emprunts (IV)		10 294		10 294		10 275	0
Ecarts de conversion Actif (V)							
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		10 240 365	612 793	9 627 572	2 438 976	9 787 251	2 595 189

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

Bilan Passif

K€	Note 4.5.3	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien 31-déc-21	31-déc.-20	Dt Etablissement Italien 31-déc.-20
Capitaux Propres:		4 487 192		4 507 363	
Capital [dont versé 283 946 K€]		283 946		283 633	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 119 793		4 140 277	
Ecart de réévaluation		83 453		83 453	
Réserves et report à nouveau:		29 665		29 858	
<i>Réserve légale</i>		28 363		28 322	
<i>Réserves statutaires ou contractuelles</i>					
<i>Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables</i>		0		0	
<i>Autres</i>					
<i>Report à nouveau</i>		1 302		1 537	
Résultat de l'exercice		287 595	-24 510	318 811	-15 926
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 024		33 964	
Total I - Capitaux Propres	3	4 838 477	-24 510	4 889 996	-15 926
Autres Fonds Propres					
Produit des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
Total I bis - Fonds Propres		0		0	0
Provisions pour risques		13 682	3 427	12 533	5 431
Provisions pour charges		3 204	306	4 023	569
Total II - Provisions pour Risques et Charges	4	16 886	3 733	16 556	6 000
DETTES					
Dettes financières :	5	4 660 754	749 257	4 757 633	949 471
<i>Emprunts obligataires convertibles</i>	5.1	0	0	200 735	200 735
<i>Autres emprunts obligataires</i>		2 946 454	734 169	2 845 629	734 173
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾</i>		1 460 609	0	1 484 764	0
<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>		253 690	15 088	226 505	14 563
Avances et acomptes reçus		4 088	365	3 869	0
Dettes d'exploitation :		43 288	20 203	38 057	24 033
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		18 910	9 078	25 376	20 976
<i>Dettes fiscales et sociales</i>		24 378	11 125	12 681	3 057
Dettes diverses :		15 926	11 508	22 401	16 377
<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>		9 199	8 281	9 639	6 703
<i>Autres</i>		6 727	3 227	12 762	9 675
Instruments de trésorerie	5.2	23 027		30 281	0
Produits constatés d'avance		25 125	2 873	28 459	3 259
Total III - Passif Circulant		4 772 209	784 205	4 880 700	993 141
Ecarts de conversion Passif (IV)					
Compte de Liaison des Etablissements			1 675 548		1 611 974
TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)		9 627 572	2 438 976	9 787 251	2 595 189
⁽¹⁾ Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de		0		44	

4.4.2 Compte de Résultat

K€	Note	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien 31-déc.-21	31-déc.-20	Dt Etablissement Italien 31-déc.-20
	4.5.4				
PRODUITS D'EXPLOITATIONS					
Ventes de marchandises		1 500	1 500	1 405	1 405
Production vendue [biens et services]		146 556	73 234	161 043	82 465
Montant net du chiffre d'affaires	1.1	148 056	74 734	162 448	83 870
Production stockée		1 451	1 451	3 618	3 618
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1.2	13 678	8 879	11 083	5 000
Autres produits		359	30	194	44
Total I - Produits d'exploitations	1	163 544	85 093	177 344	92 532
CHARGES D'EXPLOITATIONS					
Achats - Marchands de biens		1 451	1 451	3 618	3 618
Variation de stocks - Marchands de biens		3 798	3 798	1 270	1 270
Autres achats et charges externes		39 283	19 063	44 486	18 852
Impôts, taxes et versement assimilés		15 341	9 155	17 549	10 573
Salaires et traitements		26 387	5 773	23 514	5 979
Charges sociales		9 670	1 716	10 054	1 518
Dotations aux amortissements et aux provisions :					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		52 879	38 023	59 414	43 603
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		29 598	26 725	49 576	44 167
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		8 322	8 171	8 637	7 816
Pour risques et charges : dotations aux provisions		2 108	1 337	3 852	2 836
Autres charges		5 348	3 481	5 375	3 457
Total II - Charges d'exploitations	1.3	194 184	118 692	227 344	143 690
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	1	-30 640	-33 598	-50 000	-51 158
PRODUITS FINANCIERS					
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice ou perte transférée	III				
Pertes ou bénéfice transféré	IV				
		16		175	
De participation	2.1	284 622	48 893	318 271	36 526
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		10 885	-2	11 118	4
Autres intérêts et produits assimilés		58 292	838	46 568	636
Bonis de Fusion		39 546		38 839	3 100
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	12 481	1 160	19 748	538
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
Total V - Produits financiers	2	405 826	50 888	434 544	40 805
CHARGES FINANCIERES					
Dotations aux amortissements et aux provisions		57 828	6 507	19 581	504
Intérêts et charges assimilées		114 359	28 140	118 732	33 781
Malis de fusion		642		199	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		2 606		3 335	0
Total VI - Charges financières	2	175 435	34 647	141 847	34 285
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	2	230 391	16 241	292 698	6 519
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		199 735	-17 357	242 698	-44 639
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
Sur opérations de gestion		192		240	43
Sur opérations en capital		284 593	69 432	461 468	319 944
Reprises sur provisions et transferts de charges		0	0	229	0
Total VII - Produits exceptionnels	3	284 785	69 432	461 937	319 987
CHARGES EXCEPTIONNELLES					
Sur opérations de gestion		145	23	671	133
Sur opérations en capital		185 949	68 794	384 831	291 356
Dotations aux amortissements et aux provisions		61		191	0
Total VIII - charges exceptionnelles	3	186 155	68 817	385 692	291 489
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	3	98 630	615	76 245	28 498
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	4	10 770	7 769	-43	-214
Total des produits (I+III+V+VII)		854 155	205 414	1 073 825	453 324
Total des charges (II+IV+VI+VIII+X+X)		566 560	229 924	755 014	469 250
Bénéfice ou perte		287 595	-24 510	318 811	-15 926

4.5 ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

4.5.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

4.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement

9 568 € de travaux réalisés sur les 2 projets en développement en Italie (Corso Italia 2 939 K€ et Via Unione / Via Torino 6 629 k€).

4.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent les actifs suivants :

K€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-20	
<i>Ventes :</i>					
	<i>Issy EDO</i>	50 596	132 300	81 704	131 665
	<i>Lézennes Hélios</i>	18 842	34 544	15 702	31 500
	<i>Expropriation Cap 18</i>	2 491	3 439	957	3 439
	Covivio France	71 929	170 283	98 363	166 604
	<i>Milano - via Colonna</i>	16 162	19 000	2 838	19 000
	<i>Roma - via Baldovinetti</i>	588	600	12	587
	<i>Milano - via Eritrea</i>	1 480	1 720	240	1 500
	<i>Milano - via Messina (A-B-C-D)</i>	0	12	12	
	<i>Padova - via Foscolo</i>	1 176	1 200	24	1 176
	<i>Milano - piazza S. Pietro in Gessate</i>	15 993	19 580	3 587	17 200
	<i>Torino - via Giordano Bruno</i>	10 372	10 000	-372	10 600
	<i>Beinasco - CC Le Fornaci</i>	19 552	15 500	-4 052	19 900
	COVIVIO Italie	65 322	67 612	2 290	69 963
	COVIVIO	137 251	237 895	100 653	236 567

4.5.1.3 Mouvements de titres de participations

➤ Variation des taux de détention des filiales

- Suite à l'augmentation de capital de Covivio Hotels, Covivio a acquis 7 040 918 actions Covivio Hotels pour un montant de 112 654 K€ Par ailleurs, Covivio a acquis 279 500 titres pour un montant de 4 499 K€
Le taux de détention dans la société Covivio Hotels est passé de 43,46 % à 43,84 %.

➤ Autres mouvements sur titres

- COVIVIO a participé aux augmentations de capital de Covivio Alexanderplatz suite à l'entrée des partenaires COVEA et GENERALVIE pour un montant de 92 359 K€, son taux de détention est désormais de 55 %

4.5.1.4 Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2021 afin de simplifier la structure du Groupe.

Filiales concernées	nature et date de l'opération	Objet de la société
<i>SNC Sully Chartres</i>	TUP le 30/06/2021 sans effet rétroactif fiscal	La Société a pour objet la négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou à la construction d'immeubles neufs.
<i>SCI du 2 rue de L'III</i>	TUP le 30/06/2021 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion des biens et droits immobiliers situés au 2 rue de l'III – 68110 ILLZACH.
<i>SARL du 2 rue Saint Charles</i>	TUP le 30/09/2021 avec effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion des biens et droits immobiliers situés au 2 rue Saint Charles – 51100 REIMS
<i>SCI du 288 rue Dugesclin</i>	TUP le 30/09/2021 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion des biens et droits immobiliers situés au 288 rue Dugesclin, 69006 LYON.

4.5.1.5 Contrôle fiscal

- Covivio - Bureaux France

Covivio SA a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2017/2018/2019 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de taxe sur les salaires à hauteur de 40 K€, qui a été acceptée et en matière d'impôt sur les sociétés qui est contestée. Sur la base des arguments de nos conseils, ce litige n'est pas provisionné au 31/12/2021.

- 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.

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 mars 2020, la Cour d'appel a confirmé la décision, Comit Fund conteste ce jugement et s'est pourvu devant la Cour suprême. Sur la base d'analyse de nos conseils, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2021.

4.5.1.6 Augmentation de Capital social

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

- Création de 104 459 titres, dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites, pour une valeur nominale de 313 377 €

Le capital s'élève à 283 946 073 € au 31 décembre 2021 contre 283 632 696 € au 31 décembre 2020 soit une augmentation de 313 377 €. Il est composé de 94 648 691 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 283 946 073 €.

Au 31 décembre 2021, la société détient 360 298 actions propres.

4.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

En 2021, COVIVIO a émis un nouvel emprunt obligataire à échéance 2033 de 100 M€.

Par ailleurs, des tirages sur les lignes de crédit et billets de trésorerie ont été effectués pour un montant total de 24 M€.

Les emprunts de l'établissement Italien s'élèvent à 734.1 M€.

4.5.1.8 Pandémie

Compte tenu de la taille de nos locataires et de la nature des baux immobiliers (loyers fixes), la crise liée au Covid-19 n'a pas eu de fortes incidences sur notre activité Bureaux France. En revanche l'établissement italien a enregistré en 2020 quelques défaillances de paiement qui ont fait l'objet de dépréciations. Au 31 décembre 2021 il n'a pas été constaté d'impayés significatifs.



4.5.1.9 Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

En K€	2021	2020
<i>Total du bilan</i>	9 627 572	9 787 251
<i>Chiffre d'affaires</i>	148 056	162 448
<i>Dividendes reçus des filiales</i>	284 622	318 271
<i>Charges financières</i>	175 435	141 847
<i>Bénéfice de l'exercice</i>	287 595	318 811



4.5.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

Les annexes sont établies 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.

4.5.2.1 Immobilisations incorporelles

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

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

4.5.2.2 Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

Ces durées sont impactées en fonction des coefficients de vétusté 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.

4.5.2.3 Immobilisations financières

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

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

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

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



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

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

4.5.2.4 Créances clients et comptes rattachés

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

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

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



4.5.2.5 Instruments dérivés

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

Dans ce cadre, COVIVIO utilise 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 soulte payée ou reçue est amortie :
 - o sur la durée de vie résiduelle de la dette couverte si elle est identifiable ;
 - o sur la durée de vie résiduelle de l'instrument dénoué sinon.

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

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

4.5.2.6 Provisions pour risques et charges

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

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

4.5.2.7 Indemnités de départ à la retraite

Covivio applique l'approche IFRIC 21 pour les comptes sociaux concernant les engagements sociaux.



4.5.2.8 Provisions pour risques et charges financières :

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

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

4.5.2.9 Emprunts, dettes et emprunt obligataire

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

4.5.2.10 Charges à répartir

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

4.5.2.11 Prime de remboursement d'emprunt obligataire

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

4.5.2.12 Chiffre d'affaires

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

- les recettes locatives ;
- les prestations de service.

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

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

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



4.5.3 EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

4.5.3.1 Actif Immobilisé

4.5.3.1.1 Variation des valeurs brutes

K€	Note 4.5.3	Valeurs brutes au 31-déc.-20	Augmentations		Diminutions		Valeurs brutes au 31-déc.-21
			Acquisition et travaux.	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP et Fusion	
Immobilisations incorporelles		17 802	8 031	-224	203	0	25 406
- Concessions, Logiciels		13 817	4	178 ⁽¹⁾	203 ⁽¹⁾		13 796
- Immobilisations en cours		3 985	8 027	-402 ⁽¹⁾			11 610
Immobilisations corporelles		2 136 402	23 423	-1 775	169 985	0	1 988 064
- Terrains		757 913	0	-278	45 914		711 722
- Terrains crédit bail		0	0	0	0		0
- Constructions		1 324 557	18 100	1 454	123 029		1 221 083
- Autres immobilisations corporelles		39 110	28	541	1 043		38 636
Mali sur actifs immobiliers		34 306			835		33 471
Installations et agencement		554		0	9		566
Matériel de bureau et informatique		2 509	7	541	119		2 937
Mobilier		1 741	0	0	79		1 662
- Immobilisations en cours		14 821	5 294	-3 493	0		16 623
Immobilisations financières		6 641 640	728 940	0	366 556	4 704	6 999 321
- Titres de participations	1.2	5 110 687	250 932	10	2 284	4 704	5 354 642
- Prêts	1.3	1 459 593	430 097		320 312		1 569 378
- Titres immobilisés	1.4	66 486	3 728	-10	3		70 200
- Actions Propres	1.4	4 795	43 510		43 958		4 347
- Autres immobilisations financières		79	673				752
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		8 795 844	760 394	-1 999	536 745	4 704	9 012 790

⁽¹⁾ L'augmentation du poste immobilisations incorporelles en cours est liée aux développements de nouveaux modules de logiciels existant à savoir SAP 6 640 K€ et move to cloud pour 697 k€, les sorties correspondent essentiellement à la mise en services des logiciels YCF et YVI. Au 31.12.2021, le poste IEC comprend essentiellement l'ERP SAP pour un montant de 9 722 K€



4.5.3.1.2 Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2021, COVIVIO détient des participations dans 99 sociétés.

En plus des prises de participations détaillées dans les événements significatifs, les prises de participations suivantes ont été effectuées en 2021 :

- COVIVIO a acquis la société TRINITE dans le cadre de la négociation de rachat des sociétés de parking, son taux de détention est 100 %
- COVIVIO a acquis la société Hôtel N2, société d'exploitation et de gestion de fonds de commerces d'Hotels, son taux de détention est de 100 %

Les 2 participations les plus importantes sont :

- COVIVIO HOTELS : 1 324 M€
- COVIVIO holding GmbH : 1 021 M€

Montant au 31-déc.-20 (K€)		5 110 687
Titres intégrés dans la société suite aux TUP et fusions		
	Sociétés tuppées	Titres apportés
Total augmentation liée aux TUP et fusions		0
Acquisition de titres et assimilés		
	<i>Covivio Hotels</i>	112 655
	<i>Trinité</i>	10 898
	SAS Covivio Alexanderplatz	81 208
Augmentation de capital		
	SAS Covivio Alexanderplatz	11 151
	Covivio Hotels	4 499
	<i>Hotel N2</i>	1
	<i>Sarl Covivio Attivita Immobiliari 3</i>	15
	<i>Covivio Développement SpA SINQ</i>	30 500
	<i>Sarl Covivio Attivita Immobiliari 4</i>	5
Transfert		
	Sarl Covivio Attivita Immobiliari 4	10
Total augmentation liée aux acquisitions		250 942
Diminution (cession)		
	<i>Parking de la Comédie</i>	5
	<i>Sarl Attivita Commerciali Beinasco</i>	1 769
Réduction de capital		
	Sarl Attivita Commerciali Beinasco	510
Total diminution liées aux réductions de capital et cessions		2 284
Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion		
	<i>SCI 288 rue Dugesclin</i>	4 498
	<i>SCI 2 rue de L'III</i>	198
	<i>SARL 2 rue Saint Charles</i>	7
	<i>SNC Sully Chartres</i>	1
Total diminution liée aux TUP ou fusions		4 704
Montant au 31-déc.-21 (K€)		5 354 642

4.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	K€
Prêts aux filiales	1 561 788
Intérêts courus sur prêts subordonnés	4 753
Intérêts courus sur SWAP	2 721
Prêts au personnel	51
Autres prêts	64
Total au 31-déc.-21	1 569 378

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	149 520	
9 rue Cuirassiers	146 700	1 196
COVIVIO Holding GMBH	135 000	
SCI Danton Malakoff	123 558	
Palmer Plage	99 463	
SCI avenue de la marne	97 962	
SAS 6 rue fructidor	92 707	
SCI Rueil B2	85 978	
SCI N2 Batignolles	66 925	
SCI latecoere 2	58 196	
SCI Charenton	56 047	
omega B	49 996	
Covivio Immobilien SE	40 000	16
SCI cite numerique	36 102	
Covivio 2	29 869	
SCI meudon saulnier	29 000	
BGA transactions	28 400	
SCI atlantis	26 000	
SCI euromarseille 2	22 143	
SCI lenovilla	19 938	
Covivio Office Holding GmbH	18 200	367
SCI 11 place de l'europe	18 044	
Acopio GMBH	18 000	2
Federation	17 000	733
SNC Bordeaux Lac	14 800	
32 av p. grenier	12 100	
SCI Orianz	11 076	42
autres	59 064	243
Total	1 561 788	4 753

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 01/2022 au plus tôt à 10/2049 au plus tard est stipulée dans l'acte.

4.5.3.1.4 Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 71 281 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

- Actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	K€
Actions détenues par la société - contrat de liquidité	61 297	4 347

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 40 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2021.

4.5.3.1.5 Variation des amortissements et dépréciations

K€	Note 4.5.3	Amort. 31-déc.-20	Dotations	Reprises et cessions	TUP et Fusion	Transfert	Amort. 31-déc.-21
Immobilisations incorporelles		11 720	1 185	203		0	12 702
- Concessions, Logiciels		11 720	1 185	203			12 702
- Mali de fusion							0
Immobilisations corporelles		259 485	78 664	31 927	0	-1 999	304 223
- Constructions		180 410	47 464	13 847		-568	213 460
- Constructions crédit bail		0		0		0	0
- Autres immobilisations corporelles		7 655	1 602	320			8 937
- Dépréciation / terrains et construction		71 420	29 598	17 761		-1 431	81 826 ⁽¹⁾
- Dépréciation / terrains et construction CB		0		0		0	0
Immobilisations financières		181 438	39 505	4 529	1	0	216 413
- Participations	1.2	176 814	36 633	3 885	1		209 561
- Prêt	1.3	3 327	2 673	613			5 388
- Titres immobilisés		1 282	158	17			1 424
- Actions Propres		14	40	14			40
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS		452 643	119 354	36 659	1	-1 999	533 337

(1) Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leurs valeurs de marché estimées. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers : au 31/12/2021, 81 826 K€ de dépréciation a été constatée sur les immeubles à savoir 11 024 K€ en France et 70 802 K€ en Italie.

4.5.3.1.6 Détail des dépréciations de titres de participations

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

K€	31-déc.-20	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31-déc.-21
<i>FDL*</i>	131 396	18 450			149 846
<i>Central Sicaf SPA</i>	20 495			523	19 972
<i>Covivio Property*</i>	12 759				12 759
<i>Republique*</i>	20	9 503			9 523
<i>BS7 SPA</i>	5 800	3 487			9 287
<i>Covivio Office Holding GmbH</i>	0	2 294			2 294
<i>Covivio Développement*</i>	1 852				1 852
<i>SARL Covivio Immobiliare 9</i>	0	1 569			1 569
<i>RGD Gestioni SRL</i>	39	1 285			1 324
<i>Covivio 2</i>	3 590			2 706	884
<i>SCI EB2</i>	57	29			85
<i>1630 av Croix Rouge*</i>	83				83
<i>GFR Ravinelle</i>	0				0
<i>Foncière Margaux</i>	22	8			30
<i>Covivio Attività Immobiliari 3</i>	9	7			16
<i>Gespar</i>	17			7	10
<i>EURL Proptech*</i>	3				3
<i>SCCV Chartres Avenue de Sully*</i>	2				2
<i>Hotel N2</i>	0	1			1
<i>SCI Meudon Saulnier*</i>	1				1
<i>SNC Wellio*</i>	1				1
<i>SNC Le clos de Chanteloup*</i>	1				1
<i>SNC Bordeaux lac*</i>	1				1
<i>SNC Sully Chartres</i>	1		-1		0
<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 Marignane Saint Pierre*</i>	1				1
<i>SNC Jean Jacques Bosc*</i>	1				1
<i>SCI Terres Neuves*</i>	1				1
<i>SNC André Lavignolle*</i>	1				1
<i>SCI de la Louisiane*</i>	1				1
<i>SNC Saint Germain Hennemont*</i>	1				1
<i>SNC Antony Avenue De Gaule*</i>	1				1
<i>SNC Aix en Provence Sezanne*</i>	1				1
<i>Cœur D'Orly Promotion</i>	1				1
<i>SCCV Fontenay sous Bois le 9ème art*</i>	1				1
<i>Attività Commerciali Beinaco S.r.l.</i>	608			608	0
<i>Covivio Alexanderplatz SAS</i>	30			30	0
<i>Covivio Attività Immobiliari 2</i>	9			9	0
<i>SCCV Bobigny Le 9ème Art</i>	1			1	0
<i>Comédie</i>	0				0
<i>Autres titres immobilisés</i>	1 282	158		17	1 424
Total Dépréciations	178 097	36 791	-1	3 902	210 985

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

Cours de bourse et ANR des filiales cotées :

Nom de la filiale cotée	Cours de bourse moyen de décembre 2021	EPRA NDV au 31/12/2021
<i>Covivio Hotels</i>	16,3	21,4

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



4.5.3.1.7 Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

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

Créances et dépréciations (K€)	Valeurs brutes Créances au 31-déc.-21	Dépréciations au 31-déc.-20	Dotations	Dotations TUP	Reprises	Dépréciations 31-déc.-21
<i>SCI Meudon Saulnier</i>	29 000	2 486	962			3 448
<i>SNC Bordeaux lac</i>	14 800		1 494			1 494
<i>SCI Terres Neuves</i>	143	151	29			180
<i>SCCV Fontenay sous Bois le 9ème art</i>	5 504	2	175			177
<i>SCCV Chartres Avenue de Sully</i>	715	160			114	46
<i>SNC Jean Jacques Bosc</i>	400	30	14			44
<i>COVIVIO Alexanderplatz</i>	821	499			499	0
Prêts	51 383	3 327	2 673		613	5 388
<i>SNC Wellio</i>	22 151	9 737	5 651			15 389
<i>Covivio Property</i>	2 939		2 939			2 939
<i>Covivio Développement</i>	1 135	43	1 092			1 135
<i>SNC Le clos de Chanteloup</i>	1 332	762	57			819
<i>SNC André Lavignolle</i>	3 971	44	364			408
<i>1630 av Croix Rouge</i>	2 626	97	248			345
<i>SNC Saint Germain Hennemont</i>	4 720	12	176			188
<i>SNC Normandie Niemen Bobigny</i>	1 214	162	3			165
<i>SNC Sucy Parc</i>	1 084	121	44			165
<i>EURL Proptech</i>	132	114	18			132
<i>SNC Bordeaux lac</i>	1 989	1 332			1 332	
<i>SNC Sully Chartres</i>	0	519		519		
<i>autres *</i>	7 026	134	171			305
Comptes Courants (1)	50 319	13 077	10 763	519	1 332	21 989
<i>Créances / cessions d'immobilisations</i>	88 983	207			207	0
<i>Autres créances</i>	26 379	2 905	5 703		28	8 579
<i>Impayé acquéreur (2)</i>	46	12	23		12	23
Comptes débiteurs	115 408	3 124	5 726	0	247	8 602

*autres : dépréciations inférieures à 130 K€

- (1) les comptes courants sont dépréciés en tenant compte de la situation nette négative des filiales et des dépréciations comptabilisées sur les autres créances
- (2) il s'agit de créances issues de régularisations de charges sur actifs cédés

4.5.3.2 Actif Circulant

4.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

K€	Montant brut au 31-déc.-21	Part à moins de 1 an	Dt Montant Brut Etablissement Italien	Part à moins de 1 an Etablissement Italien	Montant brut au 31-déc.-20
Créances clients et comptes rattachés (1)	38 641	38 641	25 423	25 423	44 925
<i>Dont charges récupérables sur les locataires (2)</i>	3 327	3 327			3 937
<i> Dont factures à établir</i>	6 258	6 258		6 423	12 347
Autres créances (3)	260 292	260 292	114 447	114 447	318 498
<i>Comptes courants</i>	142 474	142 474	1 721	1 721	171 977
<i>Créances diverses</i>	115 408	115 408	112 024	112 024	142 603
<i>Créance d'impôt</i>	1 008	1 008	701	701	2 260
<i>Créances de TVA</i>	1 247	1 247			1 526
<i>Compte courant mandant</i>	154	154			132
Total Créances	298 933	298 933	139 870	139 870	363 424

(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 945 K€ et une reprise de 3 372 K€. Au 31 décembre 2021, la dépréciation totale s'établit à 19 206 K€ dont 18 448 K€ de l'établissement Italien contre 21 088 K€ au 31 décembre 2020.

(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 4 088 K€ (cf § 4.5.3.5 Dettes).

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

Créances et dépréciations (K€)	en K€					
	Valeurs brutes Créances au 31-déc.-21	Dépréciations au 31-déc.-20	Dotations	TUP	Reprises	Dépréciations 31-déc.-21
Comptes Courants (3)	50 319	13 077	10 763	519	1 332	21 989
<i>Impayé acquéreur</i>	46	12	23	0	12	23
<i>Créances diverses Etablissement Italien</i>	112 024	3 112	5 703	0	235	8 579
<i>Créances diverses COVIVIO France</i>	3 338	0				0
Comptes débiteurs	115 408	3 124	5 726	0	247	8 602
Total dépréciation autres créances						30 591

4.5.3.2.2 Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement, s'élève au 31 décembre 2021 à 6 038 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.-20	Acquisitions	Cessions	Transfert	Valeur brute au 31-déc.-21
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés - intéressement (1)	0		2 577	2 577	0
Actions détenues par la société en attente d'attribution (1)	16 241			-2 577	13 664
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés - Plan AGA (1)		9 296			9 296
	16 241	9 296	2 577		22 960
Compte à terme	565 000	180 180	130 090		615 090
V.M.P. (2)	5 467	17 614	17 043		6 038
Intérêt courus sur placements	1 069	824	1 069		824
BMTN à recevoir	79	90	79		90
	571 615	198 708	148 281		622 042
Total Valeurs Mobilières de placements	587 856	208 004	150 858	0	645 003

(1) 166 866 actions en attente d'attribution, ces actions ont été dépréciées pour 1 827 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2021.

132 135 actions ont été acquises en 2021, elles sont affectées au plan d'actions gratuites 2020, elles ont fait l'objet d'une provision pour risque et charges de 4 130 K€

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2021, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital. Ces valeurs mobilières de placement ont été dépréciées pour 6 K€

4.5.3.2.3 Comptes de régularisation Actif

K€	Valeur brute au 31-déc.-21	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-21	Valeur brute au 31-déc.-20	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-20
Charges d'exploitation constatées d'avance (1)	1 181	539	1 713	861
Charges financières constatées d'avance	108 939	0	98 364	0
Commissions d'agent	17		114	
<i>Etalement des soultes (2)</i>	108 922		98 250	
<i>Positions Ouvertes Isolées (2)</i>				
Total Charges Constatées d'Avances	110 121	539	100 077	861
Instruments de trésorerie (Prime CAP / FLOOR)	1 300		466	
Instruments de trésorerie POI	311		422	
Total Instruments de trésorerie	1 611	0	888	0
Charges à répartir (Frais d'émission d'emprunt (3))	11 540	4 082	13 671	5 234
Total Compte de Régularisation	11 540	4 082	13 671	5 234

(1) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2021

(2) Sur l'exercice 2021, les primes payées sur renégociations de 6 SWAP s'élève à 40,4 M€, ces primes payées font l'objet d'un étalement sur la durée résiduelle des SWAP. Le solde des soultes restant à étaler s'élève à 108,92 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 174,4 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

4.5.3.3 Capitaux Propres

K€	31-déc.-20	Augmentation	Diminutions		31-déc.-21
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	
<i>Capital social (1)</i>	283 633	313			283 946
<i>Prime d'émission (1)</i>	3 239 337	-313			3 239 023
<i>Prime d'apport</i>	296 342				296 342
<i>Primes de fusion</i>	604 599		9	-20 180	584 428
<i>Ecarts de réévaluation</i>	83 453				83 453
<i>Réserve légale</i>	28 322			42	28 363
<i>Report à nouveau (2)</i>	1 537		384	-619	1 302
<i>Affectation Résultat 2020 (3)</i>	318 811			-318 811	0
<i>Résultat de l'exercice 2021</i>			287 595		287 595
<i>Provisions réglementées</i>	33 964		61		34 024
CAPITAUX PROPRES	4 889 996	0	288 049	-339 568	4 838 477

(1) Augmentation de capital de 104 459 actions dans le cadre des plans d'attribution d'actions gratuites

(2) COVIVIO a décidé l'application de l'approche IFRIC dans les comptes sociaux concernant les engagements hors bilan, Ce changement de méthode opéré au 31 décembre 2021 impacte les capitaux propres pour un montant de 384 K€

(3) L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 20 avril 2021 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 3,60 € par action.

K€	
<i>Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020</i>	318 811
<i>Prime de fusion</i>	20 180
<i>Report à Nouveau</i>	1 537
Total à affecter	340 528
<i>Réserve Légale</i>	42
<i>Dividendes mis en paiement</i>	339 568
<i>Report à Nouveau</i>	918
Total affecté	340 528

4.5.3.4 Provisions

K€	Note	31-déc.-20	Augmentation			Diminution			31-déc.-21	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-21	
			Dt Etablissement Italien au 31-déc.-20	Dotations Exploitations	Dotations Financières	Reprises Montant utilisé Exploitation	Changement de méthode	Reprises Montant non utilisé Exploitation			Reprises Montant non utilisé Financières
Provisions pour risques		12 533	5 431	2 108	4 239	3 181	0	900	1 117	13 682	3 427
<i>Litiges liés au patrimoine (1)</i>		7 060	5 134	1 377		2 576		900		4 962	3 130
<i>Provision pour litige</i>		297	297							297	297
<i>Provisions liées à des participations</i>		3 439			109				1 117	2 431	
<i>Provision garantie de rendement</i>		0								0	
<i>Provision URSSAF AGA</i>		1 736		731		605				1 863	4 130
<i>Provision Plan AGA</i>					4 130					4 130	
Provisions pour charges		4 023	569	0	0	429	-384	6	0	3 204	306
<i>Indemnité de fin de carrière</i>	4.5.3.4.1	2 281				95	-384			1 802	
<i>Provision pour impôt - contrôle fiscal</i>		569	569			257		6		306	306
<i>Médaille du travail</i>		1 173				78				1 095	
<i>Provision pour rupture</i>		0								0	
Total		16 556	6 000	2 108	4 239	3 610	-384	905	1 117	16 886	3 733

- (1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet, en 2021, de dotations en France et en Italie. La dotation de 1 337 K€, la reprise de 3 442 K€ correspond aux garanties locatives données suite aux cessions d'immeubles, aux coûts de réfection de mise aux normes des anomalies environnementales découvertes post-cessions en Italie

4.5.3.4.1 Indemnités de Fin de Carrière

Covivio applique l'approche IFRIC 21 pour les comptes sociaux concernant les Indemnités fin de Carrière

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

Paramètres	31-déc.-21	31-déc.-20
Taux d'actualisation	0,501%	0,11%
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)	48,49%	48,96%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover		
<i>Jusqu'à 49 ans</i>	8,56%	8,56%
<i>50 ans et +</i>	0%	0%
Nature du départ en retraite	100 % volontaire	100 % volontaire

4.5.3.5 Dettes

K€	Note	31-déc.-21	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.-20		
						31-déc.-21	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans			
	<i>Emprunt Obligataire convertible</i>	4.5.3.5.1							200 735		
	<i>Emprunt Obligataire</i>	4.5.3.5.1	2 946 454	151 454	800 000	1 995 000	734 169	134 169	300 000	300 000	2 845 629
	<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)</i>		1 460 609	1 460 609		0					1 484 764
	<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>		253 690	249 712	3 978		15 088	11 110	3 978		226 505
	Total Dettes Financières		4 660 754	1 861 776	803 978	1 995 000	749 257	145 279	303 978	300 000	4 757 633
	<i>Avances et acomptes (2)</i>		4 088	4 088			365	365			3 869
	<i>Fournisseurs et comptes rattachés (3)</i>		18 910	18 910			9 078	9 078			25 376
	<i>Dettes sur immo et comptes rattachés (3)</i>		9 199	9 199			8 281	8 281			9 639
	<i>Dettes fiscales et sociales (4)</i>		24 378	24 378			11 125	11 125			12 681
	<i>Autres dettes (5)</i>		6 727	6 727			3 227	3 227			12 762
	Total réalisé		4 724 057	1 925 079	803 978	1 995 000	781 332	177 354	303 978	300 000	4 821 960

(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 1 448 400 K€.
- Intérêts courus non échus pour 2 208 K€

A noter que les mouvements de la période sur tirages de lignes de crédit s'élèvent à 24 000 K€ et ne concernent que des billets de trésorerie.

(2) Ce poste correspond aux appels de fonds locataires

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

K€	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien
Dettes d'exploitations	18 910	9 078
<i>Fournisseurs et comptes rattachés</i>	2 028	0
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	16 812	9 078
<i>Commission de non utilisation à payer</i>	70	
Dettes sur immo et comptes rattachés	9 199	8 281
<i>Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés</i>	8 368	8 281
<i>Fournisseurs - retenues de garanties</i>	9	
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	822	
Total Dettes fournisseurs et d'immobilisations	28 109	17 359

(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 1 128 K€
- Impôt sur les bénéfices pour 11 817 K€
- Charges sociales/salaires pour 4 013 K€
- Frais de personnel pour 6 664 K€ dont provisions pour congés payés de 1 937 K€
- Organic pour 78 K€
- Charges fiscales pour 678 K€

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

- clients créditeurs pour 3 207 K€
- créances sur cessions d'immobilisations 303 k€
- autres créances 3 217 k€

4.5.3.5.1 Emprunt obligataire

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 2 920 M€ dont 26 M€ d'intérêts courus.

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

<i>date d'émission</i>	20-mai-16
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,875%
<i>Date d'échéance</i>	20-mai-26
<i>date d'émission</i>	21-juin-17
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,500%
<i>Date d'échéance</i>	21-juin-27
<i>date d'émission</i>	23-févr-18
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	95 M€
<i>Taux nominal</i>	1,500%
<i>Date d'échéance</i>	21-juin-27
<i>date d'émission</i>	17-sept.-19
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,125%
<i>Date d'échéance</i>	17-sept.-31
<i>date d'émission</i>	23-juin-20
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,625%
<i>Date d'échéance</i>	23-juin-30
<i>date d'émission</i>	20-janv.-21
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	100 M€
<i>Taux nominal</i>	0,875%
<i>Date d'échéance</i>	20-janv.-33
BOND BENI STABILI	
<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

4.5.3.5.2 Instruments de trésorerie

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



4.5.3.5.3 Covenants bancaires

Au 31 décembre 2021, les covenants bancaires ICR, LTV Crédit corporate sécurisé, le ratio de dette gagée sont tous respectés :

LTV < 60 %,

ICR >200 %

Ils s'établissent à 41,2 % pour la LTV part du groupe, à 672 % pour l'ICR part du groupe et à 4,8 % pour le ratio de dette gagée.

4.5.3.5.4 Comptes de charges à payer et comptes de régularisation Passif

K€	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien	31-déc.-20	Dt Etablissement Italien
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	16 812	9 078	24 731	20 722
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	828		2 782	
<i>Congés payés</i>	1 937	496	1 843	442
<i>Autres charges fiscales et sociales à payer</i>	5 591	429	5 866	387
<i>Intérêts courus bancaires - Agios</i>	0		0	
<i>Intérêts courus non échus sur emprunts*</i>	28 663	9 169	28 684	9 908
<i>Commission non utilisée à payer</i>	70		70	
Total	53 901	19 172	63 977	31 459
Instrument de trésorerie POI	23 027		30 281	
Total Instruments de trésorerie	23 027	0	30 281	0
Produits constatés d'avance				
<i>Etalement des soultes**</i>	20 454		23 112	
<i>Positions Ouvertes Isolées**</i>	644		644	
<i>Billets de trésorerie</i>	1 135		1 443	
<i>Activité locative</i>	2 892	2 873	3 259	3 259
Total Produits constatés d'avance	25 125	2 873	28 459	3 259

*Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et SWAP (2 209 K€) et emprunts obligataires (26 454 K€)

** Sur l'exercice 2021, aucun SWAP renégociés. Au 31/12/2021, le montant restant à étaler sur les SWAP et figurant en PCA s'élève à 20,4 M€. Pour mémoire, le montant des soultes reçues s'élève à 26,7 M€

4.5.4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable au 31 décembre 2021 correspond à un bénéfice de 287 595 K€ contre un bénéfice de 318 811 K€ en 2020.

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

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

4.5.4.1 Résultat d'exploitation

4.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Dont Ets Italien 2021	Dont Ets Italien 2020
Recettes locatives	111 057	127 423	69 913	78 861
<i>Bureaux</i>	111 057	127 419	69 913	78 861
<i>Crédit Bail</i>	0	3		
Activité Marchands de Biens	1 500	1 405	1 500	1 405
Prestations de services	35 499	33 620	3 321	3 603
Total	148 056	162 448	74 734	83 870

La variation du Chiffre d'affaires s'explique par la diminution des loyers en France liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2020 à savoir Respiro à Nanterre et Nancy Grand Cœur et en 2021 Issy EDO et Lézennes Hélios

4.5.4.1.2 Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

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

K€	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	4 515	3 604
<i>Provision pour litiges liés au patrimoine</i>	3 738	3 604
<i>Provision Cotisation URSSAF sur AGA</i>	605	
<i>Provision pour pension</i>	95	
<i>Provision Médaille du travail</i>	78	
Reprises de dépréciations sur stocks	2 548	2 548
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	3 413	2 727
Transferts de charges	3 202	0
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	497	
<i>Avantages en natures accordés aux salariés</i>	141	
<i>Intéressement placé en actions</i>	1 015	
<i>Dégrèvements de taxes foncières</i>	1 463	
<i>Remboursement assurance et autres coûts de fonctionnement</i>	87	
Total reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	13 678	8 879

4.5.4.1.3 Charges d'exploitation

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Dt Etablissement Italien 2021	Dt Etablissement Italien 2020
<i>Achats - Marchands de biens</i>	1 451	3 618	1 451	3 618
<i>Variation de stock - Marchands de Biens</i>	3 798	1 270	3 798	1 270
<i>Autres achats et charges externes (1)</i>	39 283	44 486	19 063	18 852
<i>Impôts taxes et versements assimilés</i>	15 341	17 549	9 155	10 573
<i>Frais de personnel</i>	36 056	33 568	7 489	7 497
<i>Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (2)</i>	92 907	121 478	74 255	98 423
<i>Autres charges d'exploitation (3)</i>	5 348	5 375	3 481	3 457
Total charges d'exploitation	194 184	227 344	118 692	143 690

(1) La diminution du poste Autres achats et charges externes provient essentiellement de la diminution des honoraires

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

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Dt Etablissement Stable 2021	Dt Etablissement Italien 2020
<i>Amortissements immobilisations incorporelles</i>	1 185	1 915	324	1 074
<i>Amortissements sur immeubles locatifs</i>	47 464	53 199	36 464	41 005
<i>Amortissements des matériels et mobiliers</i>	500	366	82	89
<i>Amortissements du mali de fusion</i>	1 101	1 115		
<i>Charges à répartir</i>	2 628	2 819	1 152	1 436
Sous-total dotations aux amortissements	52 879	59 414	38 023	43 603
<i>Dépréciation des stocks MDB</i>	1 652	4 898	1 652	4 898
<i>Dépréciation des comptes clients</i>	6 670	3 739	6 519	2 919
<i>Dépréciation des immobilisations</i>	29 598	49 576	26 725	44 167
<i>Provisions pour risques et charges (4)</i>	2 108	3 852	1 337	2 836
Sous-total dotations dépréciations et provisions	40 028	62 064	36 233	54 820
Total	92 907	121 478	74 255	98 423

(3) Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement aux pertes sur créances irrécouvrables 923 K€, la rémunération des membres du conseil 631 K€, à une garantie de rendement 946 K€ et 2 577 K€ de charges diverses de gestion courante en Italie.

(4) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 4.5.3.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 731 K€, les provisions liées au patrimoine 1 377 K€

4.5.4.2 Résultat Financier

K€	Note 4.5.4	31-déc.-21	31-déc.-20	Dt Etablissement Italien 2021	Dt Etablissement Italien 2020
Produits financiers de participations		284 622	318 271	48 893	36 526
<i>Dividendes reçus des filiales et participations</i>	2.1	284 622	318 271	48 893	36 526
<i>Produits financiers sur cautions données</i>		0	0		
Prêts et autres produits assimilés		10 885	11 118	-2	4
<i>Revenus des prêts au personnel</i>		-1	6	-2	4
<i>Revenus des prêts aux filiales</i>		10 885	11 112		
Autres intérêts et produits assimilés		97 838	85 407	838	3 736
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		3 477	2 114	200	142
<i>Produits sur instruments financiers</i>		20 278	20 309		
<i>Produits sur Billets de trésorerie</i>		5 164	2 640		
<i>Revenu des comptes à terme</i>		3 011	2 001		
<i>Primes et Soutles reçues</i>		9 912	9 968		
<i>Autres produits</i>		771	1 238	638	494
<i>Intérêts statutaires</i>		15 678	8 298		
<i>Bonis de Fusion</i>	2.2	39 546	38 839		3 100
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	12 481	19 748	1 160	538
<i>Reprises de provisions R&C financiers</i>			185		
<i>prises provisions pour risques financiers liés aux titres - comptes courants</i>		2 449	1 760		
<i>Reprises provision po/risques Actions Propres</i>					
<i>Reprises de provisions / immobilisations financières</i>	4.5.3.1.6	5 903	17 803	1 160	538
<i>Reprises de provisions Mali Actif Financiers</i>					
<i>Transferts de charges financières</i>		4 130	0		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		405 826	434 545	50 888	40 805
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		57 828	19 581	6 507	504
<i>Provisions pour risques financiers</i>			2 194		
<i>Provisions pour risques financiers liés aux titres - comptes courants</i>		10 871	3 543		
<i>Provision pour risques financiers - Actions Propres</i>		4 130	0		
<i>Provisions sur immobilisations financières (1)</i>	4.5.3.1.6	41 332	11 226	6 507	504
<i>Provisions Mali Actif Financiers</i>					
<i>Autres provisions financières</i>		1 494	2 619		
Intérêts et charges assimilées		115 001	118 931	28 140	33 781
<i>Intérêts des emprunts et des SWAP</i>		68 654	71 391	16 319	19 141
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		2 501	2 369	209	186
<i>Intérêts bancaires et opérations de financements</i>		4 107	4 165		
<i>Malis de fusion</i>	2.2	642	199		
<i>Primes et soutles payées</i>		8 557		8 557	
<i>Etalement des Primes et Soutles</i>	4.5.3.2.3	30 427	40 559		
<i>Etalement juste valeur sur Instruments Financiers</i>		111	111		
<i>Reprise différence évaluation des instruments financiers</i>	4.5.3.4		0		
<i>Autres charges financières</i>		3	135	3 056	14 454
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		29	17		
Charges nettes sur cessions d'actions propres		2 577	3 318		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES		175 435	141 847	34 647	34 285
RESULTAT FINANCIER		230 391	292 698	16 241	6 519

⁽¹⁾ Correspond aux dépréciations liées aux titres de participations pour 39 466 K€ (cf 4.5.3.1.6 et 4.5.3.1.7) principalement et sur actions propres pour 40 K€ (contrat de liquidité) et 1827 K€ sur actions propres en attentes d'attributions aux salariés

4.5.4.2.1 Détail des dividendes

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



4.5.4.2 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)
	SNC Sully Chartres		82		
	SCI du 2 rue de L'III		560		
	SARL du 2 rue Saint Charles	270			9
	SCI du 288 rue Duguesclin	39 276			
Total		39 546	642	0	9

4.5.4.2.3 Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

K€	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien 2021
Reprises de provisions pour risques et charges financières	8 351	1 160
Reprises de dépréciations liées aux titres :	6 966	1 160
<i>Reprises de dépréciations sur titres</i>	4 518	1 160
<i>Reprise de provisions pour risques - comptes courants</i>	2 449	
Autres reprises de provisions à caractère financier	1 385	0
<i>Reprises de provisions sur actions propres</i>	1 382	
<i>Reprises de provisions sur VMP</i>	2	
Transfert de charges financières	4 130	0
<i>Frais sur attribution d'actions aux salariés</i>	4 130	
Total	12 481	1 160

4.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel d'un montant de 98,63 M€ est principalement impacté par les plus-values de cessions à savoir 97,8 M€.

Produits (K€)	31-déc.-21	31-déc.-20	Di. Es. Italien au 31-déc.-21	Di. Es. Italien au 31-déc.-20	Charges (K€)	31-déc.-21	2021 Net	31-déc.-20	2020 Net	Di. Es. Italien au 31-déc.-21	Di. Es. Italien au 31-déc.-20
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	192	240	0	43	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	145	46	671	-430	23	133
<i>Produits divers</i>		62			<i>Charges diverses</i>	25	-25	88	-26	23	133
<i>Produits exceptionnels sur crédit bail</i>		78			<i>Charges sur crédit bail</i>		0	0			
<i>Produits exceptionnels sur location</i>	192	101		43	<i>Charges sur location simple</i>	120	71	583	-483		
Produits sur opérations en capital	284 593	461 468	69 432	319 944	Charges sur opérations en capital	185 949	98 644	384 831	76 637	68 794	291 356
<i>Produits sur cessions de constructions</i>	237 896	422 997	67 612	318 465	<i>Valeur comptable des constructions cédées</i>	137 251	100 644	335 754	87 243	65 322	280 007
<i>Produits sur cessions des autres immobilisations cédées</i>		14	0		<i>VNC des autres immobilisations cédées</i>	2 792	-2 792	8 921	-8 907	1 699	8 780
<i>Produits sur levées de crédit bail</i>		0			<i>VNC des levées de crédit bail</i>		0	16	-16		
<i>Produits sur cessions des immobilisations incorporelles</i>		44			<i>VNC immobilisations incorporelles</i>		0	59	-15		
<i>Produits sur cessions des actions propres</i>	44 207	36 789			<i>VNC des actions propres cédées</i>	43 958	249	37 417	-628		
<i>Produits sur cessions de titres (1)</i>	1 791	1 148	1 786	1 148	<i>Valeur comptable des titres cédés (1)</i>	1 778	13	2 569	-1 421	1 774	2 569
<i>Produits exceptionnels divers</i>	699	475	34	332	<i>Charges diverses</i>	169	530	94	381		
Reprises sur provisions	0	229	0	0	Dotations aux amortissements et provisions	61	-61	191	39	0	0
<i>Provisions amortissements dérogatoires</i>					<i>Amortissements dérogatoires</i>	61	-61	191	-191		
<i>Crédit bail - Reprises provisions ART 64</i>		16			<i>Crédit bail - Dotations aux provisions ART 64</i>		0		16		
<i>Reprises provisions pour impôts</i>		213			<i>Dotations aux amortissements</i>		0		213		
Produits exceptionnels	284 785	461 937	69 432	319 987	Charges exceptionnelles	186 155	98 630	385 692	76 245	68 817	291 489
RESULTAT EXCEPTIONNEL	98 630	76 245	615	28 498							

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

K€	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
Attività' Commerciali Montenero S.r.l. - Complément de prix 2020	170		170
Attività' Commerciali Vigevano S.r.l. - Complément de prix 2020	83		83
Attività' Commerciali Beinasco S.r.l.	1 533	1 770	-237
Fondo Sval Partic Consorzio Le Fornaci		3	-3
Parking de la Comédie	5	5	1
Total	1 791	1 778	13

4.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices

COVIVIO France est soumise au régime SIIC ; au titre de 2021, le résultat fiscal taxable est un bénéfice de 23 646 646,90 €

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 73 367 euros au titre de l'année 2021.

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

4.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Au 31.12.2020, COVIVIO avait un déficit fiscal reportable de 285 520 667 €

Au titre de l'exercice 2021, le montant des déficits utilisés est de 12 323 323 €

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève désormais à 273 197 344 €

4.5.4.6 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charges une somme de 38 705 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissement et loyers excédentaires de véhicules pris en location).

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

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



4.5.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

4.5.5.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 21	31-déc. 20
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	90,6
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques (1)			90,6
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		58,7	205,4
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		40,5	36,5
Travaux restants à engager immeubles en développement		38,6	36,5
Garanties données dans le cadre de projets de développement			
Cautions bancaires et autres garanties données		2,0	2,0
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		14,7	15,6
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2 051	14,4	13,9
Travaux restants à engager immeubles de placement			1,7
Travaux restants à engager immeubles en stocks		0,3	
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		3,5	153,2
Promesses de ventes d'actifs données		3,5	153,2

(1) Promesse de vente.

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.1.6.7.1
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société COVIVIO s'engage à livrer (par acquisition ou création) 593 884 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 COVIVIO dans les dix (10) jours ouvrés de leur perception



4.5.5.1.1 Les swaps

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

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

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
18/02/2016	14/10/2024	sw ap	CM CIC	0,50%	50 000	976
21/06/2017	21/06/2024	sw ap	ING	0,76%	75 000	1 636
30/06/2018	30/06/2028	sw ap	NATIXIS	0,94%	75 000	-4 368
29/03/2018	31/03/2028	sw ap	CM CIC	1,03%	100 000	-6 257
30/09/2019	30/06/2028	sw ap	CM CIC	0,87%	100 000	-5 372
31/12/2018	30/06/2028	sw ap	ING	0,83%	50 000	-2 549
15/07/2019	17/01/2022	sw ap	ING	0,96%	100 000	-67
15/07/2019	17/01/2022	sw ap	CACIB	0,93%	100 000	-66
15/07/2019	16/04/2029	sw ap	SG	0,10%	50 000	-2 700
15/01/2020	15/01/2026	sw ap	SG	0,21%	650 000	8 053
15/01/2020	15/01/2030	sw ap	SG	0,45%	400 000	-9 224
15/01/2020	15/01/2031	sw ap	CACIB	0,84%	75 000	-4 344
15/04/2020	15/01/2032	sw ap	LCL	1,04%	70 000	-5 524
15/01/2020	15/01/2031	sw ap	SG	1,18%	150 000	-11 007
23/06/2020	24/06/2027	sw ap	SG	Euribor 3M+0,0660%	100 000	-998
23/06/2020	24/06/2030	sw ap	CACIB	Euribor 3M+0,0685%	250 000	-7 572
15/01/2021	15/01/2025	sw ap	SG	0,33%	600 000	9 656
15/01/2021	15/01/2032	sw ap	CACIB	Euribor 3M+0,88%	200 000	-9 531
Etablissement Italien						
29/06/2018	31/12/2026	sw ap	Unicredit S.p.A.	Eur3M	62 500	-95 151
29/06/2018	31/12/2026	sw ap	Unicredit S.p.A.	0,71%	62 500	-2 241 904
31/12/2018	31/12/2025	sw ap	Unicredit S.p.A.	Eur3M	50 000	-194 783
31/12/2018	31/12/2025	sw ap	Unicredit S.p.A.	0,85%	50 000	-1 729 170

4.5.5.1.2 Les caps et floors

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

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
15/01/2019	16/01/2023	A - cap	HSBC	Euribor 3M	100 000	9
17/01/2028	15/01/2032	C. SWAPTION	LCL	Euribor 3M	70 000	-1 345
15/04/2020	17/07/2023	A - cap	SG	Euribor 3M	125 000	115
20/01/2021	22/04/2024	A - floor	CACIB	Euribor 3M	100 000	684
15/01/2032	16/01/2034	V - P SWAPTION	CACIB	Euribor 3M	200 000	-3 154
Etablissement Italien						
NEANT						

4.5.5.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 21	31-déc. 20
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 330,0	1 330,0
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 330,0	1 330,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		216,2	419,5
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		172,3	224,9
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		1,6	3,2
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		3,5	153,2
Travaux restants à engager (immobilisations) = (2)+(3) des engagements donnés		38,9	38,2



4.5.6 RENSEIGNEMENTS DIVERS

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

2021 - COVIVIO France		2021 - COVIVIO Italie		TOTAL 2021	TOTAL 2020
<i>Cadres</i>	147	<i>Managers</i>	8	155	151
<i>Agents de maîtrise</i>	15	<i>Supervisors</i>	20	35	34
<i>Employés</i>	4	<i>Employees</i>	49	53	49
Total hors apprentis	166	Total hors apprentis	77	243	234
<i>Apprentis - Contrats Pro</i>	12	<i>Apprentices</i>	0	12	10
Total France	178	Total Italie	77	255	244

L'effectif moyen de la société au titre de 2021 s'élève à 176,75 en France et 76,58 en Italie.

4.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion

4.5.6.2.1 Rémunération des membres du conseil

Les membres du conseil de COVIVIO ont perçu une rémunération de 631 250 € en 2021 contre 565 250 € en 2020.

4.5.6.2.2 Rémunération de la Direction Générale

Les membres de la Direction Générale et le président du conseil d'administration de COVIVIO ont perçu une rémunération globale de 2 756 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites.

Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

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

- Christophe KULLMANN (Directeur Général) : l'indemnité sera égale à 12 mois de 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 : l'indemnité sera égale à 12 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

4.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

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

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

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

4.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées 2021

Le tableau ci-dessous comprend l'ensemble des transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, y compris les transactions réalisées avec les filiales détenues à 100%.

En K€	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	
Participations	5 354 635
Créances rattachées à des participations	
Prêts	1 566 542
Créances clients et comptes rattachés	817
Autres créances	142 676
Emprunts et dettes financières divers LT	
Emprunts et dettes financières divers CT	245 960
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	70
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	35
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	178
Produits de participations	284 622
Autres produits financiers	33 094
Charges financières	-5 579

4.5.6.5 Actions Gratuites

En 2021, des actions gratuites ont été attribuées par COVIVIO pour un total de 276 765 actions.

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

	2021					
	Mandataires sociaux avec condition de performance (1)	Mandataires sociaux - avec condition de performance (2)	Mandataires sociaux et/ou salariés sans condition de performance	Mandataires sociaux - avec condition de performance (1)	Mandataires sociaux - avec condition de performance (2)	Mandataires sociaux et/ou salariés sans condition de performance
Date d'attribution	17-févr.-21	17-févr.-21	17-févr.-21	25-nov.-21	25-nov.-21	25-nov.-21
Nombre d'actions attribuées	28 212	28 213	5 250	63 000	63 000	89 090
Cours de l'action à la date d'attribution	64,80 €	64,80 €	64,80 €	74,56 €	74,56 €	74,56 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Période d'incessibilité						
Dividende 2021 par action	3,60	3,60	3,60			
Dividende 2022 par action	3,60	3,60	3,60	3,80	3,80	3,80
Dividende 2023 par action	3,60	3,60	3,60	3,80	3,80	3,80
Dividende 2024 par action				3,80	3,80	3,80
Dividende 2025 par action				3,80	3,80	
Valeur de l'action gratuite	53,80 €	53,80 €	53,80 €	59,56 €	59,56 €	62,56 €
Valeur de l'avantage	28,85 €	32,46 €	43,27 €	30,06 €	32,42 €	50,32 €

Au 31/12/21, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 593 884 actions.

4.5.6.6 Filiales et participations

4.5.6.7 Activité de la société en matière de recherche et développement

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

4.5.6.8 Evènements post clôture

- Le 18 janvier 2022, COVIVIO et ICADE ont signé un acte d'échange de parts sociales ; Icade a transféré à COVIVIO 6 531 parts de la société FACTOR E, en contrepartie, COVIVIO a transféré à ICADE, 3 469 parts de la société ORIANZ.
- Le 25 janvier 2022, COVIVIO et INDIGO ont signé 3 actes de cession portant sur la Société République, la société EB2 et la société GESPAR.

