

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

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

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

■ Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
<p>Compte tenu de l'activité de votre groupe, la juste valeur des immeubles de placement représente 82 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2021, soit 23,2 milliards d'euros. Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.</p> <p>La note 4.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants.</p> <p>La valorisation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants des experts indépendants sur la base de données transmises par la direction.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par votre groupe.</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ 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 votre groupe ;▶ prendre connaissance des instructions que votre groupe 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 votre groupe ;

De plus, le contexte de la crise mondiale liée au COVID-19 crée une incertitude sur les estimations retenues pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché, et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement 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 des immeubles de placement.

- ▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;
- ▶ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives, en les comparant, dans le contexte de la crise sanitaire, aux données de marché disponibles ;
- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- ▶ rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

■ Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2021, le cabinet MAZARS était dans la vingt-deuxième 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 consolidés

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

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

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

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

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

■ Rapport au comité d'audit

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

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

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



COVIVIO

COMPTES CONSOLIDES DE COVIVIO
AU 31 DECEMBRE 2021

SOMMAIRE

4.1	COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2021	3
4.1.1	ETAT DE SITUATION FINANCIERE	3
4.1.2	ETAT DU RESULTAT NET	5
4.1.3	ETAT DU RESULTAT GLOBAL	6
4.1.4	ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	7
4.1.5	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	8
4.2	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	9
4.2.1	PRINCIPES GENERAUX.....	9
	4.2.1.1 <i>Référentiel comptable</i>	9
	4.2.1.2 <i>Estimations et jugements</i>	11
	4.2.1.3 <i>Prise en compte des effets des changements climatiques</i>	11
	4.2.1.4 <i>IFRS 7 – Table de correspondance</i>	11
4.2.2	GESTION DES RISQUES FINANCIERS.....	12
	4.2.2.1 <i>Risque de commercialisation des immeubles en développement</i>	12
	4.2.2.2 <i>Risque de liquidité</i>	12
	4.2.2.3 <i>Risque de taux</i>	13
	4.2.2.4 <i>Risque de contreparties financières</i>	13
	4.2.2.5 <i>Risque de contreparties locatives</i>	13
	4.2.2.6 <i>Risque lié aux variations de valeur du patrimoine</i>	14
	4.2.2.7 <i>Risque de taux de change</i>	15
	4.2.2.8 <i>Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations</i>	15
	4.2.2.9 <i>Environnement fiscal</i>	16
4.2.3	PERIMETRE DE CONSOLIDATION	17
	4.2.3.1 <i>Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation</i>	17
	4.2.3.2 <i>Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation</i>	19
	4.2.3.3 <i>Liste des sociétés consolidées</i>	20
	4.2.3.4 <i>Evaluation du contrôle</i>	26
4.2.4	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE.....	28
	4.2.4.1 <i>Principaux impacts de la crise de la Covid-19</i>	28
	4.2.4.2 <i>Bureaux France</i>	28
	4.2.4.3 <i>Bureaux Italie</i>	29
	4.2.4.4 <i>Hôtels en Europe</i>	30
	4.2.4.5 <i>Résidentiel Allemagne</i>	30
	4.2.4.6 <i>Autres (y compris Résidentiel France)</i>	30
4.2.5	NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE	31
	4.2.5.1 <i>Patrimoine</i>	31
	4.2.5.2 <i>Actifs financiers</i>	38
	4.2.5.3 <i>Participations dans les entreprises associées et coentreprises</i>	39
	4.2.5.4 <i>Impôts différés à la clôture</i>	41
	4.2.5.5 <i>Prêts à court terme</i>	42
	4.2.5.6 <i>Stocks et en-cours</i>	42
	4.2.5.7 <i>Créances clients</i>	43
	4.2.5.8 <i>Autres créances</i>	44
	4.2.5.9 <i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	44
	4.2.5.10 <i>Capitaux propres</i>	45
	4.2.5.11 <i>Etat des dettes</i>	46
	4.2.5.12 <i>Provisions pour risques et charges</i>	53
	4.2.5.13 <i>Autres dettes Court terme</i>	54
	4.2.5.14 <i>Comptabilisation des actifs et passifs financiers</i>	54
4.2.6	NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET	55
	4.2.6.1 <i>Principes comptables</i>	55

4.2.6.2	Résultat d'exploitation.....	56
4.2.6.3	Résultat des cessions d'actifs.....	59
4.2.6.4	Variation de Juste Valeur des Immeubles.....	59
4.2.6.5	Résultat des cessions de titres.....	59
4.2.6.6	Résultat des variations de périmètre.....	60
4.2.6.7	Coût de l'endettement financier net.....	60
4.2.6.8	Résultat financier.....	60
4.2.6.9	Impôts exigibles et impôts différés.....	60
4.2.7	AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION	64
4.2.7.1	Rémunérations et avantages consentis au personnel.....	64
4.2.7.2	Résultat par action et résultat dilué par action.....	67
4.2.7.3	Engagements hors bilan.....	68
4.2.7.4	Transactions entre parties liées.....	74
4.2.7.5	Rémunération des dirigeants de Covivio.....	75
4.2.7.6	Honoraires des commissaires aux comptes.....	75
4.2.7.7	Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne.....	76
4.2.8	INFORMATIONS SECTORIELLES	76
4.2.8.1	Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels - IFRS 8.....	76
4.2.8.2	Immobilisations incorporelles.....	77
4.2.8.3	Immobilisations corporelles.....	77
4.2.8.4	Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés.....	78
4.2.8.5	Immobilisations financières.....	78
4.2.8.6	Contribution aux capitaux propres.....	79
4.2.8.7	Passifs financiers.....	80
4.2.8.8	Instruments dérivés.....	80
4.2.8.9	Compte de résultat par secteur opérationnel.....	81
4.2.9	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	82

4.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2021

4.1.1 ETAT DE SITUATION FINANCIERE

Actif

K€	Note 4.2.5.	31-déc.-21	31-déc.-20
ACTIFS INCORPORELS	1.2		
Ecart d'acquisition		117 205	135 092
Autres immobilisations incorporelles		14 705	25 114
ACTIFS CORPORELS	1.2		
Immeubles d'exploitation		1 326 616	1 347 995
Autres immobilisations corporelles		42 983	45 605
Immobilisations en cours		23 076	48 389
Immeubles de placement	1.3	23 157 221	22 625 439
Actifs financiers non courants	2.2	137 789	282 270
Participations dans les entreprises mises en équivalence	3.2	340 131	360 819
Impôts Différés Actifs	4	106 404	103 698
Instruments dérivés long terme	11.5	46 223	73 874
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		25 312 354	25 048 295
Actifs destinés à la vente	1.3	901 736	335 388
Prêts et créances	5	34 344	13 519
Stocks et en-cours	6.2	211 974	249 334
Instruments dérivés court terme	11.5	18 256	25 504
Créances clients	7	372 474	264 740
Créances fiscales		32 328	20 902
Autres créances	8	287 346	171 200
Charges constatées d'avance		3 618	4 718
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9	1 062 993	1 246 147
TOTAL ACTIFS COURANTS		2 925 070	2 331 454
TOTAL ACTIF		28 237 423	27 379 749

Passif

	Note 4.2.5.	31-déc.-21	31-déc.-20
Capital		283 946	283 633
Primes		4 119 793	4 140 277
Actions propres		-21 304	-19 651
Réserves consolidées		3 887 779	3 818 175
Résultat		923 596	359 767
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	10	9 193 810	8 582 202
Participations ne donnant pas le contrôle		4 428 828	3 985 956
TOTAL CAPITAUX PROPRES		13 622 638	12 568 157
Emprunts long terme	11.2	10 057 558	10 459 091
Passifs locatifs Long Terme	11.6	295 564	281 627
Instruments dérivés long terme	11.5	146 247	360 214
Impôts Différés Passifs	4	1 221 636	1 077 198
Engagements de retraite et autres	12.2	53 337	57 466
Autres dettes long terme		30 314	23 291
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		11 804 656	12 258 887
Passifs destinés à être cédés		274 603	0
Dettes fournisseurs		149 299	127 197
Dettes fournisseurs d'immobilisations		78 302	90 774
Emprunts court terme	11.2	1 775 597	1 837 014
Passifs locatifs Court Terme	11.6	10 659	15 994
Instruments dérivés court terme	11.5	54 526	68 795
Dépôts de garantie		3 917	2 755
Avances et acomptes reçus		237 815	208 972
Provisions court terme	12.2	15 479	34 988
Impôts courants		33 416	32 643
Autres dettes court terme	13	119 254	111 272
Produits constatés d'avance		57 263	22 302
TOTAL PASSIFS COURANTS		2 810 130	2 552 705
TOTAL PASSIF		28 237 423	27 379 749

4.1.2 ETAT DU RESULTAT NET

K€	Note 4.2.	31-déc.-21	31-déc.-20
Loyers	6.2.1	866 307	866 836
Charges locatives non récupérées	6.2.2	-41 059	-36 489
Charges sur Immeubles	6.2.2	-31 943	-29 389
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	-14 020	-24 882
LOYERS NETS		779 285	776 076
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	6.2.3	30 087	13 649
Résultat des autres activités	6.2.3	28 841	26 436
Revenus de gestion et d'administration		14 072	15 691
Frais liés à l'activité		-5 442	-6 678
Frais de structure		-122 861	-125 522
COUT DE FONCTIONNEMENT NET	6.2.4	-114 231	-116 509
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	-75 171	-67 324
Variation nette des provisions et autres	6.2.5	16 995	4 388
RESULTAT D'EXPLOITATION		665 806	636 716
Résultat net des immeubles en stock		-1 985	-3 422
Résultat des cessions d'actifs	6.3	4 646	-1 219
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	835 280	128 189
Résultat de cession de titres	6.5	-840	12 145
Résultat des variations de périmètre	6.6	-23 273	-16 096
RESULTAT OPERATIONNEL		1 479 634	756 314
Coût de l'endettement financier net	6.7	-166 965	-172 373
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	5.11.6	-14 795	-14 030
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6.8	142 614	-115 491
Actualisation et résultat de change	6.8	-708	-89
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.8	-4 105	-1 170
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	5.3.2	27 370	189
RESULTAT NET AVANT IMPOTS		1 463 045	453 351
Impôts différés	6.9.2	-137 668	-25 786
Impôts sur les sociétés	6.9.2	-31 350	-35 311
RESULTAT NET DE LA PERIODE		1 294 027	392 255
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		-370 430	-32 488
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE		923 596	359 767
Résultat Net Groupe par action en euros	7.2	9,79	3,94
Résultat Net Groupe dilué par action en euros	7.2	9,73	3,82

4.1.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL

	31-déc.-21	31-déc.-20
RESULTAT NET DE LA PERIODE	1 294 027	392 255
<i>Ecart de conversion</i>	549	-13 141
<i>Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>	6 866	-3 309
Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat	7 415	-16 450
<i>Ecart actuariel sur avantages du personnel</i>	1 307	-313
<i>Variation de valeur des actifs d'exploitation</i>	0	5 261
Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat	1 307	4 948
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	8 722	-11 502
RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE	1 302 749	380 753
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	927 973	359 907
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	374 776	20 846

4.1.4 ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

KE	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains & pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2019	261 660	3 882 299	-15 255	4 180 980	-12 038	8 297 646	4 060 698	12 358 343
Distribution de dividendes		-61 151		-356 366		-417 517	-83 114	-500 631
Augmentation de capital	21 556	321 702				343 258	-16 941	326 317
Affectation à la réserve légale	417	-2 573		2 156		0		0
Autres			-4 396	-5 209		-9 605	-4 261	-13 866
Résultat Global Total de la période				359 767	140	359 907	20 846	380 753
<i>Dont écarts actuariels sur provision retraite</i>					-81	-81	-132	-313
<i>Dont écarts de conversion</i>					-3 248	-3 248	-9 893	-13 141
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					-1 692	-1 692	-1 617	-3 309
<i>Dont variation de valeur des actifs d'exploitation mis en placement</i>					5 261	5 261		5 261
<i>Dont résultat net</i>				359 767		359 767	32 488	392 255
Variation de périmètre et taux				131		131	8 728	8 859
Paiements fondés en actions				8 382		8 382		8 382
Situation au 31 décembre 2020	283 633	4 140 277	-19 651	4 189 841	-11 898	8 582 202	3 985 956	12 568 157
Distribution de dividendes		-20 139		-319 431		-339 570	-112 097	-451 667
Augmentation de capital	313	-313				0		0
Affectation à la réserve légale		-41		41		0		0
Autres		9	-1 653	-6 301		-7 945	209	-7 736
Résultat Global Total de la période				923 596	4 377	927 973	374 776	1 302 749
<i>Dont écarts actuariels sur provision retraite</i>					813	813	494	1 307
<i>Dont écarts de conversion</i>					62	62	487	549
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					3 502	3 502	3 364	6 866
<i>Dont résultat net</i>				923 596		923 596	370 431	1 294 027
Variation de périmètre et taux				22 990		22 990	179 984	202 974
Paiements fondés en actions				8 160		8 160		8 160
Situation au 31 décembre 2021	283 946	4 119 793	-21 304	4 818 896	-7 521	9 193 810	4 428 828	13 622 638

4.1.5 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

K€	Note	31-déc.-21	31-déc.-20
Résultat net consolidé (y compris intérêts non contrôlant)		1 294 027	392 255
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	4.2.6.2.5	92 217	95 905
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	4.2.5.11.5 & 4.2.6.4	-977 894	-12 695
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		8 327	6 632
Autres produits et charges calculés		-1 400	-14 428
Plus et moins-values de cession		-12 132	-9 535
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-27 370	-189
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		375 775	457 945
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	4.2.6.7 & 4.2.6.8	168 833	171 866
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.2.6.9.2	169 018	43 378
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		713 627	673 189
Impôt versé		-58 370	-39 164
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	4.2.5.7.2	33 400	-133 333
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE		688 657	500 692
Incidence des variations de périmètre	4.2.6.6	-73 990	-726 956
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2.5.1.2	-697 511	-631 327
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2.5.1.2	762 166	689 667
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		-3 724	-336
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		2 650	92
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		33 316	12 770
Variation des prêts et avances consentis		4 906	-875
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-151	-193
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		27 662	-657 157
Incidence des variations de périmètre		-4 638	-5 688
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		0	0
Versées par les intérêts non contrôlant	4.1.4	208 889	-16 941
Rachats et reventes d'actions propres		-8 523	-9 878
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	4.1.4	-339 570	-74 065
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	4.1.4	-112 097	-83 114
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	4.2.5.11.2	1 259 318	2 025 443
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	4.2.5.11.2	-1 651 274	-1 499 998
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		-182 324	-167 279
Autres flux sur opérations de financement		-57 766	-60 107
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT		-887 985	108 374
Impact de la variation des taux de change		-14	-657
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE		-171 681	-48 749
Trésorerie d'ouverture		1 232 472	1 281 221
Trésorerie de clôture		1 060 791	1 232 472
Variation de trésorerie		-171 681	-48 749

4.2 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

4.2.1 PRINCIPES GENERAUX

4.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2021 du groupe Covivio sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêt. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 22 février 2022.

- Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2021 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2021 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2021 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements à IFRS 4 « Contrats d'assurance – exemption provisoire d'application d'IFRS 9 », adoptés par l'Union européenne le 15 décembre 2020. Le différé d'application est prolongé jusqu'aux exercices ouverts avant le 1^{er} janvier 2023.
- Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 « En lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») – phase 2 », adoptés par l'Union Européenne le 13 janvier 2021. Ces amendements précisent le traitement comptable à appliquer lors du remplacement d'un ancien taux d'intérêt de référence par un nouvel indice de référence dans un contrat donné, ainsi que l'impact de ce changement sur les relations de couverture concernées par la réforme.

Les principaux indices utilisés par le groupe et concernés par la réforme sont l'Euribor et le Libor GBP (respectivement remplacés par l'Euribor hybride et le SONIA GBP). Au 31 décembre 2021, les instruments financiers qui étaient précédemment indexés sur le Libor GBP ont été modifiés et sont désormais indexés sur le SONIA GBP + un spread de 0,1193%. Il s'agit de la dette financière variable (400 M£), des instruments dérivés (montants notionnels de 580 M£) et des Cross Currency Swaps (montants notionnels de 250 M£) mis en place dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille d'actifs au Royaume-Uni. Les autres conditions de ces instruments financiers restent inchangées et les modifications effectuées sont considérées comme « économiquement équivalentes ». Ces modifications sont sans impact sur les comptes consolidés.

- Amendements à IFRS 16 « Allègements de loyers liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021 », adoptés par l'Union Européenne le 30 août 2021. Cet amendement offre aux preneurs, et seulement à eux, la faculté de s'exempter d'évaluer si un allègement de loyer lié à la Covid-19 est une modification de contrat. Cette exemption pratique conduit le locataire à comptabiliser les allègements de loyers liés à la Covid-19 comme s'il ne s'agissait pas de modifications de contrat, et à reconnaître l'impact de l'allègement de loyers dans le résultat de la période.

Nouvelles normes adoptées par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2021, mais non anticipée par le groupe :

- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », adoptés le 28 juin 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2022 selon l'IASB. Ces amendements viennent uniformiser les pratiques en matière d'identification et d'évaluation des provisions pour contrats déficitaires, en particulier s'agissant des pertes à terminaison constatées sur les contrats conclus avec des clients en application d'IFRS 15.

- Amendements IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue », adoptés le 28 juin 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2022 selon l'IASB.
- Amendements IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », adoptés le 28 juin 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2022 selon l'IASB.
- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2018-2020 », adoptés le 28 juin 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2022 selon l'IASB.
- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », adoptés le 19 novembre 2021 ; La date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1^{er} janvier 2021, mais non anticipée par le groupe :

- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Ventes ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise », publiés le 11 septembre 2014 ;
- Amendements IAS 8 « Définition des estimations comptables », publiés le 12 février 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements visent à faciliter la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables.
- Amendements IAS 12 « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction », publiés le 7 mai 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB. Cet amendement précise la manière dont les entités doivent comptabiliser les impôts différés sur des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement.
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Practice Statement 2 - Disclosure of Accounting Policies », publiés le 12 février 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021, sans impact sur les comptes :

- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants », publiés le 23 janvier 2020 et le 15 juillet 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB.

Par ailleurs, en avril 2021, le Comité d'interprétation des normes IFRS a rendu définitive sa décision Attribution des avantages aux périodes de service (IAS19) qui clarifie la période au cours de laquelle doit être comptabilisé l'engagement relatif à certains régimes de retraite à prestations définies. Lorsque le régime prévoit le versement d'une indemnité au salarié, s'il est présent à la date de son départ en retraite, dont le montant dépend de l'ancienneté et est plafonné à un certain nombre d'années de services, le Comité d'interprétation des normes IFRS a considéré que l'engagement devait être constitué uniquement sur les années de services précédant le départ en retraite au titre desquels le salarié génère un droit à l'avantage (IFRIC Update 05/21). L'approche alternative qui consiste à attribuer l'avantage à l'ensemble de la carrière du salarié (sans tenir compte du plafond de calcul de l'indemnité) n'a pas été jugée acceptable. L'impact du changement de méthode est non significatif à l'échelle du groupe. Compte tenu du caractère non significatif de l'impact à l'ouverture 2021, les comptes 2020 n'ont pas été retraités.

L'IASB a validé en avril 2021 la position du Comité d'interprétation des normes IFRS relative à la comptabilisation des coûts de configuration et de customisation d'un logiciel fourni par un fournisseur en mode SaaS (Software as a Service). Seules les prestations aboutissant à la création d'un code supplémentaire contrôlé peuvent être éligibles à la capitalisation en immobilisations incorporelles, les autres étant constatées en charges. Cette décision est sans incidence sur les comptes consolidés.

4.2.1.2 Estimations et jugements

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

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

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

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Covivio révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

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

4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques

Covivio a annoncé en 2021 une nouvelle trajectoire carbone et a relevé ses ambitions pour atteindre 40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030. Cet objectif, qui concerne l'ensemble des scopes 1,2 et 3, couvre l'intégralité des activités en Europe et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. De surcroît, Covivio vise le Net Zero Carbon dès 2030 sur ses scopes 1 et 2.

Covivio a poursuivi sa dynamique en matière de verdissement : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREEM, LEED ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteint 91%. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte de la nouvelle trajectoire Carbone. Elle s'accompagne d'un engagement pour la construction bas-carbone à l'échelle européenne.

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

4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de liquidité	§ 4.2.2.2
Sensibilité des frais financiers	§ 4.2.2.3
Risque de crédit	§ 4.2.2.4
Risque de marché	§ 4.2.2.6
Risque de change	§ 4.2.2.7
Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 4.2.5.1.3
Covenants	§ 4.2.5.11.7

4.2.2 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

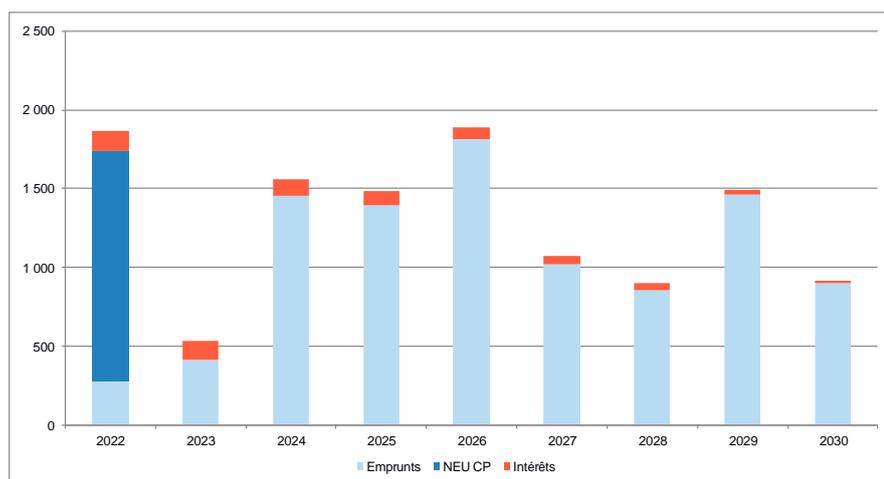
4.2.2.1 Risque de commercialisation des immeubles en développement

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

4.2.2.2 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 31 décembre 2021, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 3 046 M€ et sont composées de 1 792 M€ de ligne de crédits confirmées, de 1 063 M€ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et de 191 M€ de découverts autorisés non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 31 décembre 2021 :



Les échéances 2021 de l'histogramme ci-dessus comprennent 1 281,4 M€ de NEU Commercial Paper et 177 M€ de NEU MTN.

Le montant des intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2021 et du taux moyen de la dette, s'élève à 664 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 4.2.5.11.3 et une description des covenants bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 4.2.5.11.7.

Au cours de l'année 2021, le groupe a levé des financements à long terme :

- Covivio a levé 100 M€ de placement privé dans le cadre de son programme EMTN (12 ans à coupon 0,875%) ainsi que 300 M€ de financements hypothécaires long terme (jusqu'à 10 ans) pour partie au refinancement de dettes pré-existantes (environ les 2/3) et pour le solde (1/3) afin de financer du développement bureau.

COVIVIO a par ailleurs remboursé l'Ornane à échéance 2021 (200M€) originellement levée sur son périmètre italien.

- Covivio Hotels a levé (outre l'augmentation de capital de 250 M€ en juin 2021) pour 599 M€ d'obligations long terme (échéance juillet 2029 à coupon 1%) affectée au remboursement ou à l'annulation de la majeure partie des 675 M€ de lignes remboursées en 2021 (60% étant des financements hypothécaires) qui étaient à maturité résiduelle courte : notamment les 250 M€ de financements corporate MT levés en 2020 pour financer ses acquisitions italiennes, tchèques et hongroises et les 187 M€ de l'ancienne obligation sécurisée levée en 2012.
- En Allemagne, Covivio Immobilien SE a levé, sécurisé ou renégocié pour 236 M€ de nouveaux financements hypothécaires et à long terme (10 ans), dont 164 M€ venant au refinancement de dettes existantes à leviers et maturités faibles ; en même temps que repris certaines dettes de maturité moyen terme (94 M€ à 5 ans en moyenne) dans le cadre d'acquisition en société de nouveaux portefeuilles.

4.2.2.3 Risque de taux

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

La dette bancaire est, dans la mesure du possible largement couverte par des instruments financiers (cf. 4.2.5.11.5). Après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 84 % de la dette du groupe est couverte au 31 décembre 2021 et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêts induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

K€	Taux +100 bps au 31 déc. 2021	Taux +50 bps au 31 déc. 2021	Taux -50 bps au 31 déc. 2021
Coût de l'endettement financier net part du groupe 2022	-20 499	-9 755	8 908

4.2.2.4 Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe Covivio avec ses partenaires financiers, la société est exposée au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements, le résultat du groupe pourrait subir des impacts négatifs. Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrits par le groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

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

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT et s'élève à 0,9 M€ au 31 décembre 2021.

4.2.2.5 Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers du groupe Covivio sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les 10 premiers locataires (Orange, Telecom Italia, Suez, AccorHotels, IHG, B&B...), génèrent environ 30% des revenus annuels.

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

Suite à la pandémie de la Covid 19, les fermetures des hôtels et la dégradation des performances opérationnelles des hôtels restés en activité ont pu occasionner une absence de loyers ou des retards de paiement. Covivio, partenaire long terme de ses principaux locataires, a poursuivi sa politique de mise en place de solutions leur permettant de traverser la crise.

Ainsi, compte tenu de la solidité financière de nos locataires, le montant des dépréciations des créances clients est resté stable à 48,8 M€ par rapport au 31 décembre 2020.

4.2.2.6 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

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

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

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

Environnement réglementaire à Berlin :

Le 23 février 2020, une loi prévoyant un plafonnement des loyers à Berlin était entrée en vigueur (Mietendeckel).

Cette loi consistait en un gel des loyers à Berlin pendant 5 ans et la mise en place d'un plafonnement en fonction des critères de localisation, d'âge des immeubles et de la qualité des appartements. Cette nouvelle réglementation a été invalidée par la Cour fédérale allemande en avril 2021. L'annulation de cette loi a eu un effet positif sur la valeur d'expertise des actifs situés à Berlin (réajustement des loyers à la valeur de marché) et un impact de +7 M€ sur les revenus locatifs de l'exercice.

Au cours d'un référendum (septembre 2021) sur la nationalisation des appartements dont les propriétaires détiennent plus de 3 000 logements, 57,6% des électeurs ont voté pour l'expropriation. Il revient maintenant au Sénat de Berlin (aujourd'hui majoritairement défavorable à l'expropriation) de décider de soumettre au vote un projet de loi (le résultat du référendum n'est pas contraignant). La coalition a décidé d'établir une commission d'experts pour vérifier d'ici un an si un décret serait légalement et pratiquement applicable. Ce sujet n'a pas d'impact sur les expertises à fin 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des taux de capitalisation est analysée dans le paragraphe 4.2.5.1.3.

4.2.2.7 Risque de taux de change

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

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

	31/12/2021 (M€)	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine	663	-33,6	-69,8
Dette	400	21,8	43,7
Cross currency sw ap	250	13,6	27,3
Impact Capitaux propres		1,8	1,2

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

4.2.2.8 Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions (cf. § 4.2.5.2.2).

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

Par ailleurs, Covivio a émis un emprunt obligataire convertible (ORNANE) valorisé à chaque clôture en distinguant une dette financière au coût amorti et un composant dérivé évalué à la juste valeur en résultat. La juste valeur correspond au cours de clôture de l'obligation exposant le Groupe aux variations de valeurs de l'obligation. L'ORNANE Italie à échéance 2021 a été remboursée en février 2021 (cf. note 4.2.5.11.4).

4.2.2.9 Environnement fiscal

4.2.2.9.1 Evolution par pays

- L'environnement français a connu une évolution en ce qui concerne le taux de l'impôt sur les sociétés, réduit à 26,5% à compter du 1er janvier 2021 (contre 28% au 1er janvier 2020). Le taux est de 25% à compter du 1er janvier 2022.
- Le groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal en Italie.
- S'agissant de l'Allemagne, une réforme, effective à compter du 1er juillet 2021, modifie les règles d'exigibilité des droits d'enregistrement (« real estate transfer tax », « RETT ») en cas d'acquisition de titres de sociétés. Cette réforme tend, principalement, (i) à modifier le taux de détention à partir duquel la RETT devient exigible, qui passe de 95% à 90% et (ii) à fixer à dix ans la durée minimum durant laquelle le porteur minoritaire des titres restants à 10% doit détenir ses titres.

4.2.2.9.2 Risques fiscaux

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités du groupe Covivio s'exercent, le Groupe se trouve exposé à des risques fiscaux. Après avis de nos conseils, si un traitement fiscal présente un risque de redressement, une provision est alors constituée. La liste des principales procédures en cours est la suivante :

- Contrôle fiscal Covivio

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 (i) en matière de taxe sur les salaires à hauteur de 40 K€, qui a été acceptée et (ii) 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 décembre 2021.

- Contrôles fiscaux Résidentiel Allemagne

Covivio Immobilien et certaines de ses filiales « résidentiel » font l'objet de contrôles fiscaux sur les années 2014 à 2019.

L'administration fiscale a émis des propositions de rectifications en matière (i) d'impôt sur les sociétés à hauteur d'environ 10,9 M€ en principal, plus 2,6 M€ d'intérêts de retard et (ii) de droits d'enregistrement (« RETT ») à hauteur de 5,8 M€. Ces rectifications sont contestées. Elles ont, toutefois, été payées et ne sont donc plus provisionnées au 31 décembre 2021.

- Contrôles fiscaux de Beni Stabili fusionnée dans Covivio

Litige Comit Fund – Beni Stabili :

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 : 2,3 M€). 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.

4.2.2.9.3 Fiscalité Latente

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

L'impôt différé est principalement dû à la prise en compte de la juste valeur du patrimoine (taux Allemagne : 15,825%; taux France : 25,83%, taux Italie : 20%). A noter que les activités de gestion hôtelière sont imposées en Allemagne à un taux de 30,18% à 32,28% et que des impôts différés passifs de cette activité ont aussi été reconnus à ce taux.

4.2.3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

✓ Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

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

Le groupe Covivio a le contrôle lorsqu'il :

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

Le groupe Covivio doit réévaluer s'il contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments du contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Une entité structurée est une entité conçue de telle manière que les droits de vote ou droits similaires ne constituent pas le facteur déterminant pour établir le contrôle de l'entité ; c'est notamment le cas lorsque les droits de vote concernent uniquement des tâches administratives et que les activités pertinentes sont dirigées au moyen d'accords contractuels.

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

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

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

✓ Entreprises associées – IAS 28

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

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

✓ Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

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

• Coentreprises

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

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

• Activités conjointes

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

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

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

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

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

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

- ✓ Partage de l'immeuble Alexanderplatz avec Covéa et Generali Vie – Impact taux de détention

Un partenariat a été signé en juin 2021 entre Covivio, Covéa et Generali Vie en vue de partager l'actif Alexanderplatz à Berlin. Covivio conserve 55% du capital et continue à intégrer globalement la société Covivio Alexanderplatz Sarl.

- ✓ Réforme des droits d'enregistrement en Résidentiel Allemagne – Impact taux de détention

Suite à l'entrée en vigueur de la réforme des règles d'exigibilité des droits d'enregistrement (« RETT ») décrite au §. 4.2.2.9.1, des rachats de participations minoritaires ont eu lieu entre sociétés du groupe ce qui a eu pour conséquence de modifier légèrement le taux de détention de certaines sociétés du secteur Résidentiel Allemagne.

4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées

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

93 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
Covivio	France	Société mère		
Hotel N2	France	IG	100,00	
Covivio Ravinelle	France	IG	100,00	100,00
SCI Fédérismo	France	IG	60,00	60,00
EUURL Fédération	France	IG	100,00	100,00
SARL Foncière Margaux	France	IG	100,00	100,00
Covivio 2	France	IG	100,00	100,00
Covivio 4	France	IG	75,00	75,00
Euromarseille 1	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille 2	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille BI	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille PK	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille Invest	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille H	France	MEE/CE	50,00	50,00
Covivio 7	France	IG	100,00	100,00
SCI bureaux Coeur d'Orly	France	MEE/CE	50,00	50,00
SAS Coeur d'Orly Promotion	France	MEE/CE	50,00	50,00
Technical	France	IG	100,00	100,00
Le Ponant 1986	France	IG	100,00	100,00
SCI Atlantis	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 127	France	IG	100,00	100,00
SNC Latécoère	France	IG	50,10	50,10
SCI du 32 avenue P Grenier	France	IG	100,00	100,00
SCI du 40 rue JJ Rousseau	France	IG	100,00	100,00
SCI du 3 place A Chaussy	France	IG	100,00	100,00
SARL BGA Transactions	France	IG	100,00	100,00
SCI du 9 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	France	IG	100,00	100,00
SCI du 1 rue de Chateaudun	France	IG	100,00	100,00
SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106-110 rue des Troènes	France	IG	100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
Palmer Plage SNC	France	IG	100,00	100,00
Dual Center	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Paris	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Nord	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Rhone Alpes	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Sud Ouest	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Paca	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Ouest	France	IG	100,00	100,00
SARL Télémob Paris	France	IG	100,00	100,00
Pompidou	France	IG	100,00	100,00
11 place de l'Europe	France	IG	50,09	50,09
OPCI Office CB21	France	IG	75,00	75,00
Lenovilla	France	MEE/CE	50,10	50,10
Lenopromo	France	IG	100,00	100,00
SCI Latécoère 2	France	IG	50,10	50,10
Meudon Saulnier	France	IG	100,00	100,00
Charenton	France	IG	100,00	100,00
Latepromo	France	IG	100,00	100,00
SNC Promomurs	France	IG	100,00	100,00
FDR Participation	France	IG	100,00	100,00
SCI Avenue de la Marne	France	IG	100,00	100,00
Omega B	France	IG	100,00	100,00
SCI Rueil B2	France	IG	100,00	100,00
SCI Factor E	France	MEE/EA	34,69	34,69
SCI Orianz	France	MEE/EA	34,69	34,69
Wellio	France	IG	100,00	100,00
Le Clos de Chanteloup	France	IG	100,00	100,00
Bordeaux Lac	France	IG	100,00	100,00
Sucy Parc	France	IG	100,00	100,00
Gambetta Le Raincy	France	IG	100,00	100,00
Orly promo	France	IG	100,00	100,00
Silex Promo	France	IG	100,00	100,00

Sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
21 Rue Jean Goujon	France	IG	100,00	100,00
Vilouvette Saint-Germain	France	IG	100,00	100,00
La Mérina Fréjus	France	IG	100,00	100,00
Normandie Niemen Bobigny	France	IG	100,00	100,00
Le Printemps Sartrouville	France	IG	100,00	100,00
Gauguin St Ouen L'aumone	France	IG	100,00	100,00
Cité Numérique	France	IG	100,00	100,00
Danton Malakoff	France	IG	100,00	100,00
Meudon Bellevue	France	IG	100,00	100,00
N2 Batignolles	France	IG	50,00	50,00
Tours Coty	France	IG	100,00	100,00
Valence Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
Nantes Talensac	France	IG	100,00	100,00
Marignane Saint Pierre	France	IG	100,00	100,00
N2 Batignolles Promo	France	IG	50,00	50,00
6 rue Fructidor	France	IG	50,10	50,10
Fructipromo	France	IG	100,00	100,00
Jean Jacques Bosc	France	IG	100,00	100,00
Terres neuves	France	IG	100,00	100,00
André Lavignolle	France	IG	100,00	100,00
SCCV Chartres avenue de Sully	France	IG	100,00	100,00
SCI de la Louisiane	France	IG	100,00	100,00
SCCV Bobigny Le 9ème Art	France	IG	60,00	60,00
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	France	IG	50,00	50,00
Saint-Germain Hennemont	France	IG	100,00	100,00
Antony Avenue de Gaulle	France	IG	100,00	100,00
Aix en Provence Cézanne	France	IG	100,00	100,00
Sully Chartres	France	Tupée		100,00
SNC Télécom Est	France	Tupée		100,00
Euromarseille BH	France	Tupée		50,00
SCI du 288 rue Duguesclin	France	Tupée		100,00
SCI du 2 rue de L'III	France	Tupée		100,00
SARL du 2 rue Saint Charles	France	Tupée		100,00

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

14 sociétés Secteur Bureaux Italie	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
Covivio 7 S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Central Società di Investimento per Azioni a capitale fisso Central SICAF S.p.A.	Italie	IG	51,00	51,00
RGD Gestioni S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Real Estate Roma Olgiata S.r.L.	Italie	IG	75,00	75,00
Covivio Immobiliare 9 SINQ S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Projects & Innovation	Italie	IG	100,00	100,00
Wellio Italy	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation 2 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
RESolution Tech	Italie	MEE	30,00	30,00
Covivio Attività Immobiliari 2 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 3 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Development Italy S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Attività Commerciali Beinasco S.r.L.	Italie	Cédée		100,00
Investire SpA SGR	Italie	Cédée		17,90

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

172 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
SCA Covivio Hotels (Société mère) contrôlée à 100%	France	IG	43,78	43,46
SARL Loire	France	IG	43,78	43,46
Ruhl Cote D'Azur	France	IG	43,78	43,46
Foncière Otello	France	IG	43,78	43,46
Hôtel René Clair	France	IG	43,78	43,46
Ulysse Belgique	Belgique	IG	43,78	43,46
Ulysse Trefonds	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière No Bruges Centre	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière Gand Centre	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière Gand Opéra	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière Antwerp Centre	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	IG	43,78	43,46
Murdelux	Luxembourg	IG	43,78	43,46
Portmurs	Portugal	IG	43,78	43,46
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière Vielsam	Belgique	IG	43,78	43,46
Sunparks Trefonds	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière Kempense Meren	Belgique	IG	43,78	43,46
Iris Holding France	France	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	8,71	8,65
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	8,71	8,65
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	8,71	8,65
Covivio Hotels Gestion Immobilière	France	IG	43,78	43,46
Tulipe Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Iris Tréfonds	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Louvain Centre	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Liège	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Bruge Station	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Narcisse Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Louvain	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Malines	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Namur	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Iris investor Holding GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,71	8,65
Iris General partner GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,71	4,35
Iris Berlin GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,71	8,65
Iris Bochum & Essen	Allemagne	MEE/EA	8,71	8,65
Iris Frankfurt GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,71	8,65
Iris Verwaltungs GmbH & co KG	Allemagne	MEE/EA	8,71	8,65
Iris Nurnberg GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,71	8,65
Iris Stuttgart GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,71	8,65
B&B Invest Lux 1	Allemagne	IG	43,78	43,46
B&B Invest Lux 2	Allemagne	IG	43,78	43,46
B&B Invest Lux 3	Allemagne	IG	43,78	43,46
Campeli	France	MEE/EA	8,71	8,65
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	8,71	8,65
Dahlia	France	MEE/EA	8,76	8,69
Foncière B2 Hôtel Invest	France	IG	21,98	21,82
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	21,98	21,82
Foncière B3 Hôtel Invest	France	IG	21,98	21,82
B&B Invest Lux 4	Allemagne	IG	43,78	43,46
NH Amsterdam Centre Hotel HLD	Pays-Bas	IG	43,78	43,46
Hôtel Amsterdam Centre Propco	Pays-Bas	IG	43,78	43,46
Mo Lux 1	Luxembourg	IG	43,78	43,46
LHM Holding Lux SARL	Luxembourg	IG	43,78	43,46
LHM ProCo Lux SARL	Allemagne	IG	45,58	45,28
SCI Rosace	France	IG	43,78	43,46
Mo Dreilinden, Niederrad, Düsseldorf	Allemagne	IG	41,16	40,85
Mo Berlin	Allemagne	IG	41,16	40,85
Mo First Five	Allemagne	IG	42,84	42,57
Ringer	Allemagne	IG	43,78	43,46
B&B Invest Lux 5	Allemagne	IG	40,72	40,42
SCI Hôtel Porte Dorée	France	IG	43,78	43,46
FDMM Lux	Luxembourg	IG	43,78	43,46
OPCO Rosace	France	IG	43,78	43,46
Exco Hôtel	Belgique	IG	43,78	43,46
Invest Hôtel	Belgique	IG	43,78	43,46
H Invest Lux	Luxembourg	IG	43,78	43,46
Hermitage Holdco	France	IG	43,78	43,46
Samøens SAS	France	IG	21,94	21,77
Foncière B4 Hôtel Invest	France	IG	21,98	21,82
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	IG	43,78	43,46
Rock-Lux	Luxembourg	IG	43,78	43,46
Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	IG	43,78	43,46
Berlin I (propco Westin Grand Berlin)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin berlin)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Opco Hôtel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Berlin III (Propco Mercure Potsdam)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Opco Hôtel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam)	Allemagne	IG	41,55	41,24

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
Dresden II (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Dresden III (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Dresden IV (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II à IV)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Dresden V (propco Pullman New a Dresden)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Opco Hôtel New a Dresden Betriebs (Pullman)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Leipzig I (propco Westin Leipzig)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Opco Hotelgesellschaft Geberst, Betriebs (Westin Leipzig)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Opco Hôtel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Opco Hôtel Kosmos Erfurt (Radisson Blu)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Airport Garden Hotel NV	Belgique	IG	43,78	43,46
Investment FDM Rocatiera	Espagne	IG	43,78	43,46
Bardiomar	Espagne	IG	43,78	43,46
Trade Center Hôtel	Espagne	IG	43,78	43,46
H Invest Lux 2	Luxembourg	IG	43,78	43,46
Constance	France	IG	43,78	43,46
Hôtel Amsterdam Noord FDM	Pays-Bas	IG	43,78	43,46
Hôtel Amersfoort FDM	Pays-Bas	IG	43,78	43,46
Constance Lux 1	Luxembourg	IG	43,78	43,46
Constance Lux 2	Luxembourg	IG	43,78	43,46
So Hospitality	France	IG	43,78	43,46
Nice-M	France	IG	43,78	43,46
Rock-Lux OPOC	Luxembourg	IG	43,78	43,46
Blythsw ood Square Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
George Hotel Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Grand Central Hotel Company Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Lagonda Leeds Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Lagonda Palace Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Lagonda Russell Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Lagonda York Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Oxford Spires Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Oxford Thames Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Roxburghe Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
The St David's Hotel Cardiff Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Wotton House Properties Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Blythsw ood Square Hotel Glasgow	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
George Hotel Investments	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Grand Central Hotel Company	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Lagonda Leeds PropCo	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Lagonda Palace PropCo	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Lagonda Russell PropCo	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Lagonda York PropCo	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Oxford Spires Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Oxford Thames Hotel Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Roxburghe Investments PropCo	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
The St David's Hotel Cardiff	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Wotton House Properties	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
HEM Diesterkade Amsterdam BV	Pays-Bas	IG	43,78	43,46
Dresden Dev	Luxembourg	IG	41,55	41,24
Delta Hotel Amersfoort	Pays-Bas	IG	43,78	43,46
Opci Oteli	France	MEE/EA	13,64	13,54
CBI Orient SAS	France	MEE/EA	13,64	13,54
CBI Express SAS	France	MEE/EA	13,64	13,54
Kombon	France	MEE/EA	14,59	14,49
Jouron	Belgique	MEE/EA	14,59	14,49
Foncière Gand Cathédrale	Belgique	MEE/EA	14,59	14,49
Foncière Bruxelles Sainte Catherine	Belgique	MEE/EA	14,59	14,49
Foncière IKG	Belgique	MEE/EA	14,59	14,49
Forsmint Investments	Pologne	IG	43,78	43,46
Cerstook Investments	Pologne	IG	43,78	43,46
Noxw ood Investments	Pologne	IG	43,78	43,46
Redw en Investments	Pologne	IG	43,78	43,46
Sardobal Investments	Pologne	IG	43,78	43,46
Kilmainham Property Holding	Irlande	IG	43,78	43,46
Thommont Ltd	Irlande	IG	43,78	43,46
Honeypool	Irlande	IG	43,78	43,46
Ingrid Hotels	Italie	IG	43,78	43,46
Ingrid France Holding	France	IG	43,78	43,46
Verdun Propco	France	IG	43,78	43,46
SC CZECH AAD	République Tchèque	IG	43,78	43,46
New-York Palace Propco	Hongrie	IG	43,78	43,46
Hotel Plaza SAS	France	IG	43,78	43,46
Palazzo Naiadi Rome Propco	Italie	IG	43,78	43,46
Palazzo Gaddi Florence Propco	Italie	IG	43,78	43,46
Bellini Venice Propco	Italie	IG	43,78	43,46
Dei Dogi Venice Propco	Italie	IG	43,78	43,46
SLIH AD	France	IG	43,78	43,46
SLIH CP	France	IG	43,78	43,46
SLIH GHB	France	IG	43,78	43,46
SLIH HDB	France	IG	43,78	43,46
SLIH HG	France	IG	43,78	43,46
SLIH HIR	France	IG	43,78	43,46
Foncière Ulysse	France	Tupée		43,46
Foncière Manon	France	Tupée		43,46
B&B Invest Lux 6	Allemagne	Liquidée		40,42
Rosselini Holding	Luxembourg	Fusionnée		43,46
Anitah Holding	Italie	Fusionnée		43,46
Ingrid Holdco	Italie	Fusionnée		43,46

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

146 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
Covivio Immobilien SE (Société mère) contrôlée à 100%	Allemagne	IG	61,70	61,70
Low enberger Strasse 2 4 Wohnenquartier	Allemagne	IG	65,57	
TSC 2 Holding Sarl	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Alpha	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Beta	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Gamma	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Delta	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Epsilon	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Zeta	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Eta	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Theta	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Iota	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Kappa	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Lambda	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin My	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Xi	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Omicron	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Rho	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Sigma	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Tau	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Ypsilon	Allemagne	IG	65,57	
Akragas Immobilien	Allemagne	IG	65,57	
AC Gustav-Müller-Strasse Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	
Areal Consult Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	
Areal Invest Grafestrasse	Allemagne	IG	61,70	
Areal Invest XI Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	
Areal Invest XIII Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	
Areal Invest XXIX Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	
Areal Invest XXXIII Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	
JFT Grundbesitz Nr. 28	Allemagne	IG	61,70	
Nox Capital Kulmer11 Grundbesitz	Allemagne	IG	61,70	
Nox Capital Nr. 15	Allemagne	IG	61,70	
Nox Capital Leinestraße 21 Grundbesitz	Allemagne	IG	61,70	
Nox Capital Kiehlufer39 Grundbesitz	Allemagne	IG	61,70	
Covivio Immobilien	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Lux Residential	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Valore 4	Allemagne	IG	65,57	63,74
Covivio Wohnen Verwaltungen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundvermögen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen Service	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln	Allemagne	IG	65,57	64,00
Covivio Stadthaus	Allemagne	IG	65,57	64,00
Covivio Wohnbau	Allemagne	IG	65,57	67,83
Covivio Wohnungsgesellschaft GMBH Dümpten	Allemagne	IG	65,57	67,83
Covivio Berolinum 2	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Berolinum 3	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Berolinum 1	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Remscheid	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Valore 6	Allemagne	IG	65,57	63,74
Covivio Holding	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Berlin 67 GmbH	Allemagne	IG	65,57	64,00
Covivio Berlin 78 GmbH	Allemagne	IG	65,57	64,00
Covivio Berlin 79 GmbH	Allemagne	IG	65,57	64,00
Covivio Dresden GmbH	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Berlin I SARL	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Berlin V SARL	Allemagne	IG	65,57	63,85
Covivio Berlin C GMBH	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Dansk Holding Aps	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Dansk L Aps	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Berlin Prime	Allemagne	IG	65,57	65,53
Berlin Prime Commercial	Allemagne	IG	65,57	63,66
Acopio	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Hambourg Holding ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 1 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 2 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 3 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 4 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Arian	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Bennet	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Marien-Carré	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin IV ApS	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Lux	Luxembourg	IG	100,00	100,00
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	65,57	63,66
Residenz Berolina GmbH & Co KG	Allemagne	IG	67,33	65,51
Covivio Quadrigua IV GmbH	Allemagne	IG	65,57	63,66
Real Property Versicherungsmakler	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Quadrigua 15	Allemagne	IG	69,05	65,51
Covivio Quadrigua 45	Allemagne	IG	69,05	65,51
Covivio Quadrigua 36	Allemagne	IG	69,05	65,51
Covivio Quadrigua 46	Allemagne	IG	69,05	65,51
Covivio Quadrigua 40	Allemagne	IG	69,05	65,51
Covivio Quadrigua 47	Allemagne	IG	69,05	65,51
Covivio Quadrigua 48	Allemagne	IG	69,05	65,51
Covivio Fischerinsel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berolina Fischerinsel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Home	Allemagne	IG	65,57	65,57
Amber Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Gettmore	Luxembourg	IG	65,57	65,53
Saturn Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,53
Venus Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Vinetree	Luxembourg	IG	65,57	65,53
Acopio Facility	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Development	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Rehbergen	Allemagne	IG	65,57	65,57

Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
Covivio Handlesliegenschaften	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Alexandrienstrasse	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 1	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Spree Wohnen 6	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Spree Wohnen 7	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Spree Wohnen 8	Allemagne	IG	65,57	65,53
Nordens Immobilien III	Allemagne	IG	65,57	65,53
Montana-Portfolio	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Cantianstrasse 18 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Konstanzer Str.54/ Zahringerstr.28, 28a Grundbesitz.	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Mariend.Damm28/Markgrafenstr.17 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Marktstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Schnellerstrasse 44 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Schönw alder Str.69 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Schulstrasse 16/17.Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Zelterstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Zinshäuser Alpha	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Zinshäuser Gamma	Allemagne	IG	65,57	65,53
Second Ragland	Allemagne	IG	65,57	65,53
Seed Portfolio 2	Allemagne	IG	65,57	65,53
Erz 1	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Berlin 9	Allemagne	IG	65,57	65,53
Erz 2	Allemagne	IG	65,57	65,53
Best Place Living	Allemagne	IG	31,47	31,47
Covivio Berlin 8	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Selectimmo.de	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft	Allemagne	IG	65,57	65,53
Meco Bau	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Blankenburger Str.	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Immobilien Financing	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Treskow allee 202 Entw icklungsgesel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hathor Berlin	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hansastrasse 253	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prime Financing	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundbesitz NRW	Allemagne	IG	65,57	67,49
Covivio Eiger 1	Allemagne	IG	65,57	67,49
Covivio Eiger II	Allemagne	IG	65,57	67,49
Covivio Southern Living Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	67,49
Covivio Grundbesitz NRW 2	Allemagne	IG	65,57	67,49
Buchstrasse 6 & Fehmarn Strasse 14	Allemagne	IG	65,57	67,49
Erkstrasse 20	Allemagne	IG	65,57	67,49
Martin Opitz Strasse 5	Allemagne	IG	65,57	67,49
Kurstrasse 23	Allemagne	IG	65,57	67,49
Pankstrasse 55 Verw altungs	Allemagne	IG	65,57	67,49
Grospiusstrasse 4	Allemagne	IG	65,57	67,49
Grundbesitz Schillerstrasse 10	Allemagne	IG	65,57	67,49
Grundbesitz Firsstrasse 22	Allemagne	IG	65,57	67,49
Covivio SE & CO KG 1	Allemagne	Fusionnée		61,70
Covivio SE & CO KG 2	Allemagne	Fusionnée		61,70
Covivio SE & CO KG 3	Allemagne	Fusionnée		61,70
Covivio SE & CO KG 4	Allemagne	Fusionnée		61,70
Covivio Immobilien Se & Co KG Residential	Allemagne	Fusionnée		61,70
Küchenw elt Berlin GmbH	Allemagne	Fusionnée		61,70
Covivio Zehnte GMBH	Allemagne	Fusionnée		100,00
Covivio Beteiligungs GmbH & Co KG	Allemagne	Fusionnée		100,00

Le siège social de la société mère Covivio Immobilien SE se situe Kleperstrasse 110-112, 45147 Essen.

22 sociétés Secteur Bureaux Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
Covivio Office Holding	Allemagne	IG	100,00	100,00
A copio Office Energie GmbH (Office Germany)	Allemagne	IG	100,00	
Covivio Alexanderplatz	Luxembourg	IG	55,00	100,00
Covivio Alexanderplatz	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Berlin	Allemagne	IG	100,00	99,81
Covivio Tino Schw ierzina Strasse 32 Grundbesitz	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Gross-Berliner-Damm	Allemagne	IG	100,00	99,81
Covivio Office (ex-Godew ind Immobilien)	Allemagne	IG	100,00	99,77
Covivio Office 1	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Beteiligungs	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Office 2	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Office 3	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Office 4	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Office 5	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Office 7	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Office 6	Allemagne	IG	89,90	89,69
Covivio Technical Services 1	Allemagne	IG	100,00	99,77
Covivio Technical Services 2	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Technical Services 3	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Technical Services 4	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Verw altungs 4	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Construction	Allemagne	IG	100,00	99,77

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

13 sociétés Secteur Autres (Résidentiel France, Parkings, Services)	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
1 société Résidentiel France :				
Foncière Développement Logements (Société mère) contrôlée à 100 %	France	IG	100,00	100,00
Batisica	Luxembourg	Fusionnée		100,00
Dulud	France	Tupée		100,00
6 sociétés de Parkings :				
Republique (Société mère) contrôlée à 100 %	France	IG	100,00	100,00
Esplanade Belvédère II	France	IG	100,00	100,00
Comédie	France	IG	100,00	100,00
Gare	France	IG	50,80	50,80
Gespar	France	IG	50,00	50,00
Trinité	France	IG	100,00	100,00
6 sociétés de services :				
Covivio Hôtels Gestion	France	IG	100,00	100,00
Covivio Property SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Développement	France	IG	100,00	100,00
Covivio SGP	France	IG	100,00	100,00
Covivio Proptech	France	IG	100,00	100,00
Covivio Proptech Germany	Allemagne	IG	100,00	100,00

IG : Intégration Globale

MEE-EA : Mise en Equivalence - entreprises associées

MEE-CE : Mise en Equivalence - co-entreprises

n.i : Non Intégrée

IP : Intégration Proportionnelle

Le siège social de la société mère Foncière Développement Logements se situe 8, avenue Kléber – 75116 Paris.

Le groupe est composé de 460 sociétés dont 412 sociétés en intégration globale et 48 sociétés mises en équivalence.

4.2.3.4 Evaluation du contrôle

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

✓ SCI 11 place de l'Europe (entité structurée consolidée)

La société SCI 11 place de l'Europe est détenue à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2021 et est consolidée par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,9%) a été mis en place à compter de 2013 dans le cadre du projet Campus Eiffage à Vélizy.

✓ SNC Latécoère et Latécoère 2 (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI Latécoère et Latécoère 2 sont détenues à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2021 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,9%) a été mis en place en 2012 et 2015 dans le cadre des projets Dassault Systèmes Campus et Extension Dassault à Vélizy. Covivio a signé un projet d'extension du campus Dassault Systèmes via la construction d'un nouveau bâtiment de 27 600 m² et la signature de nouveaux baux. Ces baux débiteront début 2023 à la livraison de l'extension.

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

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

✓ SAS 6 rue Fructidor (entité structurée consolidée)

Un partenariat a été signé le 29 octobre 2019 entre Covivio et Crédit Agricole Assurances en vue de partager le projet de développement Paris Saint Ouen So Pop, détenu par la société 6 rue Fructidor. Cette société, propriétaire d'un terrain situé à la frontière entre Paris et St Ouen, a vocation à construire un immeuble neuf à usage de bureaux (31 600 m² de surface de plancher de bureaux et services, 7

niveaux, 249 places de parking). Le permis de construire a été obtenu le 20 mai 2019 et la fin de construction est prévue pour le 1^{er} trimestre 2022.

La construction de l'immeuble est réalisée dans le cadre d'un CPI signé le 29 octobre 2019 entre la société Fructidor et Fructipromo.

La société 6 rue Fructidor est détenue à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2021 et est consolidée par intégration globale.

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

Les sociétés SCI N2 Batignolles et SNC Batignolles Promo sont détenues à 50 % par Covivio au 31 décembre 2021 et sont consolidées par intégration globale.

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

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

✓ SAS Samoëns (entité structurée consolidée)

La société SAS Samoëns est détenue à 50,10 % par Covivio Hotels au 31 décembre 2021 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (49,9%) a été mis en place à compter du mois d'octobre 2016 dans le cadre du projet en développement d'un village vacances Club Med à Samoëns qui a été livré en 2017. L'actif Club Med Samoëns fait l'objet d'une promesse de vente au 31 décembre 2021.

Covivio Hotels, en sa qualité de gérant de la société Samoëns, est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom et pour le compte de la société dans la limite de l'objet social. Le partenariat répond aux critères de la coentreprise lorsque les parties qui exercent un contrôle conjoint, ont des droits sur l'actif net de l'opération en partenariat.

✓ Covivio Alexanderplatz Sarl (entité structurée consolidée)

La société Covivio Alexanderplatz sarl est détenue à 55 % par Covivio au 31 décembre 2021 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec Covéa (25%) et Generali Vie (20%) a été mis en place à compter du mois de juin 2021 dans le cadre du projet en développement Alexanderplatz à Berlin. La livraison de ce projet est prévue fin 2025. La construction de l'immeuble est réalisée dans le cadre d'un CPI entre la société Covivio Alexanderplatz et Covivio Construction GmbH détenue à 100% par Covivio.

Les sociétés suivantes sont consolidées par mise en équivalence.

✓ SCI Lenovilla (coentreprise)

La société Lenovilla est détenue à 50,09 % par Covivio au 31 décembre 2021 et est consolidée par mise en équivalence. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,91%) a été mis en place à compter de janvier 2013 dans le cadre du projet New Vélizy (Campus Thalès). Le pacte d'actionnaires stipule que les décisions sont prises à l'unanimité.

✓ SCI Cœur d'Orly Bureaux (coentreprise)

La société SCI Cœur d'Orly Bureaux est détenue à 50 % par Covivio et 50 % par Aéroports de Paris au 31 décembre 2021 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord conclu le 10 mars 2008 et modifié par divers actes successifs ainsi que par des pactes d'associés régissant leurs droits et leurs obligations au sein de la société SCI Cœur d'Orly Bureaux.

4.2.4 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

Les événements significatifs de la période sont les suivants :

4.2.4.1 Principaux impacts de la crise de la Covid-19

✓ Reprise de l'activité hôtelière à compter du 2^{ème} semestre 2021

Le 1^{er} semestre ayant été encore marqué par de nombreuses mesures de confinement en Europe, la reprise de l'activité a été essentiellement constatée sur le second semestre avec des taux d'occupation en forte hausse mais demeurant en dessous de l'activité de l'exercice 2019. Cette reprise d'activité se traduit par les principaux éléments suivants ;

- La hausse des revenus locatifs à loyer variable pour 10,7 M€ sur le portefeuille ACCOR et 12 M€ de loyers sur le portefeuille au Royaume-Uni ; pour rappel, au 31 décembre 2020, il n'avait pas été comptabilisé de loyers sur les actifs du Royaume-Uni du fait de l'activation de la clause de sous-performance majeure ;
- la hausse de 14 M€ de l'EBITDA des hôtels en gestion qui s'explique principalement par la reprise progressive de l'activité sur le second semestre ;

En France et à l'étranger, Covivio Hotels a bénéficié d'aides gouvernementales et de mesures de chômage partiel mises en place en faveur du secteur de l'hôtellerie à hauteur de 16,8 M€.

✓ Stabilité de valeur des actifs hôteliers

Les valeurs d'expertise des hôtels en bail sont globalement stables par rapport au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2021, les tests de perte de valeur sur des hôtels exploités en Murs et Fonds ont conduit à déprécier les écarts d'acquisition sur 3 actifs en France pour un total de -17,9 M€.

4.2.4.2 Bureaux France

✓ Cessions (312 M€ - résultat de cessions net de frais : +3 M€) et actifs sous promesse (621 M€)

En 2021, Covivio a notamment cédé les actifs Issy-les-Moulineaux EDO, Lezennes Hélios et Lyon Duguesclin, ainsi que Marseille Astrolabe (en partenariat). Les cessions ont dégagé un résultat de +3 M€.

Au 31 décembre 2021, le montant des actifs sous promesse s'élève à 621 M€ (dont Carré Suffren et le Campus Eiffage pour 575 M€, détenus en partenariat à respectivement 60% et 50,1%). Conformément à la norme IFRS 5, tous les actifs et passifs de ces entités ont été classés en tant qu'actifs et passifs destinés à être cédés au 31 décembre 2021.

Conformément aux accords signés en 2017 dans le cadre du co-développement de l'opération Quai 8.2 à Bordeaux, Covivio et Icade ont procédé, le 18 janvier 2022, au débouclage de l'opération par échange croisé de titres des 2 sociétés détenant les actifs. Cette opération se traduit par l'acquisition de 100% de l'actif Factor E par Covivio.

✓ Actifs en développement

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

L'exercice 2021 a été marqué par la livraison de quatre actifs en développement : Montrouge Flow, Montpellier Orange, Montpellier Bâtiment de service et Lyon Silex 2, ainsi que le démarrage de deux nouveaux projets Lyon Sévigné et Paris Anjou.

L'actif Paris Gobelins, exploité en propre au titre de l'activité Flex Office, a également été livré au cours de la période.

✓ Refinancement et remboursement

En janvier, Covivio a émis un placement obligataire vert de 100 M€, à échéance 2033, offrant un coupon fixe de 0,875%.

4.2.4.3 Bureaux Italie

✓ Cessions (269 M€ - résultat de cession net de frais : -7 M€) et actifs sous promesse (69 M€)

Au cours de la période, des actifs ont été cédés pour un prix de vente total de 269 M€, générant un résultat de cession net de frais de -1,5 M€.

Au 31 décembre 2021, le montant des actifs sous promesse s'élève à 69 M€.

En 2021, Covivio a également cédé les 17,90% qu'elle détenait dans la société Investire Spa SGR pour un montant égal à la valeur nette comptable des titres.

✓ Signature du projet Symbiosis avec SNAM – activité de promotion

Covivio a signé avec SNAM, principale entreprise italienne de transport de gaz naturel, un contrat de construction vente d'un immeuble d'environ 19 000 m². Actuellement en construction, l'immeuble accueillera, à sa livraison début 2024, le siège social de cette entreprise. La construction de cet immeuble est qualifiée d'activité de promotion et une marge à l'avancement a été reconnue à ce titre dans les comptes au 31 décembre 2021.

✓ Actifs en développement

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

L'exercice 2021 a été marqué par la livraison de trois actifs en développement : Milan Schievano Bâtiments B et C et Milan Symbiosis D.

✓ Remboursement de l'Ornane 2021 à l'échéance

En février 2021, Covivio a remboursé l'emprunt obligataire convertible (Ornane 2021) à l'échéance pour un montant de 200 M€.

4.2.4.4 Hôtels en Europe

- ✓ Cessions d'actifs (70 M€ - résultat de cessions net de frais : 0 M€) et actifs sous promesse (155 M€)

Au cours de la période, Covivio Hotels a cédé des actifs Jardiland, des actifs Courtepaille et un actif AccorInvest pour 70 M€.

Au 31 décembre 2021, les promesses de ventes s'élèvent à 155 M€.

- ✓ Financement et remboursement

Au cours de l'exercice 2021, Covivio Hotels a procédé au remboursement de lignes de crédit mises en place en 2020 dans le cadre des acquisitions italiennes, tchèques et hongroises pour 250 M€.

La société a également procédé au remboursement de l'emprunt obligataire à échéance novembre 2021 pour 187 M€.

En juillet et octobre 2021, Covivio Hotels a émis un placement obligataire de 599 M€, à 8 ans, offrant un coupon fixe de 1%.

4.2.4.5 Résidentiel Allemagne

- ✓ Forte hausse des valeurs des actifs Résidentiel Allemagne

Le secteur Résidentiel Allemagne enregistre une hausse des valeurs des actifs de 818,8 M€ situés essentiellement à Berlin.

- ✓ Acquisitions (actifs : 248 M€)

Le groupe a acquis trois portefeuilles d'actifs situés à Berlin pour 248 M€.

- ✓ Financement et remboursement

Covivio Immobilien SE a levé, sécurisé ou renégocié 236 M€ de financements sur une maturité de 10 ans.

4.2.4.6 Autres (y compris Résidentiel France)

- ✓ Résiliation par anticipation du bail de location du parking Beaugrenelle

Le bail du parking Beaugrenelle a été résilié le 21 février 2021 par anticipation (sortie effective le 12 avril 2021).

- ✓ Promesse de cession des activités de stationnement

Covivio a signé avec Indigo Group une promesse de cession des concessions et baux long-terme portant sur une dizaine de parcs de stationnement. La réalisation de cette opération a eu lieu en janvier 2022. Conformément à la norme IFRS 5, tous les actifs et passifs de ces entités ont été classés en tant qu'actifs et passifs destinés à être cédés au 31 décembre 2021.

4.2.5 NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

4.2.5.1 Patrimoine

4.2.5.1.1. Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels

✓ Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles identifiables sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des droits d'entrées (droits d'occupation des parcs de stationnement) et des logiciels informatiques.

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

- Logiciels sur une période de 1 à 3 ans,
- Droits d'occupation : 30 ans.

Immobilisations du domaine concédé - Activité de concession

Le groupe Covivio applique IFRIC 12 dans les comptes consolidés pour les parkings faisant l'objet d'accords de concession de services. L'analyse des contrats de concession du groupe conduit à classer les contrats en actif incorporel puisque la société est directement payée par les usagers pour l'ensemble des parkings exploités sans contribution de l'autorité publique. Ces actifs en concession sont valorisés au coût historique diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeurs.

Le Groupe ne détient plus de parking en pleine propriété et à ce titre il n'y a plus d'actif corporel « Parkings », à l'exception des droits d'utilisation liés à des contrats de location en application de la norme IFRS 16.

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

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

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

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

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

Après sa comptabilisation initiale, le goodwill fait l'objet d'un test de perte de valeur au minimum une fois par an. Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles et des écarts d'acquisition associés avec la valorisation des hôtels en « Murs et Fonds » réalisée par les experts immobiliers.

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

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

✓ Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2021 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman, CFE, MKG, REAG, et HVS.

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

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

- Pour les Bureaux France, Italie et Allemagne, la valorisation est principalement réalisée par application de deux méthodes :
 - la méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) :
Cette approche consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais.
 - la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash flow) :
Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.
- Pour les Hôtels en Europe, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs.
 - la méthode de capitalisation des loyers pour les restaurants, les jardinerie et les villages vacances Club Méditerranée.

- la méthode d'actualisation des flux futurs pour les hôtels (incluant les prévisions d'évolution du chiffre d'affaires déterminées par l'expert) et les villages vacances Sunparks.
- Pour le Résidentiel en Allemagne, la juste valeur déterminée correspond à :
 - Une valeur bloc pour les actifs sur lesquels aucune stratégie de vente n'a été mise en place ou pour lesquels aucune commercialisation n'est intervenue,
 - Une valeur détail occupé pour les actifs pour lesquels a minima une promesse est intervenue avant la clôture des comptes.

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

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m² des transactions comparables et les transactions réalisées par le groupe.

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

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

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

Les expertises des actifs immobiliers comptabilisés en Immeubles de placement ont été réalisées dans le contexte évolutif de la crise sans précédent liée à la Covid-19, dont les incidences et les perspectives d'avenir demeurent difficiles à projeter à la date des évaluations.

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

✓ Immeubles en développement (IAS 40)

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

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

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

✓ Droits d'utilisation (IFRS 16)

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

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

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

✓ Immobilisations corporelles (IAS 16)

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

Les hôtels exploités en Murs et Fonds sont amortis selon leur durée d'utilisation :

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

Si la valeur d'expertise en Murs et Fonds est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée, en priorité sur la valeur du fonds, puis sur la valeur des immobilisations corporelles.

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

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

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

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

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

4.2.5.1.2. Tableau de mouvement des actifs immobilisés

K€	31-déc.-20	Variation péri-mètre	Augmentation / Dotation	Cession / Reprise	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31-déc.-21
Ecart d'acquisitions	135 092	0	-17 886	0	0	-1	0	117 205
Immobilisations incorporelles (1)	25 114	-28	4 670	-544	0	-14 507	0	14 705
<i>Valeurs Brutes</i>	93 111	-2 288	8 978	-1 865	0	-63 835	0	34 101
<i>Amortissements</i>	-67 997	2 260	-4 308	1 321	0	49 328	-0	-19 396
Immobilisations corporelles	1 441 989	61	-10 117	-17 861	0	-21 396	0	1 392 676
Immeubles d'exploitation	1 347 995	1 100	-30 164	-17 270	0	24 955	0	1 326 616
<i>Valeurs Brutes</i>	1 697 236	773	20 841	-29 768	0	12 580	0	1 701 662
<i>Amortissements</i>	-349 241	327	-51 005	12 498	0	12 375	-0	-375 046
Autres immobilisations corporelles	45 605	-1 049	-8 416	-591	0	7 435	0	42 984
<i>Valeurs Brutes</i>	181 573	-913	4 831	-1 767	0	7 002	0	190 726
<i>Amortissements</i>	-135 968	-136	-13 247	1 176	0	433	0	-147 742
Immobilisations en cours	48 389	10	28 463 ⁽²⁾	0	0	-53 786	0	23 076
<i>Valeurs Brutes</i>	48 389	10	28 463	0	0	-53 786	0	23 076
<i>Amortissements</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	22 625 439	248 020	613 297	-373 818	819 794	-843 609	68 097	23 157 221
Immeubles en location	20 912 297	248 020	223 307	-373 818	714 321	-342 380	68 097	21 449 845
Immeubles en développement	1 713 142	0	389 990	0	105 473	-501 229	0	1 707 376
Actifs destinés à la vente	335 388	0	25 599	-361 508	15 486	886 771	0	901 736
Actifs destinés à la vente	335 388	0	25 599	-361 508	15 486	886 771	0	901 736
- dont autres actifs destinés à être cédés	0	0	0	0	0	35 962	0	35 962
Total	24 563 022	248 053	615 564	-753 731	835 280	7 258	68 097	25 583 543

Le patrimoine des hôtels exploités en Murs et Fonds s'établit à 1 163,4 M€ au 31 décembre 2021 et est présenté principalement sur la ligne Immobilisations corporelles conformément à la norme IAS 16.

- (1) La ligne « immobilisations incorporelles » intègre notamment les dépenses relatives à la mise en place d'un ERP pour 9,7 M€. Suite à la signature de la promesse de cession des sociétés de parkings, les actifs et contrats de parkings en concession ont été transférés en actifs destinés à la vente pour un montant de 14,3 M€.
- (2) Travaux réalisés sur les actifs Bureaux France (11,1 M€) et sur les actifs en Murs et Fonds (9 M€).
Les immobilisations en cours incluent aussi les acomptes versés sur l'acquisition d'actifs en Bureaux France (4,9 M€) et en Bureaux Italie (4,4 M€).

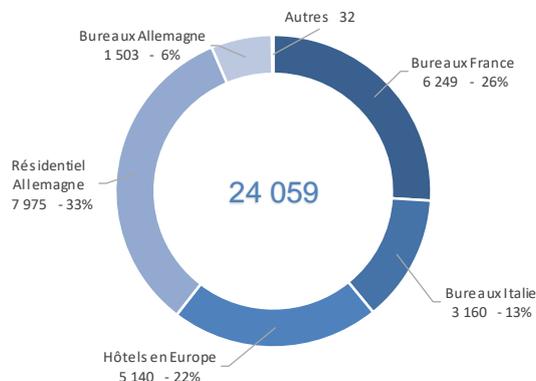
Le total de la colonne transfert (7,3 M€) correspond principalement au reclassement en actifs destinés à être cédés des actifs de sociétés de parkings et de 2 sociétés Bureaux France.

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (-697,5 M€) correspond principalement aux augmentations du tableau de mouvement de patrimoine hors effet des amortissements (-702,0 M€).

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau des Flux de Trésorerie (762,2 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans le paragraphe 4.2.6.3 Résultat de cession des actifs (+752,4 M€) et aux produits de cessions d'immeubles en stocks (+3,5 M€), retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (+6,7 M€).

4.2.5.1.3. Immeubles de placement et actifs destinés à la vente

Patrimoine consolidé au 31 décembre 2021 en M€ :



K€	31-déc.-20	Variation périmètre	Augmentation	Cession	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31-déc.-21
Immeubles de placement	22 625 439	248 020	613 297	-373 818	819 794	-843 609	68 097	23 157 221
Immeubles en location	20 912 297	248 020	223 307	-373 818	714 321	-342 380	68 097	21 449 845
Bureaux France	4 778 934	0	34 195	-101 462	-22 305	-236 158	0	4 453 204
Bureaux Italie	2 972 811	0	22 698	-234 735	-10 765	107 987	0	2 857 996
Hôtels Europe	5 001 696	1	35 272	-37 120	-22 556	-113 900	68 097	4 931 491
Résidentiel Allemagne	6 830 679	248 019	111 865	-501	804 228	-100 276	0	7 894 014
Bureaux Allemagne	1 328 177	0	19 277	0	-34 281	-33	0	1 313 140
Immeubles en développement	1 713 142	0	389 990	0	105 473	-501 229	0	1 707 376
Bureaux France	1 177 380	0	248 231	0	91 509	-347 260	0	1 169 860
Bureaux Italie	336 900	0	58 538	0	14 786	-176 626	0	233 598
Hôtels Europe	50 914	0	18 189	0	-15 831	0	0	53 272
Résidentiel Allemagne	0	0	26 864	0	11 257	22 657	0	60 778
Bureaux Allemagne	147 948	0	38 168	0	3 752	0	0	189 868
Actifs destinés à la vente	335 388	0	25 599	-361 508	15 486	886 771	0	901 736
Bureaux France	236 960	0	25 805	-205 561	-8 830	577 125	0	625 499
Bureaux Italie	32 661	0	0	-31 862	-1 060	69 103	0	68 842
Hôtels Europe	50 955	0	-206	-23 995	22 093	105 940	0	154 787
Résidentiel Allemagne	13 028	0	0	-98 902	3 283	102 669	0	20 078
Bureaux Allemagne	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	1 784	0	0	-1 188	0	31 934	0	32 530
Total	22 960 827	248 020	638 896	-735 326	835 280	43 162	68 097	24 058 957

Les montants de la colonne « cessions » correspondent aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2020.

4.2.5.1.4. Immeubles en développement

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

K€	31-déc.-20	Acquisitions et travaux	Intérêts capitalisés	Variation de juste valeur	Transferts et cessions	Variation de périmètre	31-déc.-21
Bureaux France	1 177 380	229 702	18 529	91 509	-347 260	0	1 169 860
Bureaux Italie	336 900	51 228	7 310	14 786	-176 626	0	233 598
Hôtels en Europe	50 914	16 969	1 220	-15 831	0	0	53 272
Bureaux Allemagne	147 948	33 843	4 325	3 752	0	0	189 868
Résidentiel Allemagne	0	26 864	0	11 257	22 657	0	60 778
Total Consolidé	1 713 142	358 606	31 384	105 473	-501 229	0	1 707 376

La colonne « transferts et cessions » inclut notamment la livraison de 7 actifs pour -696 M€ (quatre actifs en Bureaux France et trois actifs en Bureaux Italie) et le transfert pour 195 M€ de sept actifs alimentant le pipeline en immeubles en développement.

La pandémie a généré un décalage dans l'avancement des travaux de l'ordre de 3 mois. Il n'y a pas de coûts supplémentaires générés par la crise autres que ceux liés à la sécurisation des chantiers.

4.2.5.1.5. Paramètre des expertises

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

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

✓ Bureaux France, Bureaux Italie et Bureaux Allemagne :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	754	2,8% - 5,9%	3,1%	3,3% - 6,8%	4,4%
Paris Nord Est	Niveau 3	428	3,9% - 5,0%	5,0%	3,8% - 5,3%	4,2%
Paris Sud	Niveau 3	738	3,2% - 5,0%	4,2%	3,5% - 5,3%	4,2%
Croissant Ouest	Niveau 3	1 084	3,6% - 6,3%	5,3%	3,8% - 6,10%	4,9%
1ère couronne	Niveau 3	1 294	3,7% - 6,0%	5,2%	3,8% - 7,0%	4,6%
2ème couronne	Niveau 3	40	6,3% - 10,0%	6,5%	4,0% - 9,3%	5,9%
Total IDF		4 338	2,8% - 10,0%		3,3% - 9,3%	
GMR	Niveau 3	683	3,8% - 11,8%	3,0%	3,8% - 11,5%	5,1%
Régions	Niveau 3	53	5,0% - 12,8%	5,5%	4,3% - 11,0%	6,3%
Total Régions		736	3,8% - 12,8%		3,8% - 11,5%	
Actifs en développement		1 170				
Autres actifs destinés à être cédés		4				
Total Bureaux France		6 249				
Milan	Niveau 3	1 870	1,9% - 7,8%	4,7%	4,5% - 6,4%	5,2%
Rome	Niveau 3	175	2,9% - 5,5%	5,1%	5,2% - 6,9%	6,2%
Autres	Niveau 3	882	4,5% - 7,1%	5,9%	5,4% - 6,9%	6,3%
Total en exploitation		2 927				
Actifs en développement	Niveau 3	234			6,5% - 9,0%	
Total Bureaux Italie		3 160				
Berlin	Niveau 3	45	5,2% - 5,2%	5,2%	3,2% - 3,2%	3,2%
Düsseldorf	Niveau 3	325	4,7% - 4,8%	4,7%	4,0% - 4,1%	4,1%
Frankfurt	Niveau 3	510	5,0% - 6,0%	5,2%	4,4% - 5,0%	4,5%
Hamburg	Niveau 3	303	4,4% - 5,1%	4,6%	3,8% - 4,4%	3,9%
München	Niveau 3	117	4,6% - 6,3%	5,2%	4,1% - 4,8%	4,3%
Total en exploitation		1 300	4,4% - 6,3%	4,9%	3,2% - 5,0%	
Actifs en développement	Niveau 3	190				
Droits d'utilisation	Niveau 3	14				
Total Bureaux Allemagne		1 503				
Total Bureaux		10 912				

✓ Hôtels en Europe :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	658	4,0%-5,4%	4,6%	4,0%-6,4%	5,2%
Belgique	Niveau 3	242	5,4%-6,8%	6,2%	6,9%-8,4%	7,7%
Espagne	Niveau 3	630	3,9%-7,8%	5,1%	5,2%-8,7%	6,3%
France	Niveau 3	1 741	3,5%-6,7%	4,6%	4,3%-7,8%	5,8%
Pays-Bas	Niveau 3	157	4,7%-6,0%	5,0%	5,9%-7,8%	6,2%
Royaume-Uni	Niveau 3	785	4,0%-6,3%	4,7%	6,4%-9,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	562	5,5%-6,8%	5,8%	6,1%-8,0%	6,9%
Hôtellerie en bail	Niveau 3	4 776	3,5% - 7,8%	4,9%	4,0% - 9,5%	6,3%
Commerces	Niveau 3	61	5,5% - 13,3%	6,7%	6,6% - 16,6%	8,2%
Total en exploitation		4 837				
Actifs en développement	Niveau 3	53		4,5%	4,5%	5,5%
Droits d'utilisation	Niveau 3	249				
Total Hôtels en Europe		5 140				

✓ Résidentiel Allemagne :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement (*)		Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m ²
			Ensemble du patrimoine	Immeubles valorisés en bloc		
Duisburg	Niveau 3	354	3,1% - 4,5%	3,1% - 4,5%	4,7% - 6,0%	1 595
Essen	Niveau 3	840	2,6% - 5,0%	2,6% - 5,0%	4,1% - 6,5%	1 956
Mülheim	Niveau 3	231	3,2% - 4,6%	3,2% - 4,6%	4,4% - 5,8%	1 708
Oberhausen	Niveau 3	187	3,5% - 5,4%	3,5% - 5,4%	4,7% - 6,6%	1 354
Datteln	Niveau 3	158	2,9% - 4,5%	2,9% - 4,5%	4,2% - 5,8%	1 284
Berlin	Niveau 3	4 577	1,9% - 4,5%	1,9% - 4,5%	3,5% - 6,1%	3 309
Düsseldorf	Niveau 3	219	2,2% - 3,4%	2,2% - 3,4%	3,7% - 4,9%	2 998
Dresden	Niveau 3	500	2,5% - 4,0%	2,5% - 4,0%	3,8% - 5,5%	2 423
Leipzig	Niveau 3	161	2,2% - 4,7%	2,2% - 4,7%	3,7% - 5,4%	1 981
Hamburg	Niveau 3	594	1,7% - 3,2%	1,7% - 3,2%	3,4% - 5,0%	3 807
Autres	Niveau 3	154	2,7% - 4,2%	2,7% - 4,2%	4,2% - 5,5%	2 043
Total Résidentiel Allemagne		7 975	1,7% - 5,4%	1,7% - 5,4%	3,4% - 6,6%	

(*) Taux de rendements :

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

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

M€	Rendement**	Taux	Taux
		Rendement -50 bps	Rendement +50 bps
Bureaux France *	4,6%	621,3	-499,1
Bureaux Italie	5,3%	304,1	-251,8
Hôtels en Europe *	5,3%	506,3	-418,7
Résidentiel Allemagne	3,5%	1 333,4	-997,3
Bureaux Allemagne	3,4%	222,4	-165,7
Total *	4,4%	2 987,6	-2 332,6

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

** Rendement sur patrimoine en exploitation - hors droits

Le taux de rendement des Hôtels en Europe est calculé sur la base des loyers variables 2019

- Si le taux de rendement hors droits baissait de 50 bps (-0,5 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait de 2 988 M€.
- Si le taux de rendement hors droits augmentait de 50 bps (+0,5 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait de -2 333 M€.

4.2.5.2 Actifs financiers

4.2.5.2.1. Principes comptables

✓ Autres actifs financiers

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

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

Les titres disponibles à la vente des sociétés cotées et non consolidées sont valorisés au cours de bourse par contrepartie des capitaux propres conformément à la norme IFRS 9.

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

✓ Prêts

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

4.2.5.2.2. Tableau des actifs financiers

K€	31-déc.-20	Augmentation	Diminution	Variation juste Valeur	Variation Périmètre	Transferts	Variation de change	31-déc.-21
Prêts ordinaires (1)	145 138	752	-547	0	0	-28 753	0	116 590
Comptes courants	0	12 202	0	0	0	-12 202	0	0
Total prêts	145 138	12 954	-547	0	0	-40 955	0	116 590
Titres au coût historique (2)	18 497	7 935	-3 309	0	0	-1 702	0	21 421
Créances sur actifs financiers (2)	121 775	248	-683	0	0	-112 645	0	8 695
Total	285 410	21 137	-4 539	0	0	-155 302	0	146 706
Dépréciations (3)	-3 140	-5 811	34	0	0	0	0	-8 917
TOTAL NET	282 270	15 326	-4 505	0	0	-155 302	0	137 789

- (1) Les prêts ordinaires incluent notamment les créances rattachées à des participations avec les sociétés mises en équivalence. La diminution de la période est liée principalement au reclassement du prêt accordé à Euromed en prêt à court terme (-28,6 M€).
- (2) Le total des autres actifs financiers se décompose comme suit :
- Titres au coût historique : La variation (+3 M€) s'explique par l'injection de fonds en Bureaux Italie.
 - Créances sur actifs financiers : La diminution correspond principalement aux créances sur cessions en Bureaux Italie (-113 M€) transférées en court terme.
- (3) Dont 5 M€ de dépréciation de créances antérieures à 2021.

4.2.5.3 Participations dans les entreprises associées et coentreprises

4.2.5.3.1. Principes comptables

Les investissements dans les entreprises associées et coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du groupe dans l'entreprise associée ou la coentreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise.

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

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

4.2.5.3.2. Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises

K€	% de détention	Secteur opérationnel	Pays	31-déc.-20	31-déc.-21	Variations	Dont Quote-part de résultat	Dont Distributions et variation de périmètre
SCI Factor E et SCI Orianz	34,69%	Bureaux France	France	15 732	17 431	1 700	1 700	0
Lenovilla (New Velizy)	50,10%	Bureaux France	France	62 370	65 000	2 630	8 642	-6 012
Euromarseille (Euromed)	50,00%	Bureaux France	France	56 224	31 409	-24 816	261	-25 077
Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	50,00%	Bureaux France	France	25 805	30 437	4 632	6 071	-1 439
Investire Immobiliare et autres		Bureaux Italie	Italie	13 334	38	-13 295	5	-13 300
Iris Holding France	19,90%	Hôtels en Europe	Belgique, Allemagne	17 903	17 997	94	98	-3
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	Hôtels en Europe	France	26 385	29 245	2 860	3 603	-743
OPCI Camp Invest	19,90%	Hôtels en Europe	France	21 564	22 877	1 313	2 121	-808
Dahlia	20,00%	Hôtels en Europe	France	17 618	18 470	851	851	0
Phoenix	31,15% et 33,33%	Hôtels en Europe	France, Belgique	103 883	107 226	3 343	4 017	-675
Total				360 819	340 131	-20 688	27 370	-48 057

La participation dans les sociétés mises en équivalence s'élève à 340,1 M€ au 31 décembre 2021 contre 360,8 M€ au 31 décembre 2020, soit une diminution de -20,7 M€.

La variation de la période s'explique principalement par la cession de la participation dans Investire Spa SGR en Bureaux Italie (-13,3 M€), la distribution de dividendes (-33,3 M€) et par le résultat de la période (+27,4 M€).

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

Détention	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	SCI Lenovilla (New velizy)	SCI Factor E / SCI Orianz (Bordeaux Armagnac)
Covivio	50,0%	50,0%	50,09%	34,7%
Tiers hors groupe	50,0%	50,0%	49,91%	65,3%
Crédit Agricole Assurances		50,0%	49,91%	
Aéroports de Paris	50,0%			
Icade				65,3%
Total	100%	100%	100%	100%

Détention indirecte	Iris Holding France	OPCI Iris Invest 2010	OPCI Campinvest	SCI Dahlia	OPCI Oteli (Phoenix)	Kombon (Phoenix)	Jouron (Phoenix)
Covivio Hotels	19,9%	19,9%	19,9%	20,0%	31,2%	33,3%	33,3%
Tiers Hors Groupe	80,1%	80,1%	80,1%	80,0%	68,9%	66,7%	66,7%
Sogecap					31,2%	33,3%	33,3%
Caisse de dépôt et consignation					37,7%	33,3%	33,3%
Crédit Agricole Assurances	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%			
Pacifica			11,3%				
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

4.2.5.3.4. Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises

K€	Nom de l'actif	Total Bilan	Total Actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
	Cœur d'Orly (Askia et Belala)	161 481	143 667	11 622	1 379	5 687	93 540	6 694	-761	10 703
	Lenovilla (New Velizy)	285 214	271 913	12 271	0	449	155 014	12 173	-1 427	17 250
	Euromarseille (Euromed)	136 689	123 616	10 165	540	7 169	139 182	5 242	-336	523
	SCI Factor E et SCI Oriant	153 618	137 988	14 724	633	5 086	97 651	6 758	-1 398	4 900
	Iris Holding France	223 903	200 604	22 456	19 565	3 598	110 166	4 536	-2 981	491
	OPCI IRIS Invest 2010	264 081	242 550	18 470	0	6 203	110 916	8 684	-2 097	18 106
	OPCI Camp Invest	192 549	173 480	16 243	0	687	76 901	11 996	-1 615	10 660
	Dahlia	167 856	162 994	3 597	0	1 361	74 146	3 950	-1 641	4 257
	OPCI Otelli, Jouron, Kombon	548 787	520 327	16 042	22 803	13 793	176 479	13 971	-2 157	12 548

4.2.5.4 Impôts différés à la clôture

K€	Bilan au 31-déc.-20	Augmentations				Autres mouvements et transferts	Diminutions			Bilan au 31-déc.-21
		Entrées de périmètre	Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Par les capitaux propres		Par le résultat de la période	Par les capitaux propres	Variation de change	
IDA										
	Report déficitaire	96 954	15 520			-51	-17 574			94 849
	Juste valeur des immeubles	45 390	10 359	1 642			-6 831		254	50 814
	Instruments dérivés	13 403	200			190	-5 994			7 799
	Ecart temporel	23 245	445			-96	-3 672	-578		19 344
		178 992								172 806
	Compensation IDA/IDP	-75 294								-66 402
	TOTAL IDA	103 698	0	26 524	1 642	0	-34 071	-578	254	106 404
IDP										
	Juste valeur des immeubles	1 125 198	171 114	10 544		-732	-46 456		2 297	1 261 965
	Instruments dérivés	-153	1 877			190				1 914
	Ecart temporel	27 447	8 247			674	-12 204		-5	24 159
		1 152 492								1 288 038
	Compensation IDA/IDP	-75 294								-66 402
	TOTAL IDP	1 077 198	0	181 238	10 544	0	-58 660		2 292	1 221 636
	TOTAL NET	-973 500	0	-154 714	-8 902	0	-89	24 589	-578	-2 038
							-139 027			Solde net négatif = passif
							-1 359			

Au 31 décembre 2021, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 106,4 M€ (contre 103,7 M€ au 31 décembre 2020) et un impôt différé passif de 1 221,6 M€ (contre 1 077,2 M€ au 31 décembre 2020).

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

- Résidentiel Allemagne : 851 M€
- Hôtels en Europe : 237 M€
- Bureaux Allemagne : 45 M€
- Bureaux Italie : -18 M€

L'augmentation des impôts différés passif nets (+141,7 M€) s'explique principalement par l'impact de la fiscalité latente relative aux accroissements des valeurs d'expertises (+131,3 M€) essentiellement en Allemagne.

L'impact résultat est détaillé au paragraphe 4.2.6.9.2.

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

Le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élève à 1 058,2 M€, selon détail ci-dessous :

K€	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	76 110	221 038
Bureaux Italie	20 632	103 162
Hôtels en Europe	139 398	520 921
Résidentiel Allemagne	6 695	42 306
Bureaux Allemagne	0	0
Autres	58 797	170 756
Total	301 632	1 058 183

4.2.5.5 Prêts à court terme

K€	31-déc.-20	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Transferts	31-déc.-21
Prêts à court terme	13 519	0	5 733	-13 524	28 616	34 344
Total	13 519	0	5 733	-13 524	28 616	34 344
Dépréciations	0	0	0	0	0	0
TOTAL NET	13 519	0	5 733	-13 524	28 616	34 344

La variation des prêts à court terme (+20,8 M€) s'explique principalement par le reclassement du prêt accordé à Euromed en prêt à CT (+28,6 M€), au remboursement du prêt accordé à Lenovilla (-4,8 M€), à la variation des intérêts courus sur SWAP (-0,9 M€) et des intérêts courus (-2,1 M€).

4.2.5.6 Stocks et en-cours

4.2.5.6.1. Principes comptables liés aux stocks

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

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

4.2.5.6.2. Stocks et en-cours

K€	31-déc.-21 NET	31-déc.-20 NET	Variation
Stock de marchands de biens	18 625	22 994	-4 369
Stock divers (matières premières, marchandises)	1 903	1 755	148
Bureaux France	43 685	25 295	18 390
Bureaux Italie	732	35 573	-34 841
Résidentiel Allemagne	145 786	157 472	-11 686
Bureaux Allemagne	1 243	6 245	-5 002
Stock de promotion immobilière	191 446	224 585	-33 139
Total stock et en-cours	211 974	249 334	-37 360

Le poste « stocks et en-cours » du bilan regroupe principalement les stocks de l'activité de marchand de biens principalement en Bureaux Italie (18 M€) et les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière pour 191,4 M€.

En France, les stocks de promotion immobilière sont exclusivement constitués de projets de transformation d'immeubles de bureaux ou de réserves foncières en logements. Lorsqu'une marge de promotion peut être dégagée (en fonction du pourcentage d'avancement et de commercialisation), le stock diminue en conséquence.

En Bureaux Italie, la diminution (-34,8 M€) est liée à la signature de l'accord avec le locataire SNAM sur la base duquel le terrain situé sur la zone de Symbiosis à Milan et les études ont été déstockées.

La diminution des stocks en Résidentiel Allemagne (-11,7 M€) est liée aux travaux sur les actifs de promotion (+43,8 M€), à la cession d'actifs de promotion (-44,7 M€) et au reclassement en immeuble de placement (-11,2 M€).

La diminution du stock en Bureaux Allemagne (-5 M€) est liée aux travaux (+5,8 M€) et au déstockage de la période (-10,8 M€) sur le projet Alexanderplatz.

4.2.5.7 Créances clients

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

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

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

✓ Créances d'opérations de location simple

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

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

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

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

✓ Créances des hôtels en exploitation

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

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

4.2.5.7.2. Tableau des créances clients

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation
Charges à refacturer aux locataires	216 066	175 477	40 589
Franchises de loyers	14 934	31 018	-16 084
Créances clients	190 282	108 195	82 087
Total créances clients	421 282	314 690	106 592
Dépréciation des créances	-48 808	-49 950	1 142
Total net clients débiteurs	372 474	264 740	107 734

La hausse des créances clients brutes est principalement liée aux créances de l'activité de promotion en Bureaux France (+47,6 M€) et aux créances de loyers non dus des hôtels au Royaume-Uni (+28,8 M€). En symétrie, des avoirs à établir au titre des années 2020 et 2021 sont comptabilisés au passif pour 51 M€ du fait de l'activation de la clause de sous-performance majeure.

Les dépréciations pour créances clients sont stables. En Hôtels en Europe, les dépréciations de créances portent sur des créances en Espagne pour 13,8 M€ et sur des créances en France (commerces) pour 2,5 M€.

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

K€	31-déc.-21	31-déc.-20
Incidence de la variation des stocks et en cours	21 762	-35 795
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	-1 821	210 247
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	13 459	-307 785
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	33 400	-133 333

4.2.5.8 Autres créances

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation
Créances sur l'Etat	93 308	101 390	-8 082
Autres créances	73 322	58 665	14 657
Créances sur cessions (court terme)	114 926	7 771	107 155
Comptes courants	5 790	3 375	2 415
Total	287 346	171 200	116 146

- Les créances sur l'Etat (93,3 M€) sont principalement constituées de créances de TVA.
- La variation des créances sur cessions (107,2 M€) concerne principalement les Bureaux Italie (+94,3 M€) suite au reclassement de créances à échéance 2022.

4.2.5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

4.2.5.9.2. Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie

K€	31-déc.-21	31-déc.-20
Equivalents de trésorerie	626 318	577 180
Disponibilités bancaires	436 675	668 967
Total	1 062 993	1 246 147

Au 31 décembre 2021, les équivalents de trésorerie sont principalement constitués de SICAV monétaires de niveau 1 et de dépôts à terme de niveau 2.

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

4.2.5.10 Capitaux propres

4.2.5.10.1. Principes comptables liés aux capitaux propres

✓ Actions propres

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

4.2.5.10.2. Variation des capitaux propres

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

Le capital de Covivio est composé de 94 648 691 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 283,9 M€ au 31 décembre 2021. Covivio détient 360 298 actions propres.

Variations du nombre d'actions sur la période

Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
Nombre d'actions au 31 décembre 2020	94 544 232	264 270	94 279 962
Augmentation de capital - livraison du plan actions gratuites	104 459		
Augmentation de capital - dividende en actions			
Actions propres - contrat de liquidité		-5 264	
Actions propres - attribution aux salariés		101 292	
Nombre d'actions au 31 décembre 2021	94 648 691	360 298	94 288 393

Le dividende de 340 M€ a été payé en numéraire et a été prélevé sur le résultat 2020, les primes et le report à nouveau.

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

La ligne Autres intègre principalement les mouvements d'actions propres de la période (-8,6 M€).

La variation des participations ne donnant pas le contrôle (+443,0 M€) est principalement liée aux distributions de la période (-112,1 M€), au résultat global total de la période revenant aux minoritaires (+374,8 M€), à l'augmentation de capital de Covivio Hotels (+135,4 M€) ainsi qu'aux augmentations de capital de Covivio Alexanderplatz suite à l'entrée des partenaires à hauteur de 45% (+72,1 M€).

La ligne « Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital versées par les intérêts non contrôlant » du Tableau de Flux de Trésorerie (208,9 M€) correspond principalement aux sommes reçues lors des augmentations de capital de Covivio Hotels et de Covivio Alexanderplatz.

4.2.5.11 Etat des dettes

4.2.5.11.1. Principes comptables liés à l'état des dettes

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

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

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

En ce qui concerne les emprunts obligataires (ORNANE) émis par le groupe Covivio, ces derniers sont, soit comptabilisés à la juste valeur par contrepartie du compte de résultat, soit comptabilisés en distinguant une dette financière au coût amorti et un composant dérivé évalué à la juste valeur en résultat.

La juste valeur est déterminée selon le cours de clôture du cours de l'obligation.

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

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

✓ Instruments dérivés et instruments de couverture

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

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

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

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

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

4.2.5.11.2. Tableau des dettes et endettement financier net

K€	31-déc.-20	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre (1)	Variation de change	Autres variations	31-déc.-21
Emprunts bancaires	6 853 743	431 722	-1 154 327	93 757	23 559	-224 933	6 023 521
Emprunts de crédit-bail	11 166	1	-2 937	1	0	0	8 231
Autres emprunts et dettes assimilées	193 172	108 683	-65 607	61 312	0	-17 461	280 099
Billets de trésorerie	1 482 400	0	-24 000	0	0	0	1 458 400
Emprunts titrisés	3 977	0	0	0	0	0	3 977
Emprunts obligataires (non convertibles)	3 556 554	699 000	-186 553	0	0	0	4 069 001
Obligations convertibles (2)	200 000	0	-200 000	0	0	0	0
Sous-total Emprunts portants intérêts	12 301 012	1 239 406	-1 633 424	155 070	23 559	-242 394 (3)	11 843 229
Intérêts courus	48 272	55 823	-64 024	10 335	0	-625	49 781
Étalement des frais sur emprunts	-65 746	17 686	-10 650	0	110	-2 198	-60 798
Banques créditrices	12 567	0	0	2	0	-11 626	943
Total Emprunts (LT / CT) hors JV des Ornaves	12 296 105	1 312 915	-1 708 098	165 407	23 669	-256 843	11 833 155
dont Long Terme	10 459 091						10 057 558
dont Court Terme	1 837 014						1 775 597
Valorisation des instruments financiers	329 541	0	0	0	0	-193 247	136 294
Dérivés des emprunts convertibles	89	0	0	0	0	-89	0
Total des dérivés	329 630	0	0	0	0	-193 336	136 294
dont Actif	-99 379						-64 479
dont Passif	429 008						200 773
Total Dette bancaire	12 625 734	1 312 915	-1 708 098	165 407	23 669	-450 179	11 969 449

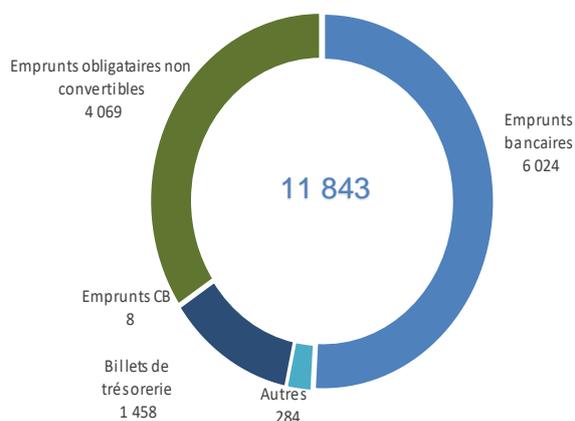
(1) La colonne variation de périmètre comprend la dette de 155,1 M€ liée à l'acquisition d'un portefeuille d'actifs à Berlin en Résidentiel Allemagne.

(2) Le détail des obligations convertibles est présenté en 4.2.5.11.4 – Emprunts obligataires convertibles.

(3) La colonne autres variations inclut le transfert en passifs destinés à être cédés des emprunts des 2 sociétés cessibles en Bureaux France.

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

Dette par nature au 31 décembre 2021 en M€ :



Endettement financier net au 31 décembre 2021 en Milliers d'euros :

	31-déc.-21	31-déc.-20
Trésorerie brute (a)	1 062 993	1 246 147
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	-943	-12 567
Trésorerie nette (c) = (a)-(b)	1 062 050	1 233 580
<i>Dont Trésorerie nette disponible</i>	1 060 791	1 232 472
<i>Dont Trésorerie nette non disponible</i>	1 259	1 108
Endettement brut (d)	11 893 010	12 349 284
Amortissement des frais de financement (e)	-60 798	-65 746
Endettement financier net (d) - (c) + (e)	10 770 162	11 049 957

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+1 259,3 M€) correspond principalement :

- aux augmentations des emprunts portants intérêts (+ 1 239,4 M€), minorées des primes obligataires (-2,7 M€),
- aux augmentations des passifs locatifs (+33,2 M€)
- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-10,6 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-1 651,4 M€) correspond principalement aux diminutions des emprunts portants intérêts (-1 633,4 M€) et aux diminutions des passifs locatifs (-17,8 M€).

4.2.5.11.3. Emprunts bancaires

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

en k€	Encours dette (> ou < 100 M€)	Dette adossée	Valeur d'expertise au 31 déc. 2021 (1)	Encours dette au 31 déc. 2021	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Bureaux France		280 M€ et 145 M€ - Tour CB21 et Carre Suffren		389 800	29/07/15 et 01/12/15	280 000 et 145 000	29/07/25 et 30/11/23
		300 M€ - Orange		300 000	18/02/16	300 000	30/06/28
		167,5 M€ - DS Campus		163 763	25/02/21	165 000	23/02/29
	> 100 M€		2 293 011	853 563			
	< 100 M€		415 310	169 267			
		Total Bureaux France	2 708 321	1 022 830			
Bureaux Italie		804 M€ Central		455 752	15/09/16	652 732	14/09/24
	> 100 M€	Total Bureaux Italie	1 205 724	455 752			
Hôtels en Europe		279 M€ - Roca		175 333	29/03/17	277 188	29/03/25
		290 M€ - OPCI B2 HI (B&B)		123 323	10/05/17	290 000	10/05/24
		400 M€ - Rocky		474 040	24/07/18	475 145	24/07/26
		178 M€ - Parklnn Alexanderplatz Berlin		176 131	30/12/19	178 000	30/12/29
	> 100 M€		1 863 737	948 827			
	< 100 M€		1 401 387	521 112			
		Total Hôtels Europe	3 265 124	1 469 939			
Résidentiel Allemagne		Cornerstone		146 629	01/10/14	136 737	30/06/25
		Refinancement Wohnbau/Dümpfen/Aurélia/Duomo		168 482	20/01/15	370 000	30/01/25
		Quadriga		149 504	16/06/15	197 983	31/03/26
		Refinancement Amadeus/Herbstlaub/Valore/Valartis/Sunflow er		140 482	28/10/15	147 095	30/04/26
		Lego		150 289	24/06/16	195 003	30/09/24
		Refinancement KG2		103 700	26/01/17	140 000	29/01/27
		Refinancement Indigo, Prime		252 688	09/07/19	229 221	30/09/29
		Refinancement KG1		121 664	20/09/19	125 000	30/09/29
		Refinancement KG4		241 979	30/03/20	248 130	29/03/30
		Refinancement KG Residential		127 400	30/11/20	130 000	15/10/30
		Refinancement Arielle/Dresden/Maria		148 074	21/05/21	129 483	15/05/31
	> 100 M€		5 002 457	1 750 891			
	< 100 M€		2 662 508	1 008 637			
		Total Résidentiel Allemagne	7 664 965	2 759 528			
Bureaux Allemagne	> 100 M€	Godew ind- Frankfurt Airport Center	254 300	130 000	17/12/19	130 000	30/12/25
	< 100 M€		995 939	374 350			
		Total Bureaux Allemagne	1 250 239	504 350			
TOTAL GAGE			16 094 373	6 212 399			
Bureaux France		Billets de trésorerie		1 458 400			
		500 M€ - Green Bond		500 000	20/05/16	500 000	20/05/26
		500 M€ - Obligation		595 000	21/06/17	500 000	21/06/27
		500 M€ - Green Bond		500 000	17/09/19	500 000	17/09/31
		500 M€ - Bond		500 000	23/06/20	500 000	23/06/30
		100 M€ - Green PP		100 000	20/01/21	100 000	20/01/33
		Réallocation Bureaux Italie		-289 287			
	> 100 M€		3 364 113	3 364 113			
		Total Bureaux France	3 849 563	3 364 113			
Bureaux Italie		250 M€ - Obligation		125 000	30/03/15	125 000	30/03/22
		300 M€ - Obligation		300 000	17/10/17	300 000	17/10/24
		300 M€ - Obligation		300 000	20/02/18	300 000	20/02/28
		Réallocation Bureaux France		289 287			
	> 100 M€		2 039 088	1 014 287			
	< 100 M€		3 977	3 977			
		Total Bureaux Italie	2 039 088	1 018 264			
Hôtels en Europe		200 M€ - Placement privé		200 000	29/05/15	200 000	29/05/23
		350 M€ - Edinburgh		350 000	24/09/18	350 000	24/09/25
		599 M€ - Bond		599 000	27/07/21	599 000	27/07/29
	> 100 M€		1 149 000	1 149 000			
	< 100 M€		44 331	44 331			
		Total Hôtels Europe	2 851 147	1 193 331			
Résidentiel Allemagne	< 100 M€	Total Résidentiel Allemagne	347 733				
Bureaux Allemagne	< 100 M€	Total Bureaux Allemagne	239 187				
Autres	< 100 M€	Résidentiel France	596	0			
		Parkings	39 575	0			
		Total Autres	40 171	0			
TOTAL LIBRE			9 366 888	5 575 708			
Bureaux France		Autres dettes		280 055			
		Transfert en actifs et passifs destinés à être cédés	4 028	-224 933			
Autres		Transfert en actifs et passifs destinés à être cédés	31 934				
Total général			25 497 223	11 843 229			

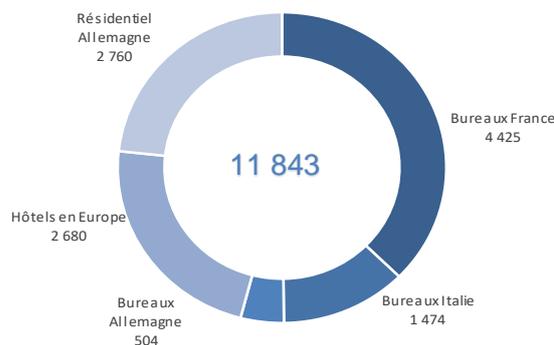
(1) Le patrimoine inclut la juste valeur d'actifs exploités directement par la société (siège, Flex Office) mais n'inclut pas les stocks immobiliers (trading, promotion) et la quote-part de juste valeur de actifs consolidés en mise en équivalence.

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

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

en K€	Encours au 31 décembre 2021	Échéance à - 1 an	Encours au 31 décembre 2022	Échéance de 2 à 5 ans	Encours au 31 décembre 2026 (à + 5 ans)
Dettes Financières à taux fixe	6 309 644	192 111	6 117 533	2 571 247	3 546 286
Bureaux France - Emprunts bancaires	149 647	1 004	148 643	4 016	144 627
Bureaux France - Autres	263 294	0	263 294	159 263	104 031
Bureaux Allemagne - Emprunts bancaires	504 350	600	503 750	503 750	0
Hôtels en Europe - Emprunts bancaires	139 449	1 321	138 128	58 239	79 889
Hôtels en Europe - Autres	16 761	608	16 153	16 153	0
Résidentiel Allemagne - Emprunts bancaires	1 163 119	59 598	1 103 521	479 818	623 703
Résidentiel Allemagne - Autres	47	2	45	9	36
Total Emprunts et obligations convertibles	2 236 667	63 134	2 173 533	1 221 247	952 286
Bureaux France - Obligations	1 905 713	0	1 905 713	500 000	1 405 713
Bureaux Italie - Obligations	1 014 287	125 000	889 287	300 000	589 287
Bureaux Italie - Titrisations	3 977	3 977	0	0	0
Hôtels en Europe - Obligations	1 149 000	0	1 149 000	550 000	599 000
Total dettes représentées par des titres	4 072 977	128 977	3 944 000	1 350 000	2 594 000
Dettes Financières à taux variable	5 533 585	1 543 727	3 989 858	2 499 892	1 489 966
Bureaux France - Emprunts bancaires	648 250	3 446	644 804	253 284	391 520
Bureaux Italie - Emprunts bancaires	455 752	9 661	446 091	446 091	0
Bureaux Allemagne - Autres	0	0	0	0	0
Hôtels en Europe - Emprunts bancaires	1 374 820	23 024	1 351 796	1 009 690	342 106
Résidentiel Allemagne - Emprunts bancaires	1 596 363	49 196	1 547 167	790 827	756 340
Total Emprunts et obligations convertibles	4 075 185	85 327	3 989 858	2 499 892	1 489 966
Bureaux France - Billets de trésorerie	1 458 400	1 458 400	0	0	0
Total dettes représentées par des titres	1 458 400	1 458 400	0	0	0
Total	11 843 229	1 735 838	10 107 391	5 071 140	5 036 252

Dettes par secteur opérationnel au 31 décembre 2021 en M€ :



4.2.5.11.4. Emprunts obligataires convertibles

Bureaux Italie :

L'Ornane constitue un instrument hybride et est comptabilisée en un contrat Hôte (dette au coût amorti) et un dérivé incorporé (instrument financier en juste valeur par le biais du compte de résultat)

En février 2021, l'Ornane à échéance 2021 de Covivio en Italie a été remboursée.

4.2.5.11.5. Instruments dérivés

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

Juste valeur des Instruments dérivés nets :

K€	31-déc.-20 Net	Variation de périmètre et reclassement passifs destinés à être cédés	Primes - Souties de restructurat ion	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	31-déc.-21 Net
Bureaux France	-139 770	1 824	44 928	34 973		-58 045
Bureaux Italie	-27 569		8 557	3 312	6 866	-8 834
Bureaux Allemagne	-2 363		930	2 054		621
Ornanes Bureaux Italie	-89			89		
Hôtels en Europe	-106 150		8 134	69 642	-21 942	-50 317
Résidentiel Allemagne	-53 688		1 426	32 543		-19 719
TOTAL	-329 629	1 824	63 974	142 614	-15 076	-136 294
				Dont	IFT Passif	-200 773
					IFT Actif	64 479

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de +142,6 M€.

Il se compose principalement des variations de valeur des IFT (+142,5 M€). Conformément à la norme IFRS 13, les justes valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (0,9 M€).

L'impact sur les capitaux propres de -21,9 M€ sur la ligne Hôtels en Europe correspond à la variation de l'exercice du taux de change des Cross Currency Swap pris en couverture des investissements nets réalisés au Royaume-Uni (Net Investment Hedge).

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (-977,9 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT et de l'Ornane (-142,6 M€) et les variations de valeur du patrimoine (-835,3 M€).

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

K€	Au 31 décembre	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Couverture Ferme				
SWAP payeur fixe	5 669 061	-218 314	2 109 284	3 778 091
SWAP receveur fixe	2 718 344	0	2 108 344	610 000
Total SWAP	2 950 717	-218 314	940	3 168 091
Couverture Optionnelle				
Achat sw option payeur fixe	0	0	0	0
Vente sw option emprunteur fixe	200 000	0	0	200 000
Achat de CAP	564 321	135 474	428 847	0
Achat de FLOOR	151 794	732	123 062	28 000
Vente de FLOOR	43 000	0	43 000	0
Total	9 346 520	-82 108	4 812 537	4 616 091

Solde de la couverture au 31 décembre 2021

K€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	6 309 644	5 534 528
Passifs financiers nets avant couverture	6 309 644	5 534 528
Couverture ferme - Swaps		-2 950 717
Couverture optionnelle - Caps		-564 321
Total couverture		-3 515 038
Passifs financiers nets après couverture	6 309 644	2 019 490

4.2.5.11.6. Passifs locatifs

Au 31 décembre 2021, le solde des passifs locatifs s'élève à 306,2 M€ contre 297,6 M€ au 31 décembre 2020, soit une augmentation de 8,6 M€. Les variations de change liées aux baux emphytéotiques au Royaume-Uni s'élèvent à +10,8 M€. La prolongation de la durée probable d'utilisation d'un actif en Italie a été révisée au cours de l'exercice 2021 pour s'aligner sur une durée de bail égale à celle du contrat avec le locataire, ce qui a généré une augmentation du passif locatif de +23,4 M€. La sortie par anticipation du bail d'un parking a généré une diminution des passifs locatifs de -4,8 M€ sur la période. Les passifs locatifs de l'activité Parkings ont été transférés en passifs destinés à être cédés conformément à la norme IFRS 5 pour 12,7 M€.

Au 31 décembre 2021, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de 14,8 M€.

Répartition par échéance des passifs locatifs

K€	Au 31 déc. 2021	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans
Passifs locatifs au passif du bilan	306 223				
Passifs locatifs en passifs destinés à être cédés	12 708				
Passifs locatifs	318 931	14 250	33 343	58 450	212 888

4.2.5.11.7. Covenants bancaires

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

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

Les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2021 à 60% sur Covivio et Covivio Hotels.

Les covenants d'ICR Consolidé les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2021 à 200% sur Covivio et Covivio Hotels.

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

Les covenants bancaires du groupe Covivio sont pleinement respectés au 31 décembre 2021 et s'établissent à 42,2% pour la LTV part du groupe, à 672% pour l'ICR part du groupe et à 4,8% pour le ratio de dette gagée.

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

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

Dans le cadre de financements hypothécaires, ces covenants sont par ailleurs le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés. Ces covenants, généralement de LTV Périmètre ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie

4.2.5.12 Provisions pour risques et charges

4.2.5.12.1. Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges

✓ Engagements de retraite

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

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

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

4.2.5.12.2. Tableau des provisions

K€	31-déc.-20	Variation Périmètre	Dotation	Transfert	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions		31-déc.-21
						Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	2 883	0	641	-81		-125	-160	3 158
Provisions pour garantie	0	0	0				0	0
Provisions pour impôts	26 472	0	1 352	-17 718		-305	-4	9 797
Provisions pour la remise en état de sites	2 616	0	0	-50		-1 189	0	1 377
Autres provisions	3 017	0	311	-32		-1 463	-686	1 147
Sous-total Provisions -passifs courants	34 988	0	2 304	-17 881	0	-3 082	-850	15 479
Provision Retraites	55 786	-1	941	0	-2 761	-2 186	-25	51 754
Provision Médaille du travail	1 680	0	10			-98	-9	1 583
Sous-total Provisions -passifs non courants	57 466	-1	951	0	-2 761	-2 284	-34	53 337
Total des Provisions	92 454	-1	3 255	-17 881	-2 761	-5 366	-884	68 816

Les provisions pour litiges se répartissent pour 2,2 M€ sur les Bureaux France, 0,3 M€ sur les Bureaux Italie et 0,6 M€ sur les Hôtels en Europe.

Les provisions pour impôts concernent les Hôtels en Europe pour 8,9 M€, les Bureaux Italie pour 0,7 M€ et les Bureaux Allemagne pour 0,2 M€.

La provision pour indemnité de départ en retraite s'élève à 51,8 M€ au 31 décembre 2021 (dont 48 M€ en Résidentiel Allemagne).

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

- Taux d'augmentation de salaires : cadres 4%, non cadres 3%,
- Taux d'actualisation : 0,501 % (TEC 10 n +50 bps).

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

Hypothèses provisions retraites Allemagne	Résidentiel Allemagne		Bureaux Allemagne	
	31-déc.-21	31-déc.-20	31-déc.-21	31-déc.-20
Taux d'actualisation	1,10%	0,85%	0,85%	0,45%
Evolution annuelle des salaires	2,5%	2,5%	1,50%	1,25%
Taux de charges d'assurances sociales	1% / 2%		1% / 2%	
IMPACT DES PROVISIONS POUR RETRAITES AU COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)				
Coût des services rendus au cours de l'exercice	-628	-613	0	0
Coût financier	-433	-501	-2	-1
Effets des réductions/liquidations de régime	0	0	0	0
TOTAL IMPACT AU COMPTE DE RESULTAT	-1 061	-1 114	-2	-1

4.2.5.13 Autres dettes Court terme

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation
Dettes sociales	35 232	36 687	-1 455
Dettes fiscales	45 487	25 391	20 096
Exit tax < à un an	2 217	0	2 217
Comptes courants - passif	5 430	335	5 095
Dividendes à payer	27	27	0
Autres dettes	30 861	48 832	-17 971
Total	119 254	111 272	7 982

- La variation des dettes fiscales est principalement en Bureaux France +13,8 M€ et en Bureaux Italie +8,2 M€ (7,9 M€ d'exit tax suite à la réévaluation fiscale d'actifs).

4.2.5.14 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière (en k€)	31 déc. 21 Net	Montant figurant dans l'Etat de Situation Financière évalué:			Juste Valeur
			Au Coût amorti	A la juste Valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Actifs au coût amorti	Actifs financiers non courants	19 997	19 997			19 997
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	117 792	117 792			117 792
	Total Actifs financiers non courants	137 789	137 789			137 789
Prêts & Créances	Créances clients ⁽¹⁾	357 540	357 540			357 540
Actifs en juste valeur par Résultat	Dérivés à la juste valeur par Résultat	64 479		64 479		64 479
Actifs en juste valeur par Résultat	Equivalents de trésorerie	626 318		626 318		626 318
Total Actifs Financiers		1 186 126	495 329	0	690 797	1 186 126
Dettes au coût amorti	Dettes financières	11 843 229	11 843 229			11 899 996 ⁽²⁾
Passifs à la juste valeur par Résultat	Instruments financiers (hors Orname)	200 773		4 591	196 182	200 773
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	30 731	30 731			30 731
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	227 601	227 601			227 601
Total Passifs Financiers		12 302 334	12 101 561	4 591	196 182	12 359 101

⁽¹⁾ Hors franchise

⁽²⁾ L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe est de 56 767 K€.

Ventilation des actifs et passifs financiers à la juste valeur :

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

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

K€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat		64 479		64 479
Equivalents de trésorerie		626 318		626 318
Total Actifs financiers	0	690 797	0	690 797
Dérivés à la juste valeur par résultat		200 773		200 773
Total Passifs financiers	0	200 773	0	200 773

4.2.6 NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET

4.2.6.1 Principes comptables

✓ Loyers

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

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

✓ Paiements en actions (IFRS 2)

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

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

4.2.6.2 Résultat d'exploitation

4.2.6.2.1. Revenus locatifs

Les loyers restent stables à 866,3 M€ au 31 décembre 2021 contre 866,8 M€ au 31 décembre 2020.

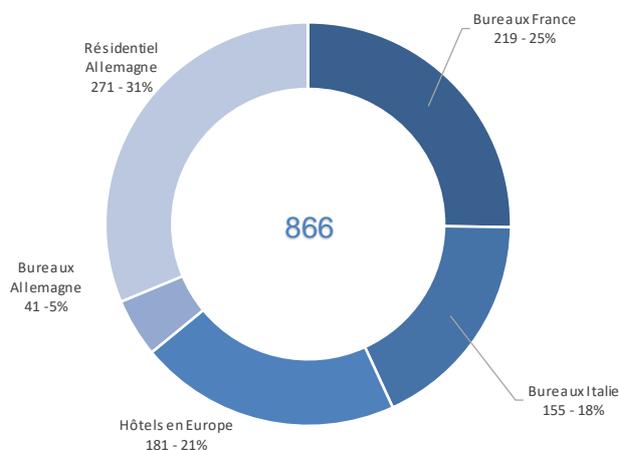
K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation en K€	Variation en %
Bureaux France	218 699	237 300	-18 601	-7,8%
Bureaux Italie	155 180	172 007	-16 827	-9,8%
Bureaux Allemagne	40 582	49 784	-9 202	-18,5%
Total Loyers Bureaux	414 461	459 091	-44 630	-9,7%
Hôtels en Europe	180 871	151 295	29 576	19,5%
Résidentiel Allemagne	270 943	256 046	14 897	5,8%
Autres (dont Résidentiel France)	32	403	-371	-92,1%
Total Loyers	866 307	866 835	-528	-0,1%

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

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

- Une diminution des loyers des Bureaux France (-18,6 M€, soit -7,8%) qui s'explique principalement par l'effet des cessions d'actifs (-13,9 M€) et des libérations (-11,4 M€) permettant d'alimenter le pipeline des développements, partiellement compensés par la livraison d'actifs en développement en 2020 et 2021 (+12,6 M€),
- Une diminution des loyers des Bureaux Italie (-16,8 M€, soit -9,8%) qui s'explique principalement par les cessions (-21,1 M€),
- Une baisse des loyers des Bureaux Allemagne (-9,2 M€, soit -18,5%) qui s'explique essentiellement par la comptabilisation en 2020 d'une indemnité de 7 M€ suite à l'annulation du bail par un locataire,
- Une hausse des loyers des Hôtels en Europe (+29,6 M€, soit +19,5%), qui s'explique principalement par l'impact du redémarrage de l'activité au second semestre sur les loyers variables et par les acquisitions réalisées fin 2020. Pour rappel, au 31 décembre 2020, il n'avait pas été comptabilisé de loyers sur les actifs au Royaume-Uni du fait de l'activation de la clause de sous performance majeure.
- Une augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (+14,9 M€, soit +5,8%) suite aux acquisitions (+6,4 M€) et aux relocations/indexation (+8,2 M€), atténuée par les cessions (-5,9 M€) ; à noter, l'annulation de la loi sur le plafonnement des loyers à Berlin qui a généré un impact de +7,0 M€ sur les revenus locatifs.

Loyers 2021 par secteur opérationnel en M€ :



4.2.6.2.2. Charges immobilières

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation en K€	Variation en %
Loyers	866 307	866 836	-529	-0,1%
Charges refacturables	-143 818	-142 623	-1 195	0,8%
Produits de refacturations de charges	143 818	142 623	1 195	0,8%
Charges locatives non récupérées	-41 059	-36 489	-4 570	12,5%
Charges sur Immeubles	-31 943	-29 389	-2 555	8,7%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-14 020	-24 882	10 862	n.a.
Loyers Nets	779 285	776 076	3 209	0,4%
Taux charges immobilières	-10,0%	-10,5%		

- Charges locatives non récupérées : Ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants. Les charges locatives non récupérées sont présentées nettes des refacturations au compte de résultat. Conformément à IFRS15, les produits de refacturation de charges locatives sont présentés distinctement ci-dessus lorsque la société agit en qualité de principal.
- Charges sur immeubles : Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.
- Charges nettes des créances irrécouvrables : Elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables (dont 10,9 M€ en Hôtels en Europe au titre de l'exercice 2021) et des provisions nettes sur créances douteuses. L'exercice 2020 était impacté par des dépréciations sur créances douteuses liées à la crise de la Covid-19 pour un montant de -3,5 M€ en Bureaux Italie, -14,1 M€ en Hôtels en Europe et -2,1 M€ sur le Résidentiel Allemagne.

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

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation en K€	Variation en %
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion et Flex Office	124 083	102 090	21 993	21,5%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion et Flex Office	-93 996	-88 441	-5 555	6,3%
EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office	30 087	13 649	16 438	120,4%
Revenus des autres activités	56 011	49 303	6 708	13,6%
Dépenses des autres activités	-27 170	-22 867	-4 303	18,8%
Résultat des autres activités	28 841	26 436	2 405	9,1%
Total Résultat des autres activités	58 928	40 085	18 843	47,0%

- L'EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office est composé de l'EBITDA des Hôtels exploités (+21,9 M€ au 31 décembre 2021 contre +7,9 M€ au 31 décembre 2020) et des résultats de Flex Office (+8,2 M€ au 31 décembre 2021 contre +5,7 M€ au 31 décembre 2020). La hausse de l'EBITDA des hôtels en gestion de +14,0 M€ est liée à la reprise de l'activité au cours du second semestre, notamment sur la période estivale. Les aides gouvernementales reçues (16,8 M€) ont permis de compenser la faible activité pendant le 1^{er} semestre 2021. Les résultats de Flex Office augmentent de 2,5 M€, essentiellement sous l'effet de l'ouverture d'un site à Milan en Italie en 2020 (+1,7 M€).
- Le résultat des autres activités est principalement constitué des résultats de promotion immobilière en Allemagne (17,6 M€), en Italie (3,3 M€) et en France (2,2 M€). Les résultats de l'activité parkings (5,2 M€) sont en légère baisse (-0,3 M€) par rapport au 31 décembre 2020 suite à la comptabilisation d'un amortissement exceptionnel des immobilisations lié à la sortie anticipée du bail d'un parking.

4.2.6.2.4. Coûts de fonctionnement nets

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

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation en K€	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	14 072	15 691	-1 619	-10,3%
Frais liés à l'activité	-5 442	-6 678	1 236	-18,5%
Frais de structure	-122 861	-125 522	2 661	-2,1%
Total Coûts de Fonctionnements Nets	-114 231	-116 509	2 278	-2,0%

La diminution des revenus de gestion et d'administration de -1,6 M€ s'explique principalement par la cession en 2020 de la société Revalo dont l'activité était la gestion immobilière pour compte de tiers.

Les frais de structure intègrent les frais de personnel qui font l'objet d'une analyse spécifique au § 4.2.7.1.1.

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

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Var en K€
Amortissements des biens d'exploitation	-75 171	-67 324	-7 847
Variation nette des provisions et autres	16 995	4 388	12 607

Le poste Amortissements des biens d'exploitation s'élève à -75,2 M€ au 31 décembre 2021 contre -67,3 M€ au 31 décembre 2020. Cette augmentation de 7,8 M€ s'explique principalement par l'impact de la mise au rebut d'immobilisations suite à la restructuration d'un immeuble en Flex Office livré en 2021.

Le poste Variation nette des provisions et autres inclut le produit de refacturation des baux emphytéotiques aux locataires (12,4 M€ au 31 décembre 2021 contre 2,7 M€ au 31 décembre 2020) lorsque la charge locative est retraitée. En effet, afin de ne pas fausser le ratio charges immobilières et suite à l'annulation de la charge locative conformément à la norme IFRS 16, le produit de refacturation aux locataires est présenté en variation nette des provisions et autres.

Pour rappel, au 31 décembre 2020, il n'avait pas été comptabilisé de refacturation de baux emphytéotiques sur les actifs au Royaume-Uni du fait de l'activation de la clause de sous performance majeure.

La ligne «Dotations nettes aux amortissements et provisions » du Tableau des Flux de Trésorerie de 92,2 M€ inclut principalement 75,2 M€ de dotation aux amortissements des biens d'exploitation et 17,9 M€ de dépréciations d'écarts d'acquisition sur un portefeuille d'actifs exploités en Murs et Fonds.

4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation en K€	Variation en %
Produits des cessions d'actifs (1)	752 421	720 136	32 285	4,5%
Valeurs de sortie des actifs cédés (2)	-747 775	-721 355	-26 420	3,7%
Résultat des cessions d'actifs	4 646	-1 219	5 865	

(1) Prix de vente nets des frais de cession

(2) Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2020

Le résultat des cessions d'actifs par secteur d'activité figure au §. 4.2.8.9.

4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des Immeubles

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Var en K€
Bureaux France	60 374	97 444	-37 070
Bureaux Italie	2 961	-45 610	48 571
Hôtels en Europe	-16 294	-327 627	311 333
Résidentiel Allemagne	818 768	413 707	405 061
Bureaux Allemagne	-30 529	-9 700	-20 829
Autres (dont Résidentiel France)	0	-25	25
Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles	835 280	128 189	707 091

La variation positive de juste valeur des immeubles de +835,3 M€ est essentiellement liée au patrimoine du secteur Résidentiel Allemagne pour +818,8 M€ (essentiellement sur des actifs situés à Berlin).

4.2.6.5 Résultat des cessions de titres

En Résidentiel Allemagne, Covivio a cédé les 5,1% qu'elle détenait dans la société Solis pour un résultat de cession de 1,4 M€.

Des frais sur cessions de titres ont été comptabilisés pour -1,2 M€ en Bureaux France, ainsi qu'un ajustement de prix sur la cession d'un actif pour -1,2 M€ en Hôtels en Europe.

4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre

Les résultats de variation de périmètre correspondent principalement à la dépréciation d'écarts d'acquisition sur un portefeuille d'actifs exploités en Murs et Fonds pour -17,9 M€. Ils enregistrent également les frais d'acquisitions de titres de participations consolidées, qui conformément à IFRS3 Regroupement d'entreprise, doivent être comptabilisés en charges de l'exercice pour -5,4 M€.

La ligne « Incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement » (§39 de la norme IAS7) de -74,0 M€ correspond principalement à l'acquisition de sociétés en Résidentiel Allemagne pour -85,2 M€ et à l'acquisition complémentaire de titres de la société Covivio Office (ex-Godewind Immobilien) suite à une procédure de squeeze-out pour -1,6 M€, compensées par la cession des titres de la société Investire Spa SGR en Bureaux Italie (+13,3 M€).

4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	11 080	8 270	2 809	34,0%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-131 306	-136 397	5 091	-3,7%
Amortissements réguliers des frais d'émission d'emprunts	-13 634	-14 271	637	-4,5%
Charges nettes sur couverture	-33 105	-29 975	-3 130	10,4%
Coût de l'endettement net	-166 965	-172 373	5 408	-3,1%
Taux moyen de la dette	1,20%	1,29%		

Hors pénalités et coûts de rachat de dettes à taux fixe (6,9 M€ au 31 décembre 2021 versus 13,1 M€ au 31 décembre 2020), le coût de l'endettement reste stable.

4.2.6.8 Résultat financier

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation en K€	Variation en %
Coût de l'endettement financier net	-166 965	-172 373	5 408	-3,1%
Charges d'intérêts sur passif locatif	-14 795	-14 030	-765	5,5%
Variations de jv des instruments financiers	142 525	-118 839	261 363	
Variations de jv des ORNANES	89	3 348	-3 259	
Var. de juste valeur des instruments financiers	142 614	-115 491	258 104	
Charges financières nettes d'actualisation	0	-353	353	
Produits et pertes de change	-708	264	-972	
Actualisation et résultat de change	-708	-89	-619	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-4 052	-1 141	-2 911	
Autres	-53	-29	-24	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-4 105	-1 170	-2 935	
Total du Résultat Financier	-43 959	-303 152	259 193	-85,5%

La hausse des taux d'intérêts impacte la juste valeur des instruments financiers de +142,6 M€. Ainsi, le résultat financier est une charge nette de -44,0 M€ au 31 décembre 2021 contre -303,2 M€ au 31 décembre 2020.

La ligne « Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs » du TFT de 168,8 M€ correspond au Coût de l'endettement financier net pour -167,0 M€ retraité de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts pour +13,6 M€, aux charges d'intérêts sur passif locatif pour -14,8 M€ et aux produits et pertes de change pour -0,7 M€.

4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés

Rapport financier au 31 décembre 2021

4.2.6.9.1. Principes comptables liés aux impôts exigibles et différés

✓ Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie (Exit Tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

(1) Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

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

(2) Obligations de distribution

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021, aucune dette d'Exit Tax n'est présente au bilan.

✓ Régime de droit commun et impôts différés

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

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

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

✓ Régime fiscal des sociétés italiennes

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

En Italie, suite à l'adoption de la loi relative à la réévaluation des immeubles, le groupe a opté en 2021 pour la réévaluation fiscale de certains actifs italiens. Cette option a généré l'exigibilité d'une « substitutive tax » de 3%, payable en trois versements jusqu'en 2023.

Au 31 décembre 2021, la dette correspondante est présente au bilan pour 8 M€.

✓ Régime fiscal SOCIMI (sociétés espagnoles)

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

Les revenus provenant de la location et des cessions des actifs détenus dans le cadre du régime SOCIMI sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 80 % des profits locatifs et de 50 % des profits de cession des actifs. Ces plus-values sont déterminées en allouant les plus-values taxables à la période hors régime SOCIMI de façon linéaire sur la durée de détention totale.

4.2.6.9.2. Impôts et taux retenus par zone géographique

KE	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	-4 029	387	-3 642	25,83% ⁽¹⁾
Italie	-8 067	39 424	31 357	20,00% ⁽²⁾
Allemagne	-15 950	-159 570	-175 520	15,83% ⁽³⁾
Belgique	-568	615	47	25,00% ⁽⁴⁾
Luxembourg	-585	-7 548	-8 133	24,94%
Royaume-Uni	49	-7 081	-7 032	25,00% ⁽⁵⁾
Pays-Bas	-1 092	-3 898	-4 990	25,00% ⁽⁶⁾
Portugal	-393	-561	-954	22,50%
Espagne	0	1 291	1 291	25,00%
Irlande	0	178	178	33,00% ⁽⁷⁾
Pologne	0	-75	-75	9,00%
Hongrie	-74	-678	-752	9,00%
République Tchèque	-641	-151	-792	19,00%
Total	-31 350	-137 668	-169 018	

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

(1) En France, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2021 est de 27,4%. Le taux d'impôt sera à 25,83% à compter de l'exercice 2022.

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

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

(4) En Belgique, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2021 est de 25%.

(5) Au Royaume-Uni, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2021 est de 25%, contre 19% en 2020.

⁽⁶⁾ Aux Pays-Bas, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2021 est de 25%.

⁽⁷⁾ En Irlande, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2021 est de 12,5% pour les activités opérationnelles, 25% pour les sociétés holdings et 33% pour les plus-values de cessions.

Les impôts exigibles liés aux cessions s'élèvent à 7,5 M€, essentiellement en Résidentiel Allemagne. Les impôts exigibles en Bureaux Italie sont relatifs au paiement d'une « substitutive tax » de 3% pour réévaluation fiscale de certains actifs immobiliers (7,9 M€). En Bureaux France, les impôts exigibles sont principalement liés aux résultats taxables de l'activité de promotion pour 3,9 M€.

Impact résultat des impôts différés

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation
Bureaux Italie	37 059	-11 344	48 403
Bureaux Allemagne	7 623	-3 950	11 573
Hôtels en Europe	-26 452	59 557	-86 010
Résidentiel Allemagne	-155 918	-70 131	-85 787
Autres	20	82	-62
Total	-137 668	-25 786	-111 883

- En Bureaux Italie, le produit d'impôt différé est lié à l'annulation d'impôts différés passif suite au paiement de la « substitutive tax » de 3% pour réévaluation fiscale de certains actifs immobiliers, à hauteur de 52,4 M€.
- En Bureaux Allemagne, le produit d'impôt différé est principalement lié à l'activation d'impôts différés actif sur déficits reportables.
- La charge d'impôts différés des Hôtels en Europe est liée, d'une part, à l'annulation d'impôts différés actif et à la hausse du taux d'impôt sur le portefeuille au Royaume-Uni pour -9,1 M€ et d'autre part, à une reprise de l'impôt différé actif sur déficits reportables constatés en 2020 en Murs et Fonds pour -10,9 M€.
- La charge d'impôt différé en Résidentiel Allemagne est principalement liée à l'accroissement des valeurs des actifs.

4.2.6.9.3. Preuve d'impôt

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

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

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

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition (en K€)	France (SIIC) Espagne (SOCIMI)	France	Etranger	31-déc.-21
		Droit Commun	Droit Commun	
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	443 800	-48 043	1 039 918	1 435 675
Charges d'impôts effectifs constatées	26 660	236	-195 914	-169 018

Le produit d'impôts effectifs constaté du secteur d'imposition SIIC/SOCIMI comprend un produit d'impôts différés de 34,2 M€ sur l'Italie.

(en K€)	31-déc.-21
Résultat net avant impôt	1 463 045
Résultat des sociétés mises en équivalence	-27 370
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	1 435 675
- dont sociétés SIIC/SOCIMI	443 800
- dont sociétés soumises à l'impôt	991 875
Impôt théorique à 27,3745%	(a) -271 522
Effet des différentiels de taux	121 794
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	-681
Effet des différences permanentes	-14 417
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	-1 293
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	-8 232
Total effets fiscaux de l'exercice	(b) 97 172
Impact des contrôles fiscaux et impôts sur exercices antérieurs	(c) -21 328
Charges d'impôts effectifs constatées	(a)+(b)+(c) -195 678
Taux effectif global d'impôt	19,73%

4.2.7 AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel

4.2.7.1.1 Frais de personnel

Au 31 décembre 2021, les charges de personnel s'élèvent à 140,6 M€ (contre 137,8 M€ au 31 décembre 2020) selon détail ci-dessous :

K€	31-déc.-21	31-déc.-20
EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office	-34 551	-31 885
Frais de structure (1)	-79 014	-80 507
Résultat des cessions d'actifs	-3 011	-3 090
TOTAL Charges de personnel dans l'Etat du résultat net	-116 576	-115 482
Projets de développement et promotion	-24 027	-22 323
TOTAL Charges de personnel capitalisées	-24 027	-22 323
TOTAL Charges de personnel	-140 603	-137 805

(1) y compris charges d'actions gratuites : 9,4 M€ en 2021 contre 8,3 M€ en 2020

Les frais de personnel inclus dans le poste EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office enregistrent une augmentation de 2,7 M€ liée à la reprise de l'activité sur le second semestre. Au premier semestre 2021, le groupe a bénéficié d'aides pour un montant d'environ 16,8 M€ (chômage partiel, aides au paiement ou exonération de charges patronales).

Le poste Frais de structure inclut des charges de personnel pour 79,0 M€, en diminution de +1,5 M€ par rapport au 31 décembre 2020. Cette baisse s'explique essentiellement par la cession de la société Revalo en Bureaux Italie (+1,9 M€) en lien avec la diminution des Revenus de gestion (cf. §. 4.2.6.2.4). A noter que la charge sur actions gratuites augmente de 1,1 M€ par rapport au 31 décembre 2020. En effet, la diminution du cours de Bourse entre le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020 avait eu un impact positif sur la charge URSSAF sur actions gratuites (produit de 1,8 M€ en 2020 contre charge de 0,4 M€ en 2021).

Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2021 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Murs et Fonds, s'élève à 984 personnes contre 981 personnes au 31 décembre 2020.

Effectif par pays en nombre de salariés :



L'effectif moyen sur l'année 2021 est de 968 salariés.

L'effectif moyen des sociétés en Murs et Fonds sur la période est de 1 186 personnes contre 1 074 personnes au 31 décembre 2020.

4.2.7.1.2. Descriptif des paiements fondés en actions

Au cours de l'année 2021, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

Plan du 17 février 2021	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux et/ou salariés - sans condition de performance plan 3
Date d'attribution	17-févr.-21	17-févr.-21	17-févr.-21
Nombre d'actions attribuées	28 212	28 213	5 250
Cours de l'action à la date d'attribution	64,80 €	64,80 €	64,80 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	3 ans
Cout de privation des dividendes	-11,00 €	-11,00 €	-11,00 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	53,80 €	53,80 €	53,80 €
Décôte liée au turn-over :			
Soit en nombre d'actions	4 583	4 583	853
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	16%	16%	16%
Valeur de l'avantage par action	28,85 €	32,46 €	43,27 €
Plan du 25 novembre 2021	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux et/ou salariés - sans condition de performance plan 3
Date d'attribution	25-nov.-21	25-nov.-21	25-nov.-21
Nombre d'actions attribuées	63 000	63 000	89 090
Cours de l'action à la date d'attribution	74,56 €	74,56 €	74,56 €
Période d'exercice des droits	4 ans	4 ans	3 ans
Cout de privation des dividendes	-15,00 €	-15,00 €	-12,00 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	59,56 €	59,56 €	62,56 €
Décôte liée au turn-over :			
Soit en nombre d'actions	12 679	12 679	14 625
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	20%	20%	16%
Valeur de l'avantage par action	30,06 €	33,42 €	50,32 €

Au cours de l'exercice 2021, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 276 765 actions (solde de 263 629 actions au 31 décembre 2021 suite au départ de collaborateurs). Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2021 est de 8,2 M€ et la cotisation de la charge URSSAF associée a été estimée à 0,4 M€ (charge). De plus, la charge URSSAF payée en 2021 au titre des actions des plans 2018 définitivement acquises a été reclassée en charge sur actions gratuites pour 0,8 M€. Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « Frais de structure ».

La charge sur actions gratuites intègre les effets des plans 2018 pour 2,4 M€, 2019 pour 2,0 M€, 2020 pour 3,0 M€ et 2021 pour 0,8 M€.

4.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action

✓ Résultat par action (IAS 33)

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

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des attributions d'actions gratuites en période d'acquisition et des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE).

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

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

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

	Résultat net
Part du groupe en K€	923 596
Nombre d'action moyen non dilué	94 334 096
Impact total dilution	593 884
<i>Stocks options</i>	<i>0</i>
<i>Nombre d'actions gratuites (1)</i>	<i>593 884</i>
<i>Bons souscription d'actions</i>	<i>0</i>
Nombre d'action moyen dilué	94 927 980
Résultat par action non dilué (en euros)	9,79
Impact dilution - Actions gratuites (en euros)	-0,06
Résultat par action dilué (en euros)	9,73

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

Plan 2018	70 000
Plan 2019	96 640
Plan 2020	163 615
Plan 2021	<u>263 629</u>
Total	593 884

4.2.7.3 Engagements hors bilan

4.2.7.3.1. Engagements donnés

✓ Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 21	31-déc.-20
Engagements liés au périmètre du groupe		95,9	90,6
Engagements de prise de participations			
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		90,6	90,6
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations -Garanties de passif		5,3	0,0
Engagements liés au financement		6 212,4	6 694,0
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		6 212,4	6 694,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		2 098,2	1 352,7
Engagements donnés liés au développement de l'activité		832,6	770,7
- Travaux restant à engager immeubles en développement (1)		787,4	702,0
- Engagement d'acquisition	2022-2024	27,1	45,5
- Cautions bancaires et autres garanties données		18,1	23,1
Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		399,8	246,6
- Travaux restant à engager immeubles de placement, d'exploitation et stocks (2)		375,4	221,9
- Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2037 - 2051	24,4	24,7
Engagements liés aux cessions d'actifs		865,8	335,4
Promesses de ventes d'actifs données		865,8	335,4

(1) Travaux restant à engager sur immeubles en développement :

M€	Montant des budgets de travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Total Bureaux France	596,6	307,8	288,7	2022 à 2025
Total Bureaux Italie	198,5	14,0	184,5	2022 à 2024
Total Hôtels en Europe	55,0	35,3	19,7	2 022
Total Résidentiel Allemagne	31,6	29,2	2,4	2 022
Total Bureaux Allemagne	345,0	50,5	294,5	2 025
Total Général	1 195,1	407,7	787,4	

(2) Travaux restant à engager sur immeubles de placement, d'exploitation et de stocks:

M€	Montant des budgets de travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Échéance
Total Bureaux France	267,3	44,5	222,8	2022 et +
Total Bureaux Italie	76,3	11,6	64,7	2023 et 2024
Total Hôtels en Europe	34,6	18,7	15,8	2022 -2026
Total Résidentiel Allemagne	273,7	201,6	72,1	2023 et +
Total Général	651,8	276,4	375,4	

✓ Autres engagements donnés liés au périmètre du groupe

Autres engagements :

- Conformément à son statut de SIIC, le groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.6.9.1
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition ou création) 593 884 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- Les Central Facility de l'actif Sunparks ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsalm Loisirs, dont Covivio Hotels détient 35,7 % du capital mais seulement 2,7% des droits de vote avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10^{ème} année.
- 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.

✓ Sociétés consolidées par mise en équivalence

Les informations sont présentées pour la quote-part appartenant au Groupe

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 21	31-déc.-20
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements de prise de participations		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		128,2	144,0
Garanties financières données		128,2	144,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		0,0	0,0
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
Engagements donnés liés au développement de l'activité		0,0	0,0
- travaux restant à engager immeubles en développement		0,0	0,0
- Cautions bancaires et autres garanties données		0,0	0,0
Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		0,0	0,0
- Travaux restant à engager immeubles de placement		0,0	0,0
- Levée d'option de crédit-bail		0,0	0,0

4.2.7.3.2. Engagements reçus

✓ Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 21	31-déc.-20
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Autres		0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 792,1	1 748,9
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 792,1	1 748,9
Engagements liés aux activités opérationnelles		6 897,7	6 747,0
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir" (1)		4 445,7	4 920,5
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		396,4	521,7
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		0,0	0,0
Promesses de vente d'actifs reçues		865,8	335,4
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1)+(2) engagements donnés		1 162,8	923,9
Engagement d'acquisition (immobilisations)		27,1	45,5

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

M€	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Total
à moins d'1 an	176,1	16,6	41,7	185,8	420,1
entre 1 à 5 ans	524,8	33,9	116,6	890,2	1 565,5
à plus 5 ans	160,8	105,1	81,9	2 112,2	2 460,1
Total	861,7	155,6	240,2	3 188,2	4 445,7

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

✓ Sociétés consolidées par mise en équivalence

Les informations sont présentées pour la quote-part appartenant au Groupe.

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 21	31-déc.-20
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements reçus des opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		0,0	8,4
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7		0,0	0,0
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		0,0	8,4
Engagements liés aux activités opérationnelles		8,2	14,8
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		8,2	14,8
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1)+(2) engagements donnés		0,0	0,0

✓ Engagements sur contrats de location simple

Description générale des principales dispositions des contrats de location simple

Bureaux France

TYPOLOGIE DES BAUX	Bureaux France	
	Orange	Autres Bureaux
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois ou 12 mois selon le bail avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois ou 12 mois selon le bail avant l'échéance du bail
Clauses d'indexation	ILAT	ICC/ILAT
Durée	3-6-9-12 ans	3-6-9-12 ans

La durée résiduelle ferme des baux des Bureaux France s'établit à 4,6 années comme au 31 décembre 2020.

Bureaux Italie

TYPOLOGIE DES BAUX	Bureaux Italie	
	Telecom Italia	Autres Bureaux
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 12 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 12 mois avant l'échéance du bail
Clauses d'indexation	ISTAT Index	ISTAT Index
Durée	6-7-9-12 ans	6-7-9-12 ans

La durée résiduelle ferme des baux des Bureaux Italie s'établit à 7,1 années contre 7,4 années au 31 décembre 2020.

Bureaux Allemagne

TYPOLOGIE DES BAUX	Bureaux Allemagne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 ou 12 mois avant l'échéance du bail
Clauses d'indexation	VPI Index
Durée	3-5-10 ans

La durée résiduelle ferme des baux des Bureaux Allemagne s'établit à 4,9 années comme au 31 décembre 2020.

Hôtels en Europe

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtels AccorHotels	Sunparks	NH (Italie, République Tchèque, Hongrie et France)
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	<p>France</p> <ul style="list-style-type: none"> - Engagement du bailleur d'offrir trois renouvellements - Congé avec offre de renouvellement à adresser 18 mois avant l'échéance du bail, délai de réponse de 6 mois pour acceptation ou non par le preneur - Renouvellement pour 12 ans avec faculté de résiliation triennale <p>Belgique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposition de 3 renouvellements de 12 ans aux mêmes conditions que le bail initial - Le Preneur peut délivrer congé avec un préavis de 6 mois avant l'échéance 	<ul style="list-style-type: none"> - Deux premiers renouvellements à la main du preneur - Renouvellement pour une durée ferme de 10 ans - Demande de renouvellement à faire par le preneur au plus tard 15 mois avant l'échéance du bail 	<ul style="list-style-type: none"> Renouvellement automatique pour 15 ans à l'expiration du bail sauf en cas de dénonciation par le preneur 18 mois avant le terme Droit de première offre
Clauses d'indexation	En fonction du CA de l'Hôtel	En fonction de la variation de l'indice santé publié au Moniteur Belge	75% du CPI (du pays)
Durée	12 ans fermes	15 ans fermes	16 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Restaurants Courtepaille	Jardiland	Meininger France
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	<ul style="list-style-type: none"> - Préavis pour non renouvellement par le preneur ou le bailleur de 12 mois avant l'échéance du bail - Si renouvellement, mêmes conditions dont loyer le plus élevé entre le minimum garanti indexé ou 8% du CA 	<ul style="list-style-type: none"> - engagement du bailleur de proposer deux renouvellements tant que le locataire est du groupe Jardiland - 1er renouvellement pour 9 ans dont 6 ans fermes, deuxième renouvellement pour 9 avec faculté de résiliation triennale - renouvellement au dernier loyer indexé - préavis pour non renouvellement de 9 mois avant l'échéance du bail 	<ul style="list-style-type: none"> - Engagement du bailleur d'offrir un renouvellement - Congé avec offre de renouvellement à envoyer 24 mois avant l'expiration du bail, délai de réponse du preneur de 6 mois. - Durée du bail renouvelée de 9 ans fermes aux mêmes conditions et charges que le bail initial. - Pour les renouvellements suivants un préavis de 18 mois devra être respecté.
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (LC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (LC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (LC)
Durée	12 ans fermes	Baux au format 6-12 ans, 6-9-12 ans ou 12 ans fermes	12 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtels B&B France	Hôtels B&B Espagne	Hôtels B&B Pologne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	<ul style="list-style-type: none"> - engagement du bailleur de proposer deux renouvellement de 12 ans fermes - Préavis de 12 mois - 3^{ème} renouvellement pour 9 ans (avec possibilité de sortie tous les 3 ans) - renouvellement au dernier loyer indexé 	Renouvelable deux fois 15 ans à la demande du locataire	<ul style="list-style-type: none"> Un renouvellement automatique pour une période de 6 ans, sauf en cas de dénonciation par le preneur 24 mois avant le terme. Droit de premier refus
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	100% du CPI Espagnol	100% du CPI polonais
Durée	12 ans fermes	22 ans fermes	24 ans fermes + 6 ans par avenant

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtel NH Allemagne 2 et Pays-Bas	Hôtel Motel One Porte Dorée	Hôtels Motel One Allemagne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement à l'expiration du bail 4 options de renouvellement pour 10 ans Droit de première offre	- Engagement du bailleur de proposer un renouvellement pour une durée de 12 ans - Offre de congé avec renouvellement à faire 24 mois avant l'échéance du bail - Préavis pour non renouvellement par le preneur au plus tard 18 mois avant l'échéance du bail	Une option de renouvellement à l'expiration des 25 ans, pour 5 ans (à la main du locataire, qui doit notifier par écrit le bailleur 24 mois avant la fin du bail).
Clauses d'indexation	100% du CPI du pays	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	100% du CPI allemand
Durée	20,5 ans fermes	25 ans fermes	25 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Bardiomar	Trade Center Hotel	Rocatierra
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	n/a	n/a	n/a
Clauses d'indexation	Loyer variable avec minimum Garanti. Variable en fonction du CA	100% du CPI Espagnol	100% du CPI Espagnol + loyers variables en fonction des résultats des hôtels
Durée	45 ans fermes	20 ans fermes	1 à 40,7 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtels B&B Allemagne	Hôtels B&B Allemagne 2	Hôtels B&B Allemagne 3 (LHM)
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Deux options de renouvellement pour 5 années aux mêmes conditions et charges Une option pour certains actifs - Zéro pour d'autres Droit de premier refus + Droit de préférence	Deux extensions possibles de 5 ans, en fonction des actifs Droit de premier refus + Droit de préférence	Aucune option de renouvellement Droit de premier refus
Clauses d'indexation	100% CPI allemand	100% du CPI allemand	85% du CPI allemand + variable en fonction des résultats des hôtels
Durée	29 ans fermes entre 29 et 33 ans + 10 mois fermes	29 ans fermes	31 ans + 8 mois fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtels au Royaume-Uni	Hôtels NH Allemagne 1	Hôtels NH Amsterdam centre
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Pas d'option de renouvellement Droit de première offre	Renouvellement à l'expiration du bail - 4 options de renouvellement pour 10 ans Droit de première offre	Renouvellement à l'expiration du bail - 4 options de renouvellement pour 10 ans Droit de première offre
Clauses d'indexation	100% du CPI anglais	75% du CPI allemand	100% du CPI Pays-Bas
Durée	25 ans fermes	20,5 ans fermes	25 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Club Med Da Balaia	Club Med Samoens
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	- Premier renouvellement à la main du preneur (sous réserve qu'il soit un affilié de CM et qu'il en fasse la demande 9 mois avant l'échéance du bail) - renouvellement au dernier loyer indexé pour une durée de 15 ans dont 8 ans fermes	- Engagement du bailleur d'offrir un renouvellement - Préavis de 18 mois avant la date d'échéance du bail (si le préavis n'est pas respecté, le congé ne serait pas nul mais reporté à la date utile) - renouvellement pour 9 ans dont 6 fermes pour le 1er renouvellement, les suivants étant en 3/6/9 - indemnité de 15M€ si le preneur ne renouvelle pas à l'issue du bail initial - Possibilité pour le bailleur de renouveler en bail meublé ou non meublé - loyer de renouvellement au dernier loyer indexé (avec ou sans les meubles) pour la première période triennale puis pour les suivantes à la VLM avec cap et floor à 90/110 en cas de renouvellement en bail meublé et 110/116 en cas de renouvellement en bail non meublé - loyer de renouvellement à la VLM à partir du 2ème renouvellement
Clauses d'indexation	'En fonction de la valeur de l'indice Eurostat CPI	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	- 15 ans fermes	12 ans fermes

La durée résiduelle ferme des baux des Hôtels en Europe s'établit à 13,3 années contre 14,2 années au 31 décembre 2020.

4.2.7.4 Transactions entre parties liées

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

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

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	409	0	11 938	Suivi des projets et investissements, Prêts, Honoraires Asset et Property
Euromed	Sociétés MEE	309	0	28 596	Prêts, Honoraires Asset et Property
Lénovilla	Sociétés MEE	360	0	19 938	Prêts, Honoraires Asset et Property
SCI Factor E et SCI Orianz	Sociétés MEE	126	259	17 203	Prêts, Honoraires Asset et Property

4.2.7.5 Rémunération des dirigeants de Covivio

K€	31-déc.-21	31-déc.-20
Dirigeants		
Avantages à court terme (fixe / variable)	2 637	3 307
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	119	140
Indemnités de rupture de contrat de travail		
Total	2 756	3 446
Administrateurs		
Rémunération allouée aux membres du Conseil	631	566

La part variable n'inclut pas la charge d'actions gratuites. Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2021, 61 675 actions gratuites (dont 56 425 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2024. Le solde de ces actions s'élève à 48 629 actions au 31 décembre 2021 suite au départ de dirigeants.

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

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

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

4.2.7.6 Honoraires des commissaires aux comptes

K€	Mazars				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 631	1 534	49%	51%	1 563	1 434	47%	48%	112	33	3%	1%
Emetteur	410	334	41%	48%	595	359	59%	52%				
Filiales intégrées globalement	1 062	1 041	52%	51%	884	991	44%	49%	78		4%	0%
Filiales mises en équivalence	159	159	57%	58%	84	84	30%	30%	34	33	12%	12%
Services autres que la certification des comptes (1)	121	59	31%	24%	269	184	69%	76%	0	0	0%	0%
Emetteur	55	35	32%	26%	119	102	68%	74%				
Filiales intégrées globalement	66	24	31%	23%	150	82	69%	77%				
Filiales mises en équivalence												
Total	1 752	1 593	47%	49%	1 832	1 618	50%	50%	112	33	3%	1%

(1) Les services autres que la certification des comptes réalisés au titre de l'exercice 2021 concernent le RSE (126 K€) et les autres opérations (264 K€).

4.2.7.7 Exemptions d’audit pour les filiales Bureaux Allemagne

En conformité avec le §. 264 para.3, 264b HGB, Covivio a accordé sa garantie à certaines filiales de Covivio Office Holding GmbH et Covivio Holding GmbH, immatriculées en Allemagne, afin qu’elles puissent bénéficier d’une exemption d’audit au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2021.

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

4.2.8 INFORMATIONS SECTORIELLES

4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels - IFRS 8

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

Les secteurs opérationnels sont les suivants :

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

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

Le secteur Autres regroupe des activités non significatives comme la location de parcs de stationnement et l’activité Résidentiel France.

4.2.8.2 Immobilisations incorporelles

2020 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immobilisations incorporelles et goodwill	6 174	811	135 281	1 048	111	16 781	160 207
Net	6 174	811	135 281	1 048	111	16 781	160 207
2021 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immobilisations incorporelles et goodwill	12 905	482	117 422	630	76	395	131 911
Net	12 905	482	117 422	630	76	395	131 911

Le poste Immobilisations incorporelles et goodwill diminue de 28,3 M€ par rapport au 31 décembre 2020. Cette baisse provient principalement en Hôtels en Europe (-17,9 M€) et en Autres (-16,4 M€), partiellement compensée par une augmentation de 6,7 M€ en Bureaux France.

La colonne Autres intègre les immobilisations détenues en concession (Délégations de Service Public) des sociétés de Parkings restantes. La diminution de ce poste s'explique essentiellement par le reclassement des actifs Parkings en actifs destinés à être cédés pour un montant net de -14,3 M€.

La variation des immobilisations incorporelles de +9,7 M€ en Bureaux France est liée aux dépenses engagées dans le cadre d'un projet informatique.

4.2.8.3 Immobilisations corporelles

2020 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles d'exploitation	206 842	77 280	1 002 747	28 897	5 821	26 408	1 347 995
Autres Immobilisations	5 120	2 060	24 772	12 485	913	255	45 605
Immobilisations en cours	22 806	3 460	3 973	18 141	9	0	48 389
Net	234 768	82 800	1 031 492	59 523	6 743	26 663	1 441 989
2021 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles d'exploitation	209 562	75 830	991 158	40 706	5 133	4 227	1 326 616
Autres Immobilisations	9 394	2 180	18 306	12 089	820	194	42 983
Immobilisations en cours	12 996	4 897	4 867	316	0	0	23 076
Net	231 952	82 907	1 014 331	53 111	5 953	4 421	1 392 675

La variation des immobilisations corporelles (-49,3 M€) correspond à l'acquisition de matériel pour (+4,8 M€), aux avances et acomptes sur travaux (+9,4 M€), aux travaux de la période (+39,9 M€) sous déduction des anciens composants d'un actif en Flex Office suite à sa mise en service (-7,1 M€), des dotations aux amortissements de la période (-64,3 M€), de la sortie par anticipation du bail de location d'un parking (-4,7 M€) et du reclassement des actifs Parkings en actifs destinés à être cédés (-12,5 M€).

Les travaux concernent notamment les actifs en Flex Office (+9,1 M€) en Bureaux France, les actifs en Murs & Fonds (+23,3 M€) pour les Hôtels en Europe et les actifs du secteur Résidentiel Allemagne (+4,1 M€).

4.2.8.4 Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés

2020 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles de Placement	4 778 934	2 972 811	5 001 696	6 830 679	1 328 177	0	20 912 297
Actifs destinés à la vente	236 960	32 661	50 955	13 028	0	1 784	335 388
Immeubles en développement	1 177 380	336 900	50 914	0	147 948	0	1 713 142
TOTAL	6 193 274	3 342 372	5 103 565	6 843 707	1 476 125	1 784	22 960 827
2021 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles de Placement	4 453 204	2 857 996	4 931 491	7 894 014	1 313 140	0	21 449 845
Actifs destinés à la vente	625 499	68 842	154 787	20 078	0	32 530	901 736
Immeubles en développement	1 169 860	233 598	53 272	60 778	189 868	0	1 707 376
TOTAL	6 248 563	3 160 436	5 139 550	7 974 870	1 503 008	32 530	24 058 957

Dans les Bureaux France, la variation du patrimoine (6 249 M€ en 2021 contre 6 193 M€ en 2020) s'explique par la cession d'actifs (-320,2 M€) dont Issy-Les-Moulineaux Edo, Lyon Duguesclin et Lezennes Hélios, la variation de juste valeur (+60,4 M€) et les travaux (+311,1 M€).

Quatre projets en développement ont été livrés pour 519,9 M€ (Montrouge Flow, Montpellier Bâtiment de services, Montpellier Orange et Silex 2). Deux nouveaux projets en développement ont démarré pour 161,7 M€ (Lyon Sévigné et Paris Anjou).

Dans les Bureaux Italie, la variation (-181,9 M€) est liée aux cessions d'actifs (-266,6 M€), atténuées par la variation de juste valeur (+3,0 M€) et les travaux de la période (+81,2 M€). Trois projets en développement ont été livrés pour 176,6 M€ (Milan Schievano Bâtiments B et C et Milan Symbiosis D).

La progression en Résidentiel Allemagne (+1 131,2 M€) est liée principalement à l'effet des variations de valeurs des actifs (+818,8 M€) et aux acquisitions de sociétés porteuses d'actifs à Berlin (+248,0 M€). Elle est liée aussi aux travaux (+140,0 M€), aux cessions de la période (-99,4 M€) et au transfert d'immobilisations en cours (+17,1 M€). Six nouveaux projets en développement ont démarré pour 22,7 M€ sur lesquels des travaux ont été réalisés pour 26,9 M€ dans la période.

Dans les Bureaux Allemagne, la variation du patrimoine (+26,9 M€) est liée à la variation de juste valeur des actifs (-30,5 M€) et aux travaux (+57,4 M€).

La variation des Hôtels en Europe (+36,0 M€) est liée principalement à la variation de change (+68,1 M€, essentiellement liée à la hausse de la Livre Sterling) et aux travaux réalisés sur l'exercice (+53,3 M€), compensés par l'effet des cessions (-69,1 M€) et la variation de juste valeur des actifs (-16,3 M€).

4.2.8.5 Immobilisations financières

2020 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Prêts	77 983	0	67 095	13	0	47	145 138
Autres Actifs Financiers	652	5 479	202	8 928	0	1 954	17 215
Créances sur actifs financiers	0	119 354	-0	515	48	0	119 917
Sous-total actifs financiers non courants	78 635	124 833	67 297	9 456	48	2 001	282 270
Participation dans les entreprises associées	160 131	13 334	187 354	0	0	0	360 819
Total Immobilisations financières	238 766	138 167	254 651	9 456	48	2 001	643 089

2021 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Prêts	49 941	0	66 633	8	0	8	116 590
Autres Actifs Financiers	652	9 061	200	8 132	0	1 952	19 997
Créances sur actifs financiers	0	906	-0	236	60	0	1 202
Sous-total actifs financiers non courants	50 593	9 967	66 833	8 376	60	1 960	137 789
Participation dans les entreprises associées	144 277	38	195 815	0	0	0	340 131
Total Immobilisations financières	194 870	10 005	262 648	8 376	60	1 960	477 920

Les immobilisations financières du secteur Bureaux Italie diminuent sous l'effet d'une baisse des créances sur cessions (-111,7 M€ transférées en courant) et de la cession de la participation dans Investire Spa SGR (-13,3 M€).

La baisse des immobilisations financières en Bureaux France (-43,9 M€) s'explique par le reclassement de prêts en courant pour -28,6 M€ et par la baisse de -15,9 M€ du poste des participations dans les entreprises associées principalement due au résultat de la période de +16,7 M€ contrebalancé par le versement de dividendes pour un montant de -31,1 M€.

L'augmentation des immobilisations financières des Hôtels en Europe s'explique principalement par l'affectation du résultat 2020 des sociétés mises en équivalence (-2,3 M€) et les résultats des sociétés mises en équivalence (+10,7 M€).

4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres

2020 - K€	Bureaux France et Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Capitaux propres part du groupe avant élimination titres	7 375 206	1 273 968	3 305 700	681 846	-45 404	12 591 316
Élimination des titres	0	-1 196 093	-2 046 830	-678 759	-87 432	-4 009 114
Capitaux propres part du groupe	7 375 206	77 875	1 258 870	3 087	-132 836	8 582 202
Intérêts non contrôlants	822 849	1 835 344	1 314 012	11 582	2 169	3 985 956
Capitaux propres	8 198 055	1 913 219	2 572 882	14 669	-130 667	12 568 158

2021 - K€	Bureaux France et Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Capitaux propres part du groupe avant élimination titres	7 433 607	1 399 354	3 885 524	675 930	-74 337	13 320 078
Élimination des titres	0	-1 313 246	-2 046 831	-678 759	-87 432	-4 126 268
Capitaux propres part du groupe	7 433 607	86 108	1 838 693	-2 829	-161 769	9 193 810
Intérêts non contrôlants	794 261	1 991 059	1 557 446	83 941	2 121	4 428 828
Capitaux propres	8 227 868	2 077 167	3 396 139	81 112	-159 648	13 622 638

L'augmentation des capitaux propres en Résidentiel Allemagne est principalement liée au résultat de l'exercice (+556,8 M€) sous l'effet de la hausse des valeurs d'actifs.

L'augmentation des capitaux propres du secteur Bureaux Allemagne est principalement liée à l'augmentation de capital réalisée au moment de l'entrée des partenaires dans l'opération Alexanderplatz (+ 63 M€).

4.2.8.7 Passifs financiers

2020 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Total emprunts LT portant intérêts	3 106 896	1 650 411	2 680 705	2 523 517	497 562	0	10 459 091
Total emprunts CT portant intérêts	1 330 827	225 785	228 552	50 373	1 475	2	1 837 014
Total Emprunts LT & CT	4 437 723	1 876 196	2 909 257	2 573 890	499 037	2	12 296 105
2021 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Total emprunts LT portant intérêts	2 941 381	1 329 572	2 641 712	2 641 383	503 510	0	10 057 558
Total emprunts CT portant intérêts	1 480 596	148 883	36 728	108 777	615	-2	1 775 597
Total Emprunts LT & CT	4 421 977	1 478 455	2 678 440	2 750 160	504 125	-2	11 833 155

Au 31 décembre 2021, une partie de la dette bancaire non gagée des Bureaux France a été réallouée au secteur Bureaux Italie (+289 M€).

4.2.8.8 Instruments dérivés

2020 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Dérivés actifs	59 293	0	39 848	238	0	-0	99 379
Dérivés Passifs	199 063	27 658	145 998	53 926	2 363	0	429 008
Instruments Financiers Nets	139 770	27 658	106 150	53 688	2 363	0	329 630
2021 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Dérivés actifs	28 284	0	24 537	9 385	2 273	-0	64 479
Dérivés Passifs	86 329	8 834	74 854	29 104	1 652	0	200 773
Instruments Financiers Nets	58 045	8 834	50 317	19 719	-621	0	136 294

4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel

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

K€ - 2020	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Intercos Inter- Secteur	31-déc.-20
Loyers	237 467	172 007	49 784	151 296	256 098	403	-219	866 836
Charges locatives non récupérées	-10 502	-17 460	-5 045	-1 586	-1 694	-194	-8	-36 489
Charges sur Immeubles	-8 267	-4 886	-1 904	-2 339	-19 394	-186	7 587	-29 389
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1 252	-4 365	-1 416	-14 462	-3 471	84	0	-24 882
LOYERS NETS	217 446	145 296	41 419	132 909	231 539	107	7 360	776 076
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	5 422	282	0	7 943	0	2	0	13 649
Résultat des autres activités	1 611	0	312	26	19 012	5 474	1	26 436
Revenus de gestion et d'administration	15 603	2 975	1 232	13 755	5 698	8 900	-32 472	15 691
Frais liés à l'activité (1)	-1 988	-624	-1 128	-12 500	-1 528	-132	11 222	-6 678
Frais de structure	-36 061	-18 191	-7 181	-20 455	-43 809	-13 058	13 233	-125 522
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	-22 446	-15 840	-7 077	-19 200	-39 639	-4 290	-8 017	-116 509
Amortissements des biens d'exploitation	-9 588	-2 899	-953	-42 296	-3 246	-8 342	0	-67 324
Variation nette des provisions et autres	64	-142	-721	3 238	36	1 387	526	4 388
RESULTAT D'EXPLOITATION	192 509	126 697	32 980	82 620	207 702	-5 662	-130	636 716
Résultat net des immeubles en stock	36	-4 346	0	0	846	42	0	-3 422
Résultat des cessions d'actifs	6 755	-8 655	-9	-1 263	1 826	-3	130	-1 219
Résultat des ajustements de valeurs	97 444	-45 610	-9 700	-327 627	413 707	-25	0	128 189
Résultat de cession de titres	0	322	0	-92	11 915	0	0	12 145
Résultat des variations de périmètre	-3 914	-18	-8 362	-3 802	0	0	0	-16 096
RESULTAT OPERATIONNEL	292 830	68 390	14 909	-250 163	635 996	-5 648	0	756 314
Coût de l'endettement financier net (2)	-32 864	-24 493	-6 985	-58 204	-49 818	-9	0	-172 373
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-61	-27	-512	-13 009	-6	-415	0	-14 030
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-29 292	-14 308	712	-46 018	-26 584	0	0	-115 491
Actualisation et résultat de change	-353	0	0	264	0	0	0	-89
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	0	-288	0	-207	-675	0	0	-1 170
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	13 198	501	0	-13 509	0	0	0	189
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	243 458	29 775	8 124	-380 847	558 913	-6 072	0	453 351
Impôts différés	0	-11 344	-3 950	59 557	-70 131	82	0	-25 786
Impôts sur les sociétés	87	-376	-253	-13 278	-21 168	-323	0	-35 311
RESULTAT NET DE LA PERIODE	243 545	18 055	3 921	-334 567	467 614	-6 313	0	392 255
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-28 370	-23 978	-1 215	188 092	-167 066	49	0	-32 488
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	215 174	-5 923	2 706	-146 474	300 548	-6 264	0	359 767

KE - 2021	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Interco Inter- Secteur	31-déc.-21
Loyers	218 796	155 180	40 719	180 871	270 995	32	-286	866 307
Charges locatives non récupérées	-13 353	-16 293	-7 067	-2 290	-2 094	-290	328	-41 059
Charges sur Immeubles	-9 006	-6 276	-1 508	-2 849	-20 098	11	7 783	-31 943
Charges nettes des créances irrécouvrables	249	1 934	-460	-12 724	-3 110	91	0	-14 020
LOYERS NETS	196 686	134 545	31 684	163 008	245 693	-156	7 825	779 285
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	6 182	2 031	0	21 897	0	0	-23	30 087
Résultat des autres activités	2 501	3 334	523	-28	17 371	5 164	-24	28 841
Revenus de gestion et d'administration	15 856	200	1 520	15 275	7 301	8 679	-34 759	14 072
Frais liés à l'activité	-1 380	-554	-505	-13 582	-1 586	-95	12 260	-5 442
Frais de structure	-34 092	-15 238	-6 449	-19 660	-49 726	-12 193	14 497	-122 861
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	-19 616	-15 592	-5 434	-17 967	-44 011	-3 609	-8 002	-114 231
Amortissements des biens d'exploitation	-18 077	-3 338	-921	-42 193	-3 758	-6 884	0	-75 171
Variation nette des provisions et autres	786	19	78	14 818	37	1 033	224	16 995
RESULTAT D'EXPLOITATION	168 462	120 999	25 930	139 535	215 332	-4 452	0	665 806
Résultat net des immeubles en stock	0	-2 662	0	0	679	0	0	-1 983
Résultat des cessions d'actifs	3 455	-7 144	-37	-455	8 777	50	0	4 646
Résultat des ajustements de valeurs	60 374	2 961	-30 529	-16 294	818 768	0	0	835 280
Résultat de cession de titres	-1 215	460	0	-1 151	1 066	0	0	-840
Résultat des variations de périmètre	-344	-29	-403	-22 497	0	0	0	-23 273
RESULTAT OPERATIONNEL	230 732	114 585	-5 039	99 138	1 044 622	-4 402	0	1 479 636
Coût de l'endettement financier net	-39 710	-20 382	-7 913	-57 591	-41 696	327	0	-166 965
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-83	-20	-491	-13 910	-6	-285	0	-14 795
Ajustement de valeur des instruments dérivés	38 889	-515	2 054	69 642	32 543	0	0	142 614
Actualisation et résultat de change	0	0	0	-708	0	0	0	-708
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-984	-883	0	-1 565	-673	0	0	-4 105
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	16 674	5	0	10 691	0	0	0	27 370
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	245 518	92 790	-11 389	105 698	1 034 790	-4 360	0	1 463 047
Impôts différés	0	37 059	7 623	-26 452	-155 918	20	0	-137 668
Impôts sur les sociétés	-3 893	-7 826	-308	-4 656	-14 531	-136	0	-31 350
RESULTAT NET DE LA PERIODE	241 625	122 023	-4 074	74 589	864 341	-4 476	0	1 294 029
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	17 999	-28 383	-132	-52 425	-307 522	33	0	-370 430
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	259 624	93 639	-4 206	22 164	556 819	-4 443	0	923 598

4.2.9 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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 Oriantz.

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.