

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio
(Anciennement Foncière des Régions)
Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

MAZARS

61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie
S.A. à directoire et conseil de surveillance
au capital de 8.320.000 €
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

ERNST & YOUNG et Autres

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Covivio
(Anciennement Foncière des Régions)

Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

■ **Référentiel d'audit**

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2018, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 4 318 M€, soit 47 % du total actif. Comme indiqué dans la note « 3.5.2.3 Immobilisations financières » de l'annexe, ils sont évalués à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.</p> <p>Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'Actif triple Net Réévalué publié.</p> <p>Comme indiqué dans la note 3.5.2.6 de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.</p> <p>Compte tenu du poids des titres de participation au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuels comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ;▶ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ;▶ s'agissant de la filiale cotée, rapprocher la valeur d'utilité retenue par la direction avec l'Actif triple Net Réévalué publié ;▶ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'inventaire retenues ;▶ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société. <p>Nos travaux portant sur les plus-values latentes sur actifs immobilisés ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société ;

- ▶ prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts, détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par la société ;
- ▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des actifs immobiliers à la juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;
- ▶ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux de rendement, les taux d'actualisation, les hypothèses locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ;
- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés.

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

■ Evaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2018 une valeur de 2 778 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note « 3.5.2.2 Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels, à chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles.</p> <p>L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par la société.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par la société.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société ; ▶ prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par la société ;

Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.

- ▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valeur vénale des actifs immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;
- ▶ analyser les hypothèses retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ;
- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- ▶ contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable et que les critères présentés dans la note 3.5.2.2 de l'annexe sont remplis ;
- ▶ recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de la société.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

■ **Autres informations**

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

■ **Désignation des commissaires aux comptes**

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

Au 31 décembre 2018, le cabinet Mazars était dans la dix-neuvième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la sixième année.

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

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

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

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

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

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

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

■ Rapport au comité d'audit

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

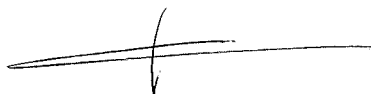
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans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

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

Courbevoie et Paris-La Défense, le 28 février 2019

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

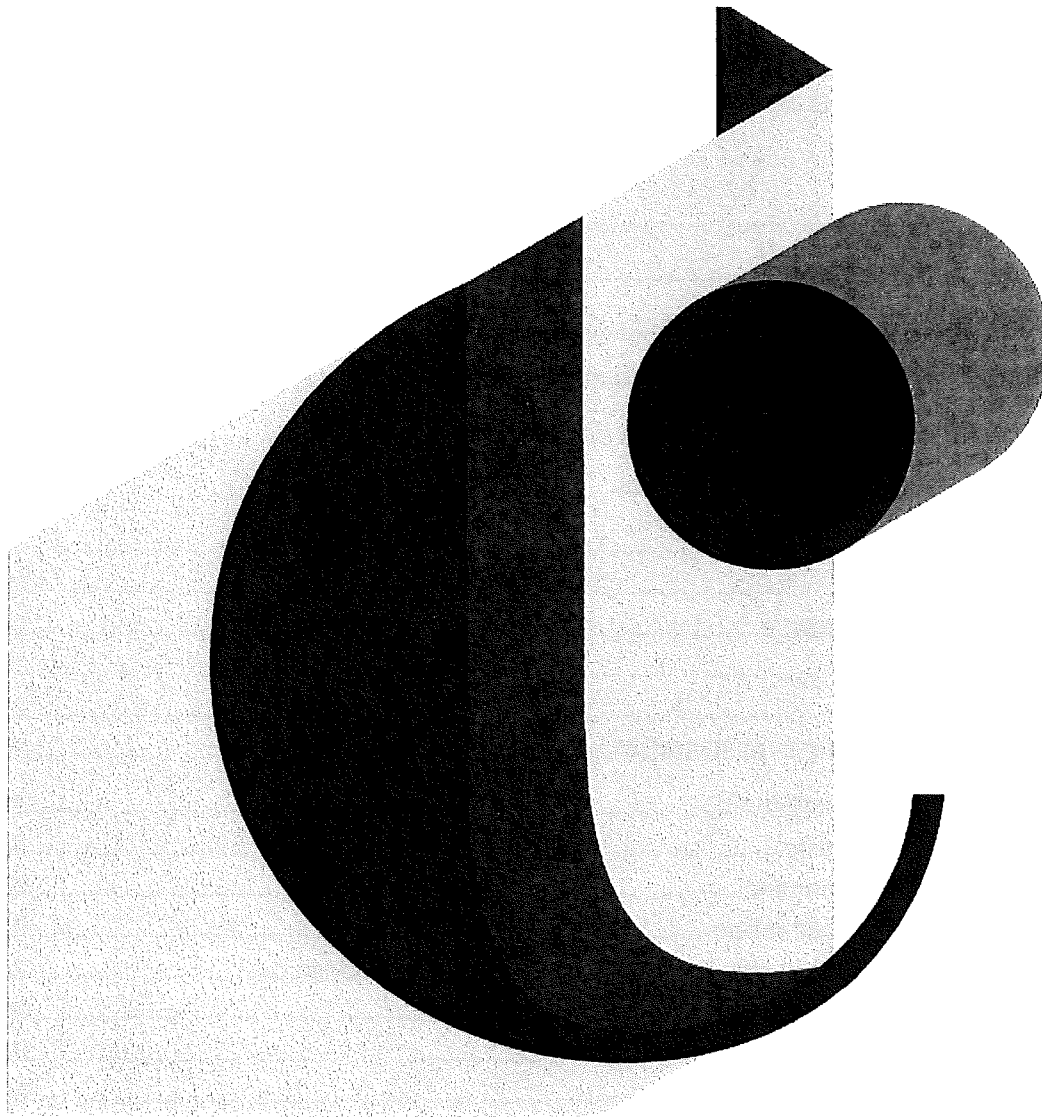


Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres



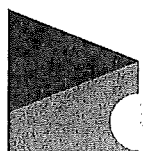
Jean-Roch Varon



COMPTES INDIVIDUELS
AU
31 DECEMBRE 2018

COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2018 SOMMAIRE

3.4.1	Bilan	2
3.4.2	Compte de Résultat	4
3.5	ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS.....	5
3.5.1	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	5
3.5.2	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	9
3.5.3	EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN	14
3.5.3.1	Actif Immobilisé	14
3.5.3.2	Actif Circulant	20
3.5.3.3	Capitaux Propres.....	23
3.5.3.4	Provisions.....	24
3.5.3.5	Dettes.....	25
3.5.4	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	29
3.5.4.1	Résultat d'exploitation.....	29
3.5.4.2	Résultat Financier	31
3.5.4.3	Résultat Exceptionnel	33
3.5.4.4	Impôts sur les Bénéfices	35
3.5.4.5	Accroissements et allègements de la dette future d'impôts.....	35
3.5.4.6	Dépenses non déductibles fiscalement	35
3.5.4.7	Taxe 3 % sur les distributions	35
3.5.5	ENGAGEMENTS HORS BILAN	36
3.5.5.1	Engagements donnés.....	36
3.5.5.2	Engagements reçus.....	39
3.5.6	RENSEIGNEMENTS DIVERS.....	40
3.5.6.1	Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice	40
3.5.6.2	Rémunération des organes d'administration et de gestion	40
3.5.6.3	Informations concernant les transactions entre les parties liées.....	40
3.5.6.4	Informations sur les postes avec les entreprises liées	41
3.5.6.5	Actions Gratuites	41
3.5.6.6	Filiales et participations	41
3.5.6.7	Activité de la société en matière de recherche et développement	43
3.5.6.8	Evènements post clôture	43
3.5.6.9	Résultats de la société des 5 derniers exercices.....	43
3.5.6.10	Etats Financiers Etablissement Permanent en Italie	44
3.5.6.11	Délai de paiement des fournisseurs et clients.....	46



COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2018

3.4.1 Bilan

Actif

K€	Note 3.5.3	31-déc.-18 Brut	Amortis- sements & Provisions	Net	Dt Net Beni Stabili	31-déc.-17 Net
Immobilisations incorporelles :	1.1	12 462	9 928	2 534	759	1 537
<i>Frais d'établissement</i>						
<i>Logiciels, droits et valeurs similaires</i>		11 841	9 928	1 913	759	1 034
<i>Fonds commercial ⁽¹⁾</i>						
<i>Immobilisations incorporelles en cours</i>		621	0	621		503
Immobilisations corporelles :	1.1	2 904 935	126 913	2 778 022	2 159 028	676 386
<i>Terrains</i>		1 020 423	66	1 020 357	850 125	184 234
<i>Constructions</i>		1 802 029	121 301	1 680 728	1 307 902	418 219
<i>Installations techniques, matériel et outillage industriels</i>						
<i>Autres</i>		39 659	5 547	34 112	1 001	34 374
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		42 825	0	42 825		39 558
<i>Avances et acomptes</i>						
Immobilisations financières :		5 440 524	24 515	5 416 009	875 640	5 197 060
<i>Participations</i>	1.2	4 341 699	23 451	4 318 249	826 366	4 323 137
<i>Créances rattachées à des participations</i>						
<i>Titres immobilisés de l'activité de portefeuille</i>						
<i>Autres titres immobilisés</i>	1.4	71 997	1 065	70 932	49 275	18 702
<i>Prêts</i>	1.3	1 026 753	0	1 026 753		855 175
<i>Autres</i>		76	0	76		47
Total I - Actif Immobilisé	1	8 357 922	161 356	8 196 566	3 035 427	5 874 983
Stocks et en-cours		55 158	35 304	19 854	19 854	
Avances et acomptes versés		0		0		
Créances d'exploitation :	2.1	220 747	33 887	186 860	69 152	102 193
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		38 981	20 535	18 446	7 714	14 025
<i>Comptes courants et autres créances</i>		181 766	13 352	168 414	61 438	88 168
Valeurs mobilières de placement :	2.2	513 624	10	513 614	0	701 236
<i>Actions propres</i>		13 303	10	13 293		2 269
<i>Comptes à terme et autres titres</i>		500 322		500 322		698 967
Disponibilités		151 043		151 043	31 627	82 703
Charges constatées d'avance et comptes de régularisation	2.3	69 198		69 198	1 088	55 591
Instruments de trésorerie	2.3	661		661		939
Total II - Actif Circulant	2	1 010 432	69 201	941 231	121 721	942 663
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2.3	20 842		20 842	13 313	8 158
Primes de remboursement des emprunts (IV)		8 090		8 090		6 438
Ecarts de conversion Actif (V)						
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		9 397 286	230 557	9 166 729	3 170 461	6 832 242

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

Bilan Passif

K€	Note 3.5.3	31-déc.-18	Dt Beni Stabili	31-déc.-17
Capitaux Propres:		3 885 849		3 161 638
Capital [dont versé 248 709 K€]		248 709		224 490
Primes d'émission, de fusion, d'apport		3 553 687		2 853 696
Ecarts de réévaluation		83 453		83 453
Réserves et report à nouveau:		122 483		14 141
<i>Réserve légale</i>		24 816		22 150
<i>Réserves statutaires ou contractuelles</i>				
<i>Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables</i>		46		46
<i>Autres</i>				
<i>Report à nouveau</i>		97 620		-8 056
Résultat de l'exercice		348 467		443 008
Subvention d'investissement				
Provisions réglementées		33 411		51 143
Total I - Capitaux Propres	3	4 390 209		3 669 930
Autres Fonds Propres				
Produit des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Total I bis - Fonds Propres		0		0
Provisions pour risques		48 952	5 409	42 230
Provisions pour charges		6 007	3 508	2 425
Total II - Provisions pour Risques et Charges	4	54 959	8 917	44 655
DETTES				
Dettes financières :	5	4 598 607	1 334 491	3 030 197
<i>Emprunts obligataires convertibles</i>	5.1	348 309	200 734	345 763
<i>Autres emprunts obligataires</i>		2 251 880	734 198	1 698 223
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾</i>		1 652 644	380 239	785 517
<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>		345 775	19 320	200 694
Avances et acomptes reçus		4 594	146	4 367
Dettes d'exploitation :		38 935	19 386	16 434
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		29 044	16 677	8 426
<i>Dettes fiscales et sociales</i>		9 891	2 708	8 008
Dettes diverses :		27 459	14 797	13 864
<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>		19 130	11 477	6 875
<i>Autres</i>		8 330	3 320	6 990
Instruments de trésorerie	5.2	44 788		49 888
Produits constatés d'avance		7 178	5 013	2 907
Total III - Passif Circulant		4 721 561	1 373 833	3 117 657
Ecarts de conversion Passif (IV)				
Compte de Liaison des Etablissements			1 787 711	
TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)		9 166 729	3 170 461	6 832 242
⁽¹⁾ Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		2		6 930

3.4.2 Compte de Résultat

K€	Note 3.5.4	31-déc.-18	31-déc.-17
PRODUITS D'EXPLOITATIONS			
Production vendue [biens et services]		86 112	84 416
Montant net du chiffre d'affaires	1.1	86 112	84 416
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1.2	33 576	15 191
Autres produits		701	155
Total I - Produits d'exploitations	1	120 389	99 762
CHARGES D'EXPLOITATIONS			
Autres achats et charges externes		28 884	22 930
Impôts, taxes et versement assimilés		8 654	10 502
Salaires et traitements		15 845	14 259
Charges sociales		7 674	6 392
Dotations aux amortissements et aux provisions :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		26 280	27 345
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		0	1 566
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		383	444
Pour risques et charges : dotations aux provisions		1 817	995
Autres charges		975	2 532
Total II - Charges d'exploitations	1.3	90 512	86 965
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	1	29 877	12 797
PRODUITS FINANCIERS			
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice ou perte transférée	III		
Pertes ou bénéfice transféré	IV		
De participation	2.1	387 138	430 415
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		6 553	7 470
Autres intérêts et produits assimilés		44 117	42 574
Bonis de Fusion		58 436	12 393
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	20 549	50 228
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Total V - Produits financiers	2	516 793	543 079
CHARGES FINANCIERES			
Dotations aux amortissements et aux provisions		27 609	10 804
Intérêts et charges assimilées		132 975	113 472
Malis de fusion			2 112
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		1 562	1 688
Total VI - Charges financières	2	162 146	128 077
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	2	354 647	415 002
3. RESULTAT COURANT avant im pôts (I-II+III-IV+V-VI)		384 524	427 799
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Sur opérations de gestion		132	308
Sur opérations en capital		133 953	186 315
Reprises sur provisions et transferts de charges		18 947	2 602
Total VII - Produits exceptionnels	3	153 032	189 225
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Sur opérations de gestion		443	1 950
Sur opérations en capital		182 406	168 609
Dotations aux amortissements et aux provisions		3 634	1 559
Total VIII - charges exceptionnelles	3	186 483	172 118
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	3	-33 451	17 106
Participation des salariés aux résultats (IX)		500	538
Impôts sur les bénéfices (X)	4	2 107	1 359
Total des produits (I+III+V+VII)		790 214	832 066
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		441 748	389 057
Bénéfice ou perte		348 467	443 008

3.5 ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

3.5.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

3.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement

Outre la fusion avec Beni Stabili décrit ci-après, les événements significatifs de l'exercice portent sur les travaux réalisés.

COVIVIO poursuit son activité de développement d'immeubles et a réalisé des travaux dans les 4 principaux projets suivants :

- L'école A. DUCASSE à Meudon soit une surface de 5 057 m² (1,5 M€ de travaux)
- Le projet immobilier HELIOS sur les communes de Lezennes et Villeneuve d'Asq soit une surface de 8 987 m² (5,9 M€ de travaux réalisés sur la période)
- Le projet immobilier Meudon Canopée soit une surface de 50 000 m² (2 M€)
- Le projet immobilier Saint Ouen / Arago soit une surface totale de 30 000 m² (2,2 M€)

3.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent principalement 2 actifs :

K€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-17
<i>Clichy Pégase</i>	20 139	35 630	15 491	34 100
<i>Saint Martin de Crau</i>	22 315	25 000	2 685	22 500
<i>Corbas</i>	40	0	-40	0
<i>Sophia Antipolis Mougins</i>		132	132	0

3.5.1.3 Mouvements de titres de participations

➤ Variation des taux de détention des filiales

- Suite à la fusion de la société HOPE dans FDM Management et FDM Management dans COVIVIO HOTELS, COVIVIO a converti 2 286 900 obligations HOPE en 735 075 actions COVIVIO HOTELS pour un montant de 17 723 K€.

COVIVIO a participé à l'augmentation de capital de COVIVIO HOTELS, le 21/06/2018, pour un montant de 129 470 K€ soit 5 106 763 actions et a souscrit 192 147 titres au cours du deuxième semestre 2018. Le poste titres de participation « COVIVIO HOTELS » a ainsi augmenté de 152 125 K€ ; le taux de détention dans la société COVIVIO HOTELS passe de 50 % à 42,30%.

➤ Autres mouvements sur titres

- COVIVIO a participé à l'augmentation de capital de la société COVIVIO Holding GmbH pour 57 M€, cette société est détenue à 100 %
- COVIVIO a créé, le 7 mars 2018, la société Cité Numérique. Cette société a pour activité la construction d'un programme immobilier de 19 000 m² à Bordeaux. Elle est détenue à 100 %
- COVIVIO a créé, le 19 mars 2018, la société Danton Malakoff. Cette société procède à l'acquisition d'un programme immobilier « IRO Chatillon » en VEFA de 25 600 m². Elle est détenue à 100 %

- COVIVIO a créé, le 4 mai 2018, la société FDR Proptech. Cette société a pour activité la prise de participation dans des entreprises pouvant être des startups ou des fonds d'investissement. Elle est détenue à 100 %
- COVIVIO a créé les SNC Meudon Bellevue, Tours Coty, Valence Victor Hugo, Nantes Talensac, Marignane Saint Pierre dont l'activité sera de réaliser des opérations de promotion immobilière logement.
- Un pacte d'associé a été signé par COVIVIO et ACM Vie, le 25 mai 2018, concernant la société N2 Batignolles. Cette société a pour activité la construction d'un programme immobilier de 16 200 m² à savoir 4 900 m² de résidences hôtelières, 9 400 m² de bureaux (dont 4 500 m² d'espace de coworking) et 1 900 m² de commerce. Elle est détenue à 50 %

3.5.1.4 Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) sans effet rétroactif comptable, ont été réalisées en 2018 afin de simplifier la structure du Groupe.

Filiales concernées	nature et date de l'opération	Objet de la société
<i>SCI Raphael</i>	TUP le 31/05/2018 sans effet rétroactif fiscal	Société civile immobilière
<i>SARL GFR KLEBER</i>	TUP le 31/05/2018 avec effet rétroactif fiscal	Prise de participation dans toutes entreprises, l'acquisition, la propriété, la mise en valeur, l'administration et la location d'immeubles ou fractions d'immeubles bâtis ou non bâtis
<i>Beni Stabili S.P.A.</i>	Fusion-Absorption le 31/12/2018	Toutes activités liées à l'immobilier et toutes les activités liées à l'acquisition de participations, à l'exclusion des transactions avec le public, en Italie et à l'étranger.

La fusion a pour objectif de consolider les statuts d'opérateur immobilier européen intégré du groupe et de leader sur ses marchés, en se renforçant sur ses trois axes stratégiques qui sont :

- L'accent mis sur les capitales européennes
- Le développement immobilier
- La culture client.

Beni Stabili est dorénavant l'établissement permanent de COVIVIO en Italie.

La parité d'échange retenue pour cette opération a été de 8,245 actions COVIVIO pour 1000 actions Beni Stabili

L'opération a généré une augmentation de capital social de 22,5 M€, accompagnée d'une prime de fusion de 676,8 M€, correspondant à la création de 7 498 887 actions COVIVIO.

3.5.1.5 Contrôle fiscal

COVIVIO a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2012 et 2013, qui a abouti en décembre 2015 à une proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés et la CVAE.

Une nouvelle proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés de 2014 a été reçue dans le prolongement de la rectification effectuée au titre de 2012 et 2013.

Ces rectifications ont été suivies d'une mise en recouvrement d'un montant total de 14,6 M€ (y compris intérêt)

Ces propositions de rectification ont été contestées et un avis de dégrèvement portant sur la rectification de l'impôt sur les sociétés a été accordé le 29 mai 2018 et remboursé le 25 octobre 2018 pour un montant de 14.5 M€ au titre de l'impôt et 1.2 M€ au titre des intérêts.

Concernant la CVAE (0.2 M€ y compris intérêts), le tribunal administratif saisi de ce litige a rejeté la demande de COVIVIO le 06 décembre 2018 ; COVIVIO maintient sa position.

Sur la base de l'analyse des conseils, ce litige n'est pas provisionné au 31 décembre 2018

Contrôle fiscal Foncière Europe Logistique (fusionné dans Foncière des Régions au 30/12/2016) :

Une proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés avait été reçue par Foncière Europe Logistique pour un montant de 3,2 M€ pour les exercices 2007 et 2008 et avait fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement au cours du premier semestre 2012. Foncière Europe Logistique a contesté néanmoins cette rectification et a effectué une réclamation contentieuse. L'administration a rejeté la réclamation sur le fond, mais a, toutefois, accordé un dégrèvement de 2,4 M€ en principal et intérêts afin de prendre en compte l'étalement des conséquences financières sur l'exercice 2008, 2009, 2010 et 2011. 2009 étant prescrit, un dégrèvement définitif a été obtenu ramenant le litige fiscal à 0.8 M€. Le tribunal administratif, saisi de ce litige, a rejeté la demande de Foncière Europe Logistique en décembre 2015. Foncière Europe Logistique maintient sa position et a saisi la Cour Administrative d'Appel.

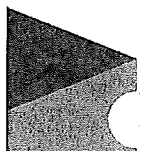
Un avis de dégrèvement avait été accordé en date du 21 août 2017 au titre de l'année 2008 d'un montant de 0.8 M€ en principal et intérêts et a fait l'objet d'un remboursement en date du 17 avril 2018 clôturant ainsi ce litige.

Deux vérifications de comptabilité portant sur les exercices 2010, 2011 et 2012, 2013 ont abouti à deux propositions de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés pour un montant de 3,6 M€ (intérêts inclus) pour la première et 1,3 M€ pour la deuxième sur les mêmes fondements que la proposition de rectification précédente des années 2007 et 2008.

Ces rectifications ont fait l'objet de mises en recouvrement et de paiements.

Le tribunal administratif a été saisi pour ces litiges. Un avis de dégrèvement avait été accordé en date du 15 septembre 2017 au titre des années 2010 et 2011 d'un montant de 4,2 M€ en principal et intérêts et a fait l'objet d'un remboursement en date du 20 février 2018. Un avis de dégrèvement d'un montant de 1,6 M€ (intérêts inclus) au titre de 2012 et 2013 a été remboursé le 18 octobre 2018.

Ces contrôles fiscaux sont désormais clos.



3.5.1.6 Augmentation de Capital social

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

- Création de 181 346 titres, dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites, pour une valeur nominale de 544 038 €
- Création de 392 701 titres, dans le cadre de la conversion de 2 333 896 obligations émises en 2013, pour une valeur nominale de 1 178 103 €
- Création de 7 498 887 titres, dans le cadre de la fusion-absorption de la société Beni – Stabili pour une valeur nominale de 22 496 661 €

Le capital s'élève à 248 708 694 € au 31 décembre 2018 contre 224 489 892 € au 31 décembre 2017 soit une augmentation de 24 218 802 €. Il est composé de 82 902 898 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 248 708 694 €.

Au 31 décembre 2018, la société détient 222 461 actions propres.

3.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

En 2018, COVIVIO a effectué un tirage complémentaire de 95 M€ sur l'emprunt obligataire émis en 2017, des lignes de crédit et billets de trésorerie pour un montant total de 527 M€ et a procédé au remboursement du solde de l'emprunt obligataire émis en 2012 pour un montant de 266,4 M€ et de billets de trésorerie pour un montant total de 33 M€

Suite à la fusion de la société Beni Stabili S.P.A., les emprunts ont été intégrés dans les comptes de COVIVIO pour un montant de 1 315 M€

3.5.1.8 Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers au 31 décembre 2018 sont les suivants :

	En K€
<i>Total du bilan</i>	9 166 729
<i>Chiffre d'affaires</i>	86 112
<i>Dividendes reçus des filiales</i>	387 138
<i>Charges financières</i>	162 146
<i>Bénéfice de l'exercice</i>	348 467

3.5.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.2.1 Immobilisations incorporelles

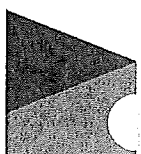
Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

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

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

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

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



3.5.2.2 Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Afin de limiter l'impact des variations conjoncturelles de valeurs d'expertises, les éventuelles dépréciations sont comptabilisées après prise en compte d'un seuil minimal (150 k€), de la durée pendant laquelle la valeur comptable de l'actif est inférieure à sa valeur vénale et de l'appréciation du caractère relatif de la dépréciation. Ainsi, dès que la première des deux conditions suivantes est atteinte, une dépréciation est comptabilisée :

- ✓ Si l'écart négatif entre la Valeur d'Expertise et la valeur nette comptable est supérieur à 10 % de Valeur Nette Comptable (VNC), (ce taux est ramené à 6% pour les biens expertisés à + de 30M€) sous condition de dépassement du seuil de 150 K€
- Et/ou
- ✓ Valeur d'Expertise inférieure à la VNC de façon continue depuis au moins 3 ans, sans condition de pourcentage, et sans condition de dépassement du seuil de 150 K€.

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

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

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

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

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

3.5.2.3 Immobilisations financières

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

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

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

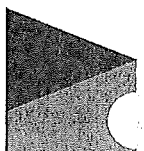
3.5.2.4 Créances clients et comptes rattachés

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

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

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

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



3.5.2.5 Instruments dérivés

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

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

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

Concernant les instruments qualifiés de couvertures :

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

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

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

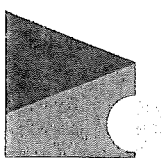
3.5.2.6 Provisions pour risques et charges

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

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

3.5.2.7 Indemnités de départ à la retraite

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



3.5.2.8 Provisions pour risques et charges financières :

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

3.5.2.9 Emprunts, dettes et emprunt obligataire

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

3.5.2.10 Charges à répartir

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

3.5.2.11 Prime de remboursement d'emprunt obligataire

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

3.5.2.12 Chiffre d'affaires

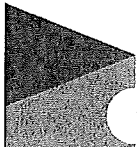
Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives ;
- les prestations de service.

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

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

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



3.5.3 EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

3.5.3.1 Actif Immobilisé

3.5.3.1.1 Variation des valeurs brutes

K€	Note 3.5.3	Valeurs brutes au 31-déc.-17	Augmentations			Diminutions		Valeurs brutes au 31-déc.-18
			TUP et Fusion	Acquisition et travaux	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP et Fusion	
Immobilisations incorporelles		11 440	1 093	1 100	0	1 269	0	12 462
- Concessions, Logiciels		10 946	1 093	0	1 071 ⁽¹⁾	1 269	0	11 841
- Mail de fusion				1 190	-1 071 ⁽¹⁾			0
- Immobilisations en cours		503						621
Immobilisations corporelles		837 610	2 160 865	16 071	0	111 611	0	2 004 935
- Terrains		195 513	850 125			25 386 ⁽²⁾		1 020 252
- Terrains crédit bail		171						171
- Constructions		563 072	1 309 067		14 183 ⁽²⁾	84 664 ⁽³⁾		1 801 659
- Constructions crédit bail		370						370
- Autres immobilisations corporelles		38 826	1 673		620 ⁽⁴⁾	1 561 ⁽⁴⁾		39 659
Mail sur actifs immobiliers		34 306						34 306
Installations et agencement		1 367	205		50	1 034		689
Matériel de transport		1	98					99
Matériel de bureau et informatique		2 389	196		536	527		2 594
Moblier		863	1 174		34			2 071
- Immobilisations en cours		39 658		18 071 ⁽⁵⁾	-14 804			42 825 ⁽⁶⁾
Immobilisations financières		5 454 324	903 905	1 329 488	0	110 974	2 136 210	5 440 524
- Titres de participations	1.2	4 575 328	853 596	1 049 138	0 0	23 943	2 112 419	4 341 699
- Prêts	1.3	860 144		244 203	0	53 794	23 800	1 026 753
- Titres immobilisés		16 322	50 281					66 603
- Actions Propres	1.4	2 483		36 147		33 237		5 303
- Autres immobilisations financières		47	28	1				75
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ		6 303 363	3 065 863	1 348 740	0	223 855	2 136 210	6 357 921

(1) L'augmentation du poste immobilisations incorporelles en cours est liée aux développements de nouveaux modules de logiciels existants à savoir X3 et ALTAIX et d'un nouvel outil de promotion immobilière (PRIMPROMO)

(2) Correspond à la cession des terrains portant les actifs « Clichy Pégase » et « Saint Martin de Crau »

(3) Impact des travaux des actifs (Delcassé, Issy Les Moulineaux, Nancy Grand Cœur, CAP 18, Green Corner, Victor Hugo et Percier)

(4) Outre les cessions décrites dans les événements significatifs, l'exercice enregistre la mise au rebut de composants pour une valeur brute de 4 720 K€ et une VNC de 1 340 K€ et la sortie de l'immeuble Meudon Canopée suite à sa démolition pour une valeur brute de 34 794 K€ et une VNC de 23 895 K€.

(5) L'augmentation du poste « autres immobilisations corporelles » correspond à l'acquisition du mobilier et au développement de notre parc informatique pour 620 K€. La diminution d'une valeur brute de 1 034 K€ (VNC de 396 K€) correspond à la mise au rebut des travaux d'aménagement du site KLEBER et de matériels devenus obsolète pour 527 K€

(6) Correspond essentiellement aux travaux sur les actifs en développement à savoir : Villeneuve d'Ascq Lezennes Hélios (5 856 K€), Saulnier Meudon Canopée (2 034 K€), Meudon Ducasse (1 524 K€) et Citroën Saint Ouen (2 233 K€) et des travaux exécutés sur des immeubles : Delcassé (3 296 K€), Saint Martin de Crau (198 K€), Saint Denis Pleyel (365 K€), CAP18 (721 K€) et Paris Percier (354 K€)

(7) Le solde d'immobilisations en cours comprend essentiellement les projets en développement à savoir Lezennes Hélios (16 188K€), Meudon Canopée (12 392 K€), Meudon Ducasse (2 224 K€), Citroën Saint Ouen (2 705 K€), l'immeuble DELCASSE (porteur de l'activité coworking) pour 4 817 K€, l'immeuble CAP 18 (1 349 K€) et l'immeuble Percier (1 170 K€).

3.5.3.1.2 Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2018, COVIVIO détient des participations dans 111 sociétés.

Les 2 participations les plus importantes sont :

- COVIVIO HOTELS : 1 081 M€
- COVIVIO holding GmbH: 1 021 M€

Les mouvements les plus importants sur l'exercice correspondent à la sortie des titres Beni Stabili (2 075 407 K€) suite à sa fusion dans COVIVIO et l'entrée des filiales Italiennes (830 589 K€)

Montant au 31-déc.-17 (K€) 4 575 328

Titres intégrés dans la société suite aux TUP et fusions

Sociétés tuppées	Titres apportés	
Omega A	Omega B	14 163
Omega C	Omega B	8 843
	BS 7 SPA	25 654
	Béni Stabili Developpment	306 146
	RGD Gestioni	2 704
	BS immobiliare 9	115 554
Beni Stabili SPA	RGD Ferrara 2013	91
	Central Cicaf	374 449
	Attivita Commerciali Montenero Stl	1 362
	Attivita Commerciali Beinasco Stl	2 279
	Attivita Commerciali Vigevano Stl	2 329
	Covivio Attivia Immobiliari 1 Srl	20
	Real Estate Solution & Technology	3

Total augmentation liée aux TUP et fusions 853 596

Acquisition de titres et assimilés

Covivio Hotels	17 723
Beni Stabili SPA	829 688
SCI Cité Numérique	1
SCI Danton Malakoff	1
EURL FDR Proptech	3
SNC Meudon Bellevue	1
SNC Tours Coty	1
SNC Valence Victor Hugo	1
SNC Nantes Talensac	1
SNC Marignane Saint Pierre	1

Augmentation de capital

Covivio Hotels	134 402
Covivio Holding GMBH	57 000
SCI N2 Batignolles	10 314

Total augmentation liée aux acquisitions 1 049 138

SAS Technical* 23 943

Total diminution 23 943

Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion

SCI Raphaël	8 004
SARL GFR Kleber	6 001
Beni Stabili SPA	2 075 407
Omega A fusionnée dans OMEGA B	14 163
Omega C fusionnée dans OMEGA B	8 843

Total diminution liée aux TUP ou fusions 2 112 419

Montant au 31-déc.-18 (K€) 4 341 699 *

correspond au rachat annulation des titres TECHNICAL

3.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	K€
Prêts aux filiales	1 020 192
Intérêts courus sur prêts subordonnés	2 660
Intérêts courus sur SWAP	3 723
Prêts au personnel	113
Autres prêts	64
Total au 31-déc.-18	1 026 753

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

K€	Capital restant dû	Intérêts courus
SCI du 21 rue Jean Goujon	133 020	
SCI Charenton	130 047	
SCI Rueil B2	80 909	
Covivio Holding GmbH	66 450	7
SCI 9 rue Cuirassiers	51 218	32
SNC Palmer Plage	46 700	
SCI Danton Malakoff	41 950	
SCI Oméga B	37 759	477
SCI Rueil B3 B4	37 469	
SCI Meudon Saulnier	29 000	
SARL BGA Transaction	28 400	656
SCI Atlantis	26 000	
SCI Lenovilla	24 762	
SCI 11 Place de l'europe	23 050	
SCI Euromarseille 2	22 143	
SCI avenue de la Marne	21 500	
SCI 35/37 rue L. Guérin	19 800	
SCI Latécoère 2	19 398	
Fédération	17 000	733
SARL 2 Rue Saint Charles	15 800	370
SCI du 288 rue Duguesclin	12 700	
SCI Euromarseille 1	12 453	
SCI 32 AV P. Grenier	12 100	
SCI Orianz	11 076	42
SCI Ruhl Côte d'azur	10 500	
IW FDL Beteiligungs GmbH & Co KG	10 200	1
SCI 10/14 rue des Tanneurs	8 500	
ACOPIO GmbH	7 000	3
autres	63 287	339
Total	1 020 192	2 660

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de 01/2019 au plus tôt à 03/2028 au plus tard est stipulée dans l'acte.

3.5.3.1.4 Autres titres immobilisés

- Mali de fusion sur actifs financiers

Des malis techniques de fusion sur les titres Central Sicaf et BS Immobilière 9 ont été constatés suite à la fusion de Beni Stabili dans COVIVIO sur la base de la valeur des titres apportés.

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

- Détail des actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	K€
Actions détenues par la société - contrat de liquidité	63 343	5 393
Actions détenues par la société - croissance externe	0	0

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 58 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2018.

3.5.3.1.5 Variation des amortissements et dépréciations

K€	Note	Amort. 31-déc.-17	Augmentations		Diminutions			Amort. 31-déc.-18
			Dotations	TUP et Fusion	Reprises et cessions	Imputation de composant	TUP et Fusion	
Immobilisations incorporelles		9 912	950	334	1 268	0	0	9 928
- Concessions, Logiciels		9 912	950	334	1 268	0	0	9 928
- Mali de fusion								0
Immobilisations corporelles		161 224	24 050	1 838	60 198	0	0	126 913
- Constructions		127 522	22 571	1 166	30 433 (1)			120 826
- Constructions crédit bail		370						370
- Autres immobilisations corporelles		4 552	1 479	672	1 156			5 547
- Dépréciation / terrains et construction		28 609			28 609			0 (2)
- Dépréciation / terrains et construction CB		171						171
Immobilisations financières		257 265	14 737	5 230	6 140	0	246 577	24 515
- Participations	3.5.3.1.2	252 192	14 679	4 223	1 067	0	246 577	23 451
- Prêt	3.5.3.1.3	4 969			4 969			0
- Titres immobilisés		95	0	1 006	95	0	0	1 006
- Actions Propres		9	58		9			58
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS		428 401	39 737	7 401	67 606	0	246 577	161 356

- (1) Un sur amortissement de 2 418 K€ sur le composant « agencement » a été pratiqué sur l'immeuble Citroën à Saint Ouen du fait du démarrage de sa démolition.
- (2) Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leur valeur de marché estimée. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers : aucun actif déprécié au 31/12/2018, une reprise de 14 495 K€ a été effectuée sur l'immeuble Meudon et de 12 114 K€ sur l'immeuble Saint Martin de Crau.

3.5.3.1.6 Détail des dépréciations de titres de participations

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

K€	31-déc.-17	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31-déc.-18
FDL		9 300			9 300
SCI N2 Batignolles		5 217			5 217
BS7 SPA			3 447		3 447
Covivio Property*	2 629	108			2 737
Covivio Développement*	1 852				1 852
RGD Gestioni SRL			370		370
BS Immobiliare 9			370		370
GFR Ravinelle	115			73	43
SCI EB2		38			38
RGD Ferrara 2013			36		36
FDR LUX	23			7	16
Foncière Margaux		5			5
EURL Proptech*		3			3
Cœur D'Orly Promotion		2			2
SNC Wellio*	1				1
SNC Le clos de Chanteloup*	1				1
SNC Bordeaux Iac*	1				1
SNC Sully Chartres*	1				1
SNC Sucy Parc*	1				1
SNC Gambetta le Raincy*	1				1
SNC Villouvette Saint Germain*	1				1
SNC la Marina Fréjus*	1				1
SNC Normandie Niemen Bobigny*	1				1
SNC le printemps de Sartrouville*		1			1
SNC Gauguin ST Ouen L'Aumone*		1			1
SNC Meudon Bellevue*		1			1
SNC Tours Coty*		1			1
SNC Valence Victor Hugo*		1			1
SNC Nantes Talensac*		1			1
SNC Marignane Saint Pierre*		1			1
Comédie	5			5	
FDR 2	927			927	
Palmer Montpellier					
SCI Latecoere 2	1			1	
SCI Meudon Saulnier	1			1	
Covivio Participations	1			1	
SCI avenue de la Marne	50			50	
Beni Stabill	246 577		-246 577		
SNC Orly Promo	1			1	
SCI du 21 Rue Jean Goujon	1			1	
Total Dépréciations	252 192	14 679	-242 353	1 067	23 451

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

Cours de bourse et ANR des filiales cotées :

Nom des filiales cotées	Cours de bourse moyen de décembre 2018	ANR triple net EPRA au 31/12/2018
Covivio Hotels	24,8	25,9

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

3.5.3.1.7 Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

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

							en K€
Créances et dépréciations (K€)	Valeurs brutes Créances au 31-déc.-18	Dépréciations au 31-déc.-17	Dotations	Reprises	Reprises TUP et Fusion	Dépréciations 31-déc.-18	
Meudon Saulnier	29 000	2 661	0	2 661		0	
Palmer Montpellier	1 700	1 700		1 700		0	
SCI avenue de la marne	21 500	608		608		0	
Prêts	52 200	4 969	0	4 969	0	0	
SNC Wellio	13 992	492	5 054	0	0	5 546	
Covivio Property	1 810	0	1 810	0	0	1 810	
SNC Bordeaux Lac	10 010	2	475	0	0	477	
SNC Le clos de Chanteloup	1 093	0	221	0	0	221	
SNC Sully Chartres	940	0	211	0	0	211	
EURL Proptech	49	0	132	0	0	132	
SNC Gambetta le Raincy	2 285	0	109	0	0	109	
SNC Sucy Parc	824	0	41	0	0	41	
SNC Villouvette Saint Germain	247	0	10	0	0	10	
SNC la Marina Fréjus	74	0	10	0	0	10	
SNC Normandie Niemen Bobigny	298	0	10	0	0	10	
SNC le printemps de Sartrouville	43	0	9	0	0	9	
SNC Gauguin ST Ouen L'Aumone	131	0	9	0	0	9	
SCI Meudon Bellevue	408	0	6	0	0	6	
SNC Tours Coty	145	0	1	0	0	1	
SNC Valence Victor Hugo	145	0	1	0	0	1	
SNC Nantes Talensac	188	0	1	0	0	1	
SNC Marignane Saint Pierre	75	0	1	0	0	1	
Covivio Développement	0	2 720	0	2 720	0	0	
FDR 2	0	7 060	0	7 060	0	0	
Palmer Montpellier	0	745	0	745	0	0	
Covivio Participations	0	20	0	20	0	0	
Comptes Courants (1)	32 758	11 038	8 111	10 544	0	8 605	
Impayé acquéreur	11 472	19	23	4 714	9	0	
Comptes débiteurs	11 472	19	23	9	0	4 747	

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

3.5.3.2 Actif Circulant

3.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

K€	Montant brut au 31-déc.-18	Part à moins de 1 an	Dt Montant Brut Beni Stabili au 31-déc.-18	Montant brut au 31-déc.-17
Créances clients et comptes rattachés (1)	38 981	38 981	27 002	15 305
<i>Dont charges récupérables sur les locataires (2)</i>	4 559	4 559		4 525
<i>Dont factures à établir</i>	7 913	7 913	2 093	7 354
Autres créances (3)	181 766	181 766	66 152	99 226
<i>Comptes courants</i>	118 080	118 080	7 332	72 973
<i>Créances diverses</i>	44 594	44 594	43 091	701
<i>Créance d'impôt</i>	16 459	16 459	15 729	22 471
<i>Créances de TVA</i>	2 565	2 565		2 997
<i>Compte courant mandant</i>	68	68		83
Total Créances	220 747	220 747	93 154	114 530

(1) L'application des règles de dépréciations présentées dans les règles et méthodes comptables a donné lieu à la constatation d'une dotation pour dépréciation des comptes clients pour un montant de 383 K€. Au 31 décembre 2018, la dépréciation totale s'établit à 20 535 K€ dont 19 288 de Beni Stabili contre 1 280 K€ au 31 décembre 2017.

(2) Ces charges donnent lieu à l'émission d'appels d'acomptes auprès des locataires enregistrés au passif du bilan sous la rubrique « Avances et acomptes » à savoir 4 594 K€ (cf § 3.5.3.5 Dettes).

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

Créances et dépréciations (K€)	Valeurs brutes Créances au 31-déc.-18	Dépréciations au 31-déc.-17	en K€				Dépréciations 31-déc.-18
			Dotations	TUP	Reprises	Reprises TUP et Fusion	
Comptes Courants (3)	118 080	11 038	8 111		10 544	0	8 605
<i>Impayé acquéreur</i>	44	19	23	0	9	0	34
<i>Créances diverses Beni Stabili</i>	11 428	0	0	4 714	0	0	4 714
Comptes débiteurs	11 472	19	23	4 714	9	0	4 747
Total dépréciation autres créances							13 352

3.5.3.2.2 Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement, s'élève au 31 décembre 2018 à 4 316 K€. Il n'y a pas de plus-value latente, le groupe exprime en effet chaque année les plus-values latentes la dernière semaine de l'exercice. (vente/rachat)

K€	Valeur brute au 31-déc.-17	Acquisitions	Cessions	Transfert	Valeur brute au 31-déc.-18
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés - intéressement (1)	2 239			1 542	697
Actions détenues par la société en attente d'attribution (1)		12 585			12 585
Actions Propres droits rattachés - Ormane (1)	31			10	21
	2 269	12 585	1 552		13 303
Compte à terme	690 000	250 000	445 000		495 000
V.M.P. (2)	7 773	13 891	17 348		4 316
Intérêt courus sur placements	1 179	992	1 179		992
BMTN à recevoir	15	14	15		14
	698 967	264 897	463 542		500 322
Total Valeurs Mobilières de placements	701 236	277 482	465 094	0	513 624

(1) 8 891 actions détenues pour attribution aux salariés, 227 actions propres droits rattachés - Ormane et 150 000 en attente d'attribution

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2018, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

3.5.3.2.3 Comptes de régularisation Actif

K€	Valeur brute au 31-déc.-18	Dt Beni Stabili au 31-déc.-18	Valeur brute au 31-déc.-17
Charges d'exploitation constatées d'avance (1)	1 695	1 088	1 046
Charges financières constatées d'avance	67 503	0	54 545
Commissions d'agent	5		11
<i>Etalement des soultes</i>	31 596		14 802
<i>Positions Ouvertes Isolées (2)</i>	35 902		39 732
Total Charges Constatées d'Avances	69 198	1 088	55 591
Instruments de trésorerie (Prime CAP / FLOOR)	17		939
Instruments de trésorerie POI	644		
Total Instruments de trésorerie	661	0	939
Charges à répartir (Frais d'émission d'emprunt (3))	20 842	13 313	8 158
Total Compte de Régularisation	20 842	13 313	8 158

(1) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2018

(2) Le règlement ANC 2015-05 impose le principe de symétrie dans le compte de résultat entre les éléments couverts et les instruments de couverture. Les soultes payées pour annuler les instruments de couverture doivent être étalées sur la durée de vie restante des instruments résiliés. Lors de la mise en place d'une nouvelle couverture avec perception d'une soulte si elle est négociée hors marché, l'étalement s'effectuera sur la durée de vie du nouvel instrument. Cet étalement a pour effet de comptabiliser le nouvel instrument à sa valeur de marché à l'origine. Lorsque l'instrument ne répond plus aux critères de qualification, ou lorsqu'il est mis fin à une relation de couverture par l'entreprise, la comptabilité de couverture continue de s'appliquer aux résultats latents de l'instrument de couverture cumulés jusqu'à la date d'arrêt de la couverture, qui doivent alors être reconnus dans un compte d'attente en contrepartie d'un compte d'instruments de trésorerie (POI)

Les POI ont une contrepartie d'un montant identique dans les comptes de régularisation passif.

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

3.5.3.3 Capitaux Propres

K€	31-déc.-17	Augmentation	Diminutions			31-déc.-18
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	Virements poste à poste	
Capital social (1)	224 490	24 219				248 709
Prime d'émission (1)	2 557 343	34 252				2 591 595
Prime d'apport	296 342					296 342
Primes de fusion	11	665 739				665 750
Ecart de réévaluation	83 453					83 453
Réserve légale	22 150	2 367		299		24 816
Autres réserves	46					46
Report à nouveau (2)	-8 056			105 676		97 620
Affectation Résultat 2017 (3)	443 008			-443 008		0
Résultat de l'exercice 2018			348 467			348 467
Provisions réglementées	51 143		-17 732			33 411
CAPITAUX PROPRES	3 669 930	726 573	330 735	-337 034	0	4 390 209

(1) Augmentation de capital de 181 346 actions dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites, de 392 701 actions dans le cadre de la conversion de 2 333 896 obligations ORNANE émises en 2013 et de 7 498 887 actions dans le cadre de la fusion de la Société Beni Stabili

(2) Augmentation de la prime de fusion pour un montant de 665 739 k€ dans le cadre de la fusion Beni Stabili

(3) L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 19 avril 2018 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 4,50 € par action.

K€	
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017	443 008
Primes d'apport	
Prime de fusion	
Report à Nouveau	8 056
Ecart de Réévaluation distribuable	
Total à affecter	451 064
Réserve Légale	299
Dividendes mis en paiement	337 034
Report à Nouveau	97 620
Total affecté	434 953

3.5.3.4 Provisions

K€	Note	31-déc.-17	Fusion benj stabil	Augmentation		Diminution				31-déc.-18
				Dotations Exploitations	Dotations Financières	Reprises Montant utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Exploitation	Reprises Montant utilisé Financières	Reprises Montant non utilisé Financières	
Provisions pour risques		42 230	5 409	1 696	3 719	80	157	35	3 830	48 952
<i>Litiges liés au patrimoine (1)</i>		1 302		712		80				1 934
<i>Provision pour litige</i>		0	5 409							5 409
<i>Provision po/risques SWAP (2)</i>		39 732							3 830	35 902
<i>Provisions liées à des participations</i>		114			3 719			35		3 798
<i>Provision garantie de rendement</i>		0								0
<i>Provision URSSAF AGA</i>		1 082		984			157			1 909
Provisions pour charges		2 425	3 508	121	0	46	0	0	0	6 007
<i>Indemnité de fin de carrière</i>	3.5.3.4.1	1 506	114	101						1 721
<i>Provision pour impôt</i>		0	3 394							3 394
<i>Médaille du travail</i>		872		19						892
<i>Provision pour rupture</i>		46				46				0
Total		44 655	8 917	1 817	3 719	126	157	35	3 830	54 959

(1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet de dotations en 2018 pour 712 K€ au titre du litige sur l'immeuble Rouget de l'Isle – Issy (SCI Rock Fort 465 k€), Delcassé (134 k€) et CAP 18 (113 k€) et de reprise pour 80 K€ Grande Armée

(2) La provision pour sur couverture sur les SWAPS liés à la restructuration de la dette a été réactualisée et est désormais de 35 902 K€.

3.5.3.4.1 Indemnités de Fin de Carrière

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

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

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

Paramètres	31-déc.-18	31-déc.-17
Taux d'actualisation	1,27%	1,11%
Taux annuel d'inflation		
Evolution annuelle des salaires		
<i>Cadres</i>	4%	4%
<i>Non cadres</i>	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	51,26%	50,56%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover		
Jusqu'à 49 ans	10,21%	12,53%
50 ans et +	0%	0%
Nature du départ en retraite	100 % volontaire	100 % volontaire

3.5.3.5 Dettes

K€	Note	31-déc.-18	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31-déc.-18	Dt Bénéf. Stabili			31-déc.-17
							Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	
	<i>Emprunt Obligatoire convertible</i>	348 309	348 309			200 734	734	200 000		345 763
	<i>Emprunt Obligatoire</i>	2 251 880	24 980	531 900	1 695 000	734 198	9 198	125 000	600 000	1 698 223
	<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)</i>	1 652 644	1 276 147	17 277	359 220	380 239	3 742	17 277	359 220	785 517
	<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>	345 775	345 775			19 320				200 694
	Total Dettes Financières	4 598 607	1 995 210	549 177	2 054 220	1 334 491	13 675	342 277	959 220	3 030 197
	<i>Avances et acomptes (2)</i>	4 594	4 594			146				4 367
	<i>Fournisseurs et comptes rattachés (3)</i>	29 044	29 044			16 677				8 426
	<i>Dettes sur immo et comptes rattachés (3)</i>	19 130	19 130			11 477				6 875
	<i>Dettes fiscales et sociales (4)</i>	9 891	9 891			2 708				8 008
	<i>Autres dettes (5)</i>	8 330	8 330			3 320				6 990
	Total réalisé	4 669 595	2 066 499	549 177	2 054 220	1 868 820	13 675	342 277	959 220	3 064 862

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

- Le capital restant dû sur les lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 1 271 400 K€.
- Le capital restant dû sur les emprunts bancaires s'élève à 380 239 K€
- Intérêts courus non échus pour 999 K€
- Soldes créditeurs de banque pour 2 K€
- Agios bancaires pour 4 K€

A noter que les mouvements de la période sur tirages de lignes de crédit s'élèvent à 494 000 K€ et ne concernent que des billets de trésorerie.

(2) Ce poste correspond aux appels de fonds locataires

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

K€	31-déc.-18	Dt Bénéf. Stabili 31/12/2018
Dettes d'exploitations	29 044	16 677
<i>Fournisseurs et comptes rattachés</i>	4 343	2 584
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	24 630	14 094
<i>Commission de non utilisation à payer</i>	70	
Dettes sur immo et comptes rattachés	19 130	11 477
<i>Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés</i>	3 009	2 049
<i>Fournisseurs - retenues de garanties</i>	191	
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	15 930	9 428
Total Dettes fournisseurs et d'immobilisations	48 174	28 154

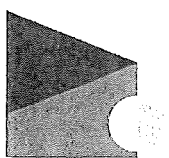
(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 651 K€
- Charges sociales/salaires pour 1 982 K€
- Frais de personnel pour 5 602 K€ dont provisions pour congés payés de 1 639 K€
- Organig pour 109 K€
- Charges fiscales pour 1 546 K€

(5) le poste Autres dettes correspond aux soldes des comptes clients créditeurs pour 3 596 K€ et avoirs à établir pour 1 087 K€.

3.5.3.5.1 Emprunt obligataire

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 2 600,1 M€ dont 26 038 K€ d'intérêts courus.
Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques de ces emprunts :



<i>date d'émission</i>	28-mars-13
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	180 M€
<i>Taux nominal</i>	3,300%
<i>Date d'échéance</i>	30-avr.-20
<i>date d'émission</i>	20-nov-13
<i>Caractéristique</i>	ORNANE convertible
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	345 M€
<i>Nombre d'obligations émises</i>	4 071 757
<i>Nombre d'obligations converties en actions FDR</i>	2 333 896
<i>Nombre d'obligations au 31-déc-18</i>	1 737 861
<i>Capital restant dû au 31-déc-18</i>	147,2 M€
<i>Taux nominal</i>	0,880%
<i>Date d'échéance</i>	1-avr.-19
<i>date d'émission</i>	10-sept-14
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>montant du rachat de souche</i>	273,1 M€
<i>Date du rachat</i>	22-juin-17
<i>Capital restant dû au 31-déc-18</i>	226,9 M€
<i>Taux nominal</i>	1,750%
<i>Date d'échéance</i>	10-sept.-21
<i>date d'émission</i>	20-mai-16
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,875%
<i>Date d'échéance</i>	20-mai-26
<i>date d'émission</i>	21-juin-17
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,500%
<i>Date d'échéance</i>	21-juin-27
<i>date d'émission</i>	16-févr-18
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	95 M€
<i>Taux nominal</i>	1,500%
<i>Date d'échéance</i>	21-juin-27
BOND BENI STABILI	
<i>date d'émission</i>	03-août-15
<i>Caractéristique</i>	ORNANE convertible
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	200 M€
<i>Nombre d'obligations émises</i>	
<i>Taux nominal</i>	0,875%
<i>Date d'échéance</i>	31-janv.-21
<i>date d'émission</i>	30-mars-15
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	125 M€
<i>Taux nominal</i>	2,125%
<i>Date d'échéance</i>	30-mars-22
<i>date d'émission</i>	17-oct-17
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	300 M€
<i>Taux nominal</i>	1,625%
<i>Date d'échéance</i>	17-oct.-24
<i>date d'émission</i>	20-févr-18
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	300 M€
<i>Taux nominal</i>	2,375%
<i>Date d'échéance</i>	20-févr.-28

3.5.3.5.2 Instruments de trésorerie

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

3.5.3.5.3 Covenants bancaires

Au 31 décembre, les covenants bancaires ICR et LTV Crédit corporate sécurisé sont tous respectés :
LTV < 60 % (avec faculté de dépassement sur un semestre dans la limite de 65 %),
ICR > 200 %

3.5.3.5.4 Comptes de charges à payer et comptes de régularisation Passif

K€	31-déc.-18	Dt Beni Stabili 31-déc.-18	31-déc.-17
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	24 630	14 094	8 064
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	15 930	9 428	2 994
<i>Congés payés</i>	1 639	400	1 183
<i>Autres charges fiscales et sociales</i>	2 327	213	5 449
<i>Intérêts courus bancaires - Agios</i>	4		17
<i>Intérêts courus non échus sur emprunts</i>	27 039	9 932	26 856
<i>Commission non utilisée à payer</i>	70		74
Total	71 639	34 067	44 637
Instruments de trésorerie POI	44 788		49 888
Total Instruments de trésorerie	44 788	0	49 888
Produits constatés d'avance			
<i>Billets de trésorerie</i>	563		373
<i>Etalement des soultes</i>	958		2 534
<i>Positions Ouvertes Isolées</i>	644		
<i>Béni Stabili</i>	5 013	5 013	
Total Produits constatés d'avance	7 178	5 013	2 907

*Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et SWAP (999 K€) et emprunts obligataires (26 039 K€)

**Le montant de 44 788 K€ des Instruments de trésorerie au passif correspond pour 35 902 K€ au compte de régularisation Actif des POI et pour 8 886 K€ à la valeur restante à amortir d'un instrument dérivé en POI mais réaffecté à la couverture. Les POI ont une contrepartie d'un montant identique dans les comptes de régularisation Actif.

3.5.4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable au 31 décembre 2018 correspond à un bénéfice de 348 467 K€ contre un bénéfice de 443 008 K€ en 2017.

Pour rappel, la fusion avec Beni Stabili ayant eu lieu le 31/12/2018, le compte de résultat ne retrace pas l'activité de Beni Stabili.

3.5.4.1 Résultat d'exploitation

3.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

K€	31-déc.-18	31-déc.-17
Recettes locatives	56 078	57 191
<i>Bureaux</i>	44 446	44 872
<i>Logistique</i>	11 575	12 250
<i>Crédit Bail</i>	58	68
Prestations de services	30 034	27 226
Total	86 112	84 416

La diminution des loyers est essentiellement liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2017 à savoir Victor Hugo, Villardières, Corbas, Bussy Saint Georges, Bose à Saint Germain en Laye, Sicra Chevilly ainsi qu'en 2018 à savoir Saint Martin de Crau, Pegase Clichy et Respiro Nanterres.

3.5.4.1.2 Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

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

K€	31-déc.-18
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	283
<i>Provision pour litiges liés au patrimoine</i>	80
<i>Provision Cotisation URSSAF sur AGA</i>	157
<i>Provision pour médaille du travail</i>	
<i>Provision pour départ</i>	46
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	27 745
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	401
Transferts de charges	5 146
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	3 934
<i>Avantages en natures accordés aux salariés</i>	126
<i>Intéressement placé en actions</i>	834
<i>Refacturation Batisica</i>	8
<i>Remboursement assurance et autres coûts de fonctionnement</i>	245
Total reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	33 576

3.5.4.1.3 Charges d'exploitation

K€	31-déc.-18	31-déc.-17
<i>Autres achats et charges externes (1)</i>	28 884	22 930
<i>Impôts taxes et versements assimilés</i>	8 654	10 502
<i>Frais de personnel</i>	23 519	20 650
<i>Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (2)</i>	28 479	30 350
<i>Autres charges d'exploitation (3)</i>	975	2 532
Total charges d'exploitation	90 512	86 965

(1) L'augmentation du poste « autres achats et charges externes » provient des frais liés au changement de nom et de la prise à bail du 10 et 30 Kléber

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

K€	31-déc.-18	31-déc.-17
<i>Amortissements immobilisations incorporelles</i>	950	790
<i>Amortissements sur immeubles locatifs</i>	19 288	21 237
<i>Amortissements des matériels et mobiliers</i>	364	484
<i>Amortissements du mali de fusion</i>	1 115	1 163
<i>Charges à répartir</i>	4 563	3 671
Sous-total dotations aux amortissements	26 280	27 345
<i>Dépréciation des comptes clients</i>	383	444
<i>Dépréciation des immobilisations</i>		1 566
<i>Provisions pour risques et charges (4)</i>	1 817	995
Sous-total dotations dépréciations et provisions	2 199	3 005
Total	28 479	30 350

(3) Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement aux jetons de présences 596 K€, à une garantie de rendement 224 K€ et aux pertes sur créances irrécouvrables 115 K€

(4) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 3.5.3.4, ces dotations concernent les provisions liées au patrimoine, Urssaf AGA, et provisions pour rupture

3.5.4.2 Résultat Financier

K€	Note	31-déc.-18	31-déc.-17
Produits financiers de participations		387 138	430 415
<i>Dividendes reçus des filiales et participations</i>	3.5.4.2.1	387 138	430 414
<i>Produits financiers sur cautions données</i>		0	1
Prêts et autres produits assimilés		6 553	7 470
<i>Revenus des prêts au personnel</i>		2	3
<i>Revenus des prêts aux filiales</i>		6 550	7 467
Autres intérêts et produits assimilés		102 553	54 966
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		865	613
<i>Produits sur IFT</i>		20 696	23 801
<i>Produits sur BT - BMTN</i>		3 262	2 286
<i>Revenu des comptes à terme</i>		1 813	5 160
<i>Primes et Souttes</i>		2 846	2 927
<i>Autres produits</i>		3 399	360
<i>Intérêts statutaires</i>		11 236	7 428
<i>Bonis de Fusion</i>	3.5.4.2.2	58 436	12 393
Reprises sur provisions et transferts de charges	3.5.4.2.3	20 549	50 228
<i>Reprises de provisions R&C financiers</i>		10 579	1 453
<i>Reprises provision po/risques SWAP</i>		3 830	28 463
<i>Reprises de provisions / immobilisations financières</i>	3.5.3.1.6	6 045	20 311
<i>Reprises de provisions Mali Actif Financiers</i>		95	
<i>Transferts de charges financières</i>			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		516 793	543 079
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		27 609	10 804
<i>Provisions pour risques financiers</i>		11 830	6 765
<i>Dépréciations des IFT LT</i>		0	396
<i>Provisions sur immobilisations financières (1)</i>	3.5.3.1.6	14 745	2 171
<i>Provisions Mali Actif Financiers</i>			
<i>Autres provisions financières</i>		1 034	1 472
Intérêts et charges assimilées		132 975	115 585
<i>Intérêts des emprunts et des SWAP</i>		63 316	80 214
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		3 067	1 748
<i>Intérêts bancaires et opérations de financements</i>		3 804	4 193
<i>Malis de fusion</i>	3.5.4.2.2	41 119	2 112
<i>Primes et Souttes</i>		21 670	27 318
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		20	8
Charges nettes sur cessions d'actions propres		1 542	1 680
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES		162 146	128 077
RESULTAT FINANCIER		354 647	415 002

(1) Correspond aux dépréciations sur titres de participations pour 14 679 K€ (cf 3.5.3.1.6 et 3.5.3.1.7) plus principalement FDL et N2 Batignolles et sur actions propres pour 66 K€ (contrat de liquidité et en attente d'attribution aux salariés dans le cadre de l'intéressement)

3.5.4.2.1 Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

SOCIETES DISTRIBUTRICES (en K€)	Dividendes reçus en 2018	Dividendes reçus en 2017
<i>Béni Stabill</i>	69 911	39 112
<i>Covivio Hotels SCA</i>	69 196	114 646
<i>Technical SAS</i>	58 000	45 000
<i>Telimob Paris</i>	58 000	36 800
<i>Foncière développement logements</i>	43 873	32 411
<i>Covivio Holding GmbH</i>	30 000	100 000
<i>OPCI CB21</i>	13 854	17 448
<i>FDR 7</i>	8 036	5 548
<i>SARL du 25 - 27 quai Félix Faure</i>	5 510	646
<i>SCI Lenovilla</i>	4 909	
<i>SCI Atlantis</i>	4 000	
<i>SCI Charenton</i>	4 000	4 994
<i>SCI 32 avenue P. Grenier</i>	2 048	3 000
<i>Omega A</i>	2 000	
<i>Ruhl Côte d'Azur</i>	2 000	1 000
<i>Fédération</i>	1 454	
<i>SCI du 10 / 14 rue des Tanneurs</i>	1 290	580
<i>Le Ponant 1986</i>	1 000	700
<i>SCI Raphael</i>	942	999
<i>SCI du 40 rue JJ Rousseau</i>	824	801
<i>SCI 1630 avenue Croix rouge</i>	811	1 015
<i>SCI du 125 avenue du Brancolar</i>	679	679
<i>SCI du 2 rue de L'III</i>	613	395
<i>SCI du 20 avenue Victor Hugo</i>	597	490
<i>Sci du 1 rue de Chateaudun</i>	597	597
<i>Bga Transactions</i>	573	433
<i>Sci du 3 place à Chaussy</i>	547	526
<i>Covivio Hotels Gestion</i>	452	400
<i>SCI Euromarseille 1</i>		12 500
<i>Latecoere</i>		1 403
<i>Sarl du 11 rue Victor Leroy</i>		528
<i>SARL du 2 rue Saint Charles</i>		755
<i>SCI 11 place de l'Europe</i>		2 605
<i>Languedoc 34</i>		485
<i>SCI Ruel B2</i>		1 948
<i>SCI Ruel B3 B4</i>		509
<i>Autres*</i>	1 421	1 460
Total	387 138	430 414

* la ligne « autres » regroupe les distributions inférieures à 400 K€ en 2017 et 2018

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

K€	Imputation comptable				
	Sociétés	Produit financier (boni de fusion)	Charge financière (mali de fusion)	Affectation au compte du sous-jacent (*)	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
	SCI Raphaël	12 969			
	SARL GFR Kléber	45 467			
	Béni Stabili		41 119	43 393	

(*) le Mali de 43 393 K€ est affecté à un sous-compte des titres de participations des filiales de l'établissement Permanent

L'harmonisation des méthodes comptables entre référentiel Italien et référentiel Français a donné lieu à un ajustement des comptes de l'établissement permanent.

Ces ajustements concernent principalement l'annulation des créances de franchise, des impôts différés et des valorisations des instruments dérivés. L'impact de l'harmonisation a été imputé sur le résultat de fusion soit un montant de 27 M€

3.5.4.2.3 Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

K€	31-déc.-18
Reprises de provisions pour risques et charges financières	20 549
Reprises de dépréciations liées aux titres :	16 615
<i>Reprises de dépréciations sur titres</i>	1 067
<i>Reprises de dépréciations sur prêts</i>	4 969
<i>Reprise de provisions pour risques et charges</i>	35
<i>Reprise de provisions pour risques - comptes courants</i>	10 544
Autres reprises de provisions à caractère financier	3 934
<i>Reprises de provisions sur actions propres</i>	9
<i>Reprise provisions po/risques SWAP</i>	3 830
<i>Reprise de provisions sur Mali financiers</i>	95
Transfert de charges financières	0
<i>Frais sur attribution d'actions aux salariés</i>	
Total	20 549

3.5.4.3 **Résultat Exceptionnel**

Le résultat exceptionnel est principalement impacté par la prime de conversion des ORNANE. Pour rappel, COVIVIO a converti 2 333 896 Obligations. Cette conversion a donné lieu à un paiement en numéraire de 206,4 M€ et une augmentation de capital et prime de 36.1 M€

Le cours moyen de conversion de l'obligation est de 103,92 € pour une valeur nominale de 84,73€, cette conversion a généré un impact en résultat de 44.8 M€

Produits (K€)	31-déc-18	31-déc-17	Charges (K€)	31-déc-18	31-déc-17	2018 Net
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	132	308	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	443	1 950	-311
<i>Produits divers</i>	111	194	<i>Charges diverses</i>	0	1	
<i>Produits exceptionnels sur crédit bail</i>	1	59	<i>Charges sur crédit bail</i>		35	
<i>Produits exceptionnels sur location</i>	20	55	<i>Opération abandonnée (1)</i>	378	1 780	
			<i>Charges sur location simple</i>	64	135	
Produits sur opérations en capital	133 953	186 315	Charges sur opérations en capital	182 406	168 609	-48 453
<i>Produits sur cessions de constructions</i>	60 762	135 391	<i>Valeur comptable des constructions cédées</i>	54 804	107 339	
<i>Produits sur levées de crédit bail</i>	0	2 040	<i>VNC des autres immobilisations cédées</i>	25 599	10 258	
<i>Produits sur cessions des actions propres</i>	33 096	28 629	<i>VNC des levées de crédit bail</i>	0	3 425	
<i>Produits sur cessions de titres</i>	39 998	19 743	<i>VNC immobilisations incorporelles</i>	1	65	
<i>Produits exceptionnels divers</i>	97	512	<i>VNC des actions propres cédées</i>	33 237	27 767	
			<i>Valeur comptable des titres cédés</i>	23 943	1 069	
			<i>Mali sur rachat d'actions-obligations (2)</i>	44 785	17 235	
			<i>Charges diverses</i>	36	1 452	
Reprises sur provisions	18 947	2 602	Dotations aux amortissements et provisions	3 634	1 559	15 313
<i>Provisions amortissements dérogatoires</i>	18 082		<i>Amortissements dérogatoires</i>	351	342	
<i>Crédit bail - Reprises provisions ART 64</i>		1 385	<i>Crédit bail - Dotations aux provisions ART 64</i>			
<i>Reprises provisions constructions</i>	865	1 217	<i>Dotations aux amortissements</i>	3 283	1 217	
Produits exceptionnels	153 032	189 225	Charges exceptionnelles	186 483	172 118	-33 451
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-33 451	17 106				

(1) Correspond aux coûts engagés sur appels d'offres infructueux (principalement Danton Malakoff)

(2) Correspond à la prime de conversion de l'ORNANE (44 785K€)

3.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices

COVIVIO est soumise au régime SIIC ; au titre de 2018, le résultat fiscal taxable est une perte de 19 205 087,21 €.

Le régime SIIC permet l'exonération :

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

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

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

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

Les crédits d'impôt s'élèvent à 107 219 euros au titre de l'année 2018.

Le groupe a opté pour la comptabilisation du CICE en minoration de la masse salariale à l'exception de crédit d'impôt remontant des sociétés transparentes à savoir 70 293 €.

Le CICE est utilisé afin de financer la formation et le développement de l'activité de Foncière des Régions. Il n'est pas utilisé pour accroître la capacité de distribution de la société

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 sera assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières au taux de 20 % à compter de 2019.

3.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Au 31.12.2017, COVIVIO avait un déficit fiscal reportable de 254 117 606 €.

Au titre de l'exercice 2018, le résultat fiscal est une perte de 19 205 087€.

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève désormais à 273 322 693 €.

3.5.4.6 Dépenses non déductibles fiscalement

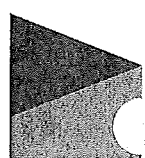
Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charges une somme de 33 621 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissement et loyers excédentaires de véhicules pris en location).

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

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

3.5.4.7 Taxe 3 % sur les distributions

La société COVIVIO a procédé à des distributions de dividendes à ses actionnaires au titre des exercices 2013, 2015 et 2016, elle a donc été assujettie à la contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés au titre des montants distribués. C'est ainsi que la société s'est acquittée d'une somme de 1 553 K€. Le Conseil Constitutionnel, dans sa décision n° 2017-660 QPC, en date du 6 octobre 2017, a déclaré contraire à la Constitution l'article 235 ter ZCA, I-al.1 du Code Général des impôts.



Suite à la réclamation déposée auprès de la DGE, les dégrèvements ont été obtenus le 20/03/2018 pour la somme de 344 K€ et le 06/04/2018 pour la somme de 1 209 K€ ; les intérêts moratoires se sont élevés respectivement à 60 K€ et 42 K€ comptabilisés en produits financiers.

3.5.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

3.5.5.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 18	31-déc. 17
Engagements liés au périmètre du groupe		0,8	15,5
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques (1)	2 020	0,8	15,5
Engagements liés au financement		0,0	0,0
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		64,4	43,8
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		51,3	29,3
Travaux restants à engager immeubles en développement (2)		51,3	29,3
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		13,1	14,5
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2050	12,2	12,5
Travaux restants à engager immeubles de placement (3)		0,9	1,9
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		0,0	0,0
Promesses de ventes d'actifs données		0,0	0,0

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

(2) Engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement

M€	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restants à engager	Date de livraison
Lezennes Helios	21,2	18,5	2,7	T1-2019
Meudon Canopée	13,7	12,4	1,3	>2019
Meudon Ducasse	19,3	2,2	17,0	2020
Paris St Ouen Arago	14,6	2,8	11,8	2021
Ferrucci	31,3	23,5	7,8	2019-2020
Milan prince Amedeo	13,9	11,9	2,0	2019
Milan via Dante	9,0	0,3	8,7	2019
Total	122,9	74,6	51,3	

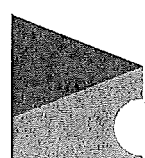
* Le montant des budgets de travaux signés fait l'objet d'un suivi et d'une mise à jour régulière

(3) Engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement

M€	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restants à engager	Date de livraison
Engagements de travaux sur prise à bail ou renouvellement de bail	1,9	1,0	0,9	
Total	1,9	1,0	0,9	

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 3.2.1.6.7.1

- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 3.2.7.2), la société COVIVIO s'engage à livrer (par acquisition ou création) 506 087 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- Dans le cadre du partenariat avec ACM VIE dans les SCI 9 et 15 rue des Cuirassiers (portant les actifs Silex), COVIVIO a consenti une garantie de rendement en date du 7 décembre 2017 dont les modalités sont les suivantes :
 - ✓ 2.80% par an commençant le 7 décembre 2017 et prenant fin au terme de la période de franchise de Silex 2 soit seize (16) mois après la Livraison, dans la limite d'un minimum de cinquante-quatre (54) mois à compter de la signature de cette garantie.
 - ✓ Sous déduction de toute somme versée par une des SCI à ACM VIE à titre de dividende (ou d'acompte sur dividende) de remboursement de prime ou d'intérêts pendant la période de Garantie de Rendement
 - ✓ Dans l'hypothèse où postérieurement à la fin de la période de cette garantie, des sommes viendraient à être versées par les SCI à ACM VIE, le partenaire devra reverser ces sommes à Foncière des Régions dans les dix (10) jours ouvrés de leur perception.



3.5.5.1.1 Les swaps

Emprunteur à taux variable, Foncière des Régions est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (swaps, caps et floors). Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société COVIVIO ont fait l'objet de contrat de swap.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
29/12/2006	31/12/2019	sw ap	NATIXIS	3,78%	100 000	-4 125
30/11/2010	30/11/2020	sw ap	HSBC	3,91%	150 000	-12 087
30/09/2011	31/12/2020	sw ap	HSBC	3,86%	100 000	-6 311
28/03/2013	30/04/2020	sw ap	NATIXIS	1,17%	170 000	3 281
18/09/2013	18/09/2020	sw ap	HSBC	1,58%	200 000	6 401
28/11/2014	31/05/2023	sw ap	SG	2,97%	125 000	-16 212
10/09/2014	10/09/2021	sw ap	LCL	0,77%	150 000	3 128
31/12/2014	31/12/2024	sw ap	CA	3,25%	200 000	-35 902
18/02/2016	18/02/2026	sw ap	CM CIC	0,50%	50 000	644
20/05/2016	20/05/2026	sw ap	CACIB	0,53%	200 000	2 662
30/12/2016	31/12/2019	sw ap	LCL	3,75%	35 000	1 445
21/06/2017	21/06/2027	sw ap	ING	0,76%	75 000	1 645
29/12/2017	31/12/2027	sw ap	CACIB	0,84%	75 000	-1 268
29/12/2017	29/12/2023	sw ap	SG	1,80%	150 000	-11 385
29/06/2018	30/06/2028	sw ap	NATIXIS	0,94%	75 000	-1 621
29/03/2018	31/03/2028	sw ap	CM CIC	1,03%	100 000	-3 167
30/09/2019	30/06/2028	sw ap	CM CIC	0,87%	100 000	-630
31/12/2018	30/06/2028	sw ap	ING	0,83%	50 000	-561
15/07/2019	16/04/2029	sw ap	ING	0,96%	100 000	-1 125
15/07/2019	16/04/2029	sw ap	CACIB	0,93%	100 000	-841
31/12/2018	29/12/2028	sw ap	LCL	2,21%	100 000	-14 358
29/03/2018	29/12/2028	sw ap	NATIXIS	1,68%	130 000	-11 833
Béni Stabili						
29/06/2018	31/12/2026	sw ap	Intesa Sanpaolo S.p.A.	Eur3M	62 500	-894
29/06/2018	31/12/2026	sw ap	Unicredit S.p.A.	Eur3M	62 500	-894
29/06/2018	30/06/2027	sw ap	Credit Agricole CIB	Eur3M	50 000	-971
31/12/2018	31/12/2025	sw ap	Unicredit S.p.A.	Eur3M	50 000	-1 573

3.5.5.1.2 Les caps et floors

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

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
31/12/2019	31/12/2027	A - Call sw aption	LCL	2,50%	70 000	7
31/12/2019	31/12/2027	V - Put sw aption	LCL	1,39%	70 000	-3 557
06/01/2017	28/06/2019	A - cap	BNP	0,00%	50 000	0
Béni Stabili						
30/09/2016	30/09/2019	CAP	BNP PARIBAS	Eur3M	62 500	0
30/09/2016	30/09/2019	CAP	UNICREDIT S.p.A.	Eur3M	62 500	0
28/06/2019	30/06/2025	SWAPTION	UNICREDIT S.p.A.	Eur3M	75 000	38
30/06/2020	30/06/2027	SWAPTION	SA SANPAOLO S.p.A.	Eur3M	75 000	419

3.5.5.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus en M€	Echéance	31-déc. 18	31-déc. 17
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 487,5	889,0
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 487,5	889,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		81,1	43,7
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		28,9	12,4
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		0,0	0,0
Travaux restants à engager (immobilisations) = (2)+(3) des engagements donnés		52,2	31,3

3.5.6 RENSEIGNEMENTS DIVERS

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

2018 - COVIVIO France		2018 - Béni Stabili		TOTAL 2 018	TOTAL 2 017
<i>Cadres</i>	134	<i>Managers</i>	9	143	129
<i>Agents de maîtrise</i>	17	<i>Supervisors</i>	14	31	17
<i>Employés</i>	4	<i>Employees</i>	32	36	4
Total hors apprentis	155	Total hors apprentis	55	210	150
<i>Apprentis - Contrats Pro</i>	8	<i>Apprentices</i>	0	8	6
Total France	163	Total Italie	55	218	156

L'effectif moyen de la société au titre de 2018 s'élève à 154,25 en France et 55,66 en Italie.

3.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion

3.5.6.2.1 Jetons de présence

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice par COVIVIO se sont élevés à 595 500 € contre 579 125 € en 2017.

3.5.6.2.2 Rémunération de la Direction Générale

Les membres de la Direction Générale et le président du conseil d'administration de COVIVIO ont perçu une rémunération globale de 2 710 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites. Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

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

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

3.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

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

Pour rappel : le terme de parties liées est plus large que celui d'entreprises liées puisqu'il recouvre toutes les entreprises consolidées et ce, quelque soit la méthode de consolidation retenue. Il recouvre aussi les membres de la famille proche et les principaux dirigeants.

3.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées

En K€	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	
Participations	6 417 115
Créances rattachées à des participations	
Prêts	1 022 851
Créances clients et comptes rattachés	124 447
Autres créances	
Emprunts et dettes financières divers LT	
Emprunts et dettes financières divers CT	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 430
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	339 268
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	0
Produits de participations	387 837
Autres produits financiers	19 579
Charges financières	-3 066

Pour rappel : une entreprise est considérée comme liée à une autre lorsqu'elle est susceptible d'être incluse par intégration globale dans un même ensemble consolidable. La liste des sociétés consolidées en intégration globale est donnée au chapitre 3.3 des comptes consolidés.

3.5.6.5 Actions Gratuites

En 2018, des actions gratuites ont été attribuées par COVIVIO pour un total de 224 203 actions. Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2018											
	Mandataires sociaux avec condition de performance - Scénario de performance	Mandataires sociaux avec condition de performance - Objectif interne à FDR	Collaborateurs sans conditions de performance	Itallo avec condition de performance - Scénario de performance	Itallo avec condition de performance - Objectif interne à BS	Collaborateurs avec conditions de performance - Scénario de performance	Collaborateurs avec conditions de performance - Objectif interne à FDR	Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance	Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance	Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance	Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance	
Date d'attribution	14-févr.-18	14-févr.-18	14-févr.-18	14-févr.-18	14-févr.-18	14-févr.-18	14-févr.-18	14-févr.-18	21-nov.-18	21-nov.-18	21-nov.-18	21-nov.-18
Nombre d'actions attribuées	14 000	14 000	10 523	1 000	1 000	52 000	52 000	12 040	41 090	19 900	6 650	
Cours de l'action à la date d'attribution	86,30 €	86,30 €	86,30 €	86,30 €	86,30 €	86,30 €	86,30 €	85,50 €	85,50 €	85,50 €	85,50 €	
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	4 ans	4 ans	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	
Période d'incessibilité												
Dividende 2018 par action	4,57	4,57	4,57	4,57	4,57	4,57	4,57	4,76	4,76	4,76	4,76	
Dividende 2019 par action	4,74	4,74	4,74	4,74	4,74	4,74	4,74	4,90	4,90	4,90	4,90	
Dividende 2020 par action	4,74	4,74	4,74	4,74	4,74	4,74	4,74	5,16	5,16	5,16	5,16	
Dividende 2021 par action												
Valeur de l'action gratuite	72,16 €	72,16 €	72,16 €	72,16 €	72,16 €	67,38 €	67,38 €	70,58 €	70,58 €	70,58 €	70,58 €	
Valeur de l'avantage	46,31 €	46,40 €	58,04 €	41,93 €	46,40 €	37,53 €	41,16 €	56,77 €	56,77 €	56,77 €	56,77 €	

Au 31/12/18, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 506 087 actions.

3.5.6.6 Filiales et participations

FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2018
(Article L 233-15 du Code de Commerce)

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et rapport à nouveau avant affectation des résultats	Quote part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prête et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avais donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (€) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				brute	netto					
I. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS										
A. Filiales (50 % ou moins du capital détenu par la société)										
1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES										
a) Locative										
Foncière Développement Logement	116 711	75 610	100,00	391 689	292 389	0	7 651	35 148	43 873	
Fédération	16 151	24 497	100,00	27 411	17 000	0	17 000	0	1 454	
SCI Raphaël (supplée le 31/05/2018)	9	8 011	100,00	0	1 810	0	0	45 451	942	
FDR7	3	4 769	100,00	825	825	4 178	2 622	5 402	8 036	
SAS Technical	102 028	132 272	100,00	359 640	359 640	0	71 934	60 747	58 000	
GFR Kléber (supplée le 31/05/2018)	6 061	41	100,00	0	0	0	0	12 928	167	
SCI Omega A (fusionnée au 31/12/2018 dans la SCI OMEGA B)	13 665	2 308	100,00	0	0	0	4 895	3 392	2 009	
SCI Omega C (fusionnée au 31/12/2018 dans la SCI OMEGA B)	7 447	5 340	100,00	0	0	0	0	3 316	0	
SCI Le Ponton 1886	15	6 866	100,00	4 162	4 162	2 200	1 398	933	1 000	
SCI Allouis	2	5 086	100,00	28 429	28 429	26 851	4 659	3 222	4 000	
SCI Iméla 127	81 789	1 871	100,00	103 476	103 476	6 650	4 803	-185	0	
SCI Ruhl Côte d'Azur	1	4 238	100,00	29 584	29 584	10 500	1 182	2 955	2 000	
LeLacôte	4 714	-9 504	50,10	30 851	30 851	0	21 605	-993	0	
SCI du 32 avenue P Grenier	157	7 565	100,00	20 610	20 610	12 100	3 602	2 141	2 049	
SCI du 40 rue JJ Rousseau	24	7	100,00	12	12	6 400	1 201	742	824	
SCI du 3 place Chaussey	15	0	100,00	234	234	4 400	1 159	585	547	
SARL BGA TransActions	50	3 689	100,00	3 210	3 210	29 057	2 182	-740	573	
SCI du 288 rue Duguesclin	319	-1	100,00	4 458	4 458	17 942	1 182	-2 586	0	
SCI du 8 rue des Cuirassiers	65	-2 522	50,10	6 693	6 693	51 216	31	-246	0	
SCI 35/37 rue Louis Guérin	34	-1 462	100,00	967	967	19 800	2 541	644	0	
SCI du 16 rue des Cuirassiers	159	-159	50,10	1 072	1 072	0	3 112	-1 898	0	
SARL du 25-27 Oval Félix Faure	18	-4 650	100,00	1 231	1 231	0	1 241	5 399	5 510	
SCI du 108 ET 11 A 13 allée des Tanneurs	32	734	100,00	1 441	1 441	8 500	2 107	1 423	1 250	
SCI du 8 rue M Paul	11	469	100,00	285	285	0	3 100	866	623	
SCI du 1 rue de Chateaudun	17	2 091	100,00	2 048	2 048	2 150	1 215	684	597	
SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge	12	2 691	100,00	83	83	627	0	-324	811	
SCI du 125 avenue du Brancolator	25	359	100,00	7	7	6 400	1 675	1 050	679	
SCI du 682 cours de la Libération	15	18	100,00	644	644	3 400	652	438	291	
SARL du 105-110 rue des Troènes	9	15	100,00	9	9	2 000	377	133	267	
SCI du 2 rue de l'IB	14	127	100,00	158	158	3 100	1 100	666	613	
SCI du 20 avenue Victor Hugo	12	217	100,00	3	3	2 850	963	676	676	
SARL du 2 rue Saint Charles	16	-1 124	100,00	7	7	15 958	1 303	166	0	
SNC Palmer Plage	4 605	-5 730	100,00	1 916	1 916	46 700	5 856	1 999	0	
SCI Palmer Montpeier	292	-2 737	100,00	0	0	6 979	0	762	0	
SCI Dual Center	1 382	1 565	100,00	1 500	1 500	0	493	282	0	
Beni Stabli (fusionnée au 31/12/2018)	0	0	0	0	0	0	0	39 444	69 811	
SCI Pompidou	966	4 035	100,00	5 060	5 060	6 000	1 155	245	346	
SCI 11 Place de l'Europe	4	3 756	50,09	10 026	10 026	23 050	11 147	2 519	0	
Office CB 21	330 447	-12 651	75,00	247 695	247 695	0	0	21 982	13 854	
SCI Lenovilla	8	29 959	50,10	24 286	24 286	24 762	15 438	5 055	4 909	
SCI LeLacôte 2	2	-4 228	50,10	1	1	19 388	3 123	-647	0	
SCI Meudon Skaulier	1	-5 328	50,00	1	1	29 950	0	-1 227	0	
SCI Charenton	3 201	14 299	100,00	16 001	16 001	130 047	11 846	5 260	4 000	
SCI Avenue de la Mame	50	-1 508	100,00	50	50	29 267	1 551	-488	0	
Omega B	26 928	18 503	100,00	38 983	38 983	37 759	1 551	-207	0	
FDR LUX	13	27	100,00	63	47	3 250	0	7	0	
SCI Rueil B2	1	444	99,90	1	1	60 909	8 106	604	0	
SCI Rueil B3 B4	1	-313	99,90	1	1	37 469	3 502	-150	0	
SNC WELLD	1	-493	99,90	1	0	13 992	7 603	-5 060	0	
SCI Ché Numérique	1	0	99,90	1	1	3 487	88	-94	0	
SCI Denton Numérique	1	0	99,90	1	1	41 860	0	-7	0	
SCI HZ BATHIGNOLLES	6	10 240	50,00	10 314	5 097	2 700	0	-2	0	
BS 7	520	21 880	52,43	25 654	22 207	1 207	0	-41	0	
COVIVO DEVELOPPEMENT (anciennement Beni Stabli Développement)	120	291 158	52,43	306 146	569	79	0	0	0	
RGD GESTION	10	412	52,43	2 704	2 334	2 718	0	1 471	0	
COVIVO IMMOBILIAIRE S	120	117 765	52,43	115 554	115 184	57	0	3 800	0	
Aziela Commercial Montenero	10	1 352	100,00	1 362	1 362	128	0	-10	0	
ARVILA Commercial Beinasco	10	2 289	100,00	2 279	2 279	202	0	-10	0	
ARVILA Commercial Vigevano	10	2 319	100,00	2 329	2 329	176	0	-10	0	
Covivo Aziela Immobilier 1	10	10	100,00	20	20	0	0	174	0	
c) Marchand de biens										
SARL GFR Ravinelle	852	682	99,98	1 733	1 691	0	84	57	0	
d) Promotion immobilière										
Leopromo	1	4 073	99,90	1	1	0	0	21	0	
Leleprom	1	15 010	99,90	1	1	0	0	12	0	
Promoters	1	247	100,00	1	1	0	7 575	612	0	
SNC le clos de chentaloup	1	-1	99,90	1	0	1 083	0	-221	0	
SNC Bordeaux lac	1	-3	99,90	1	0	10 010	56	-475	0	
SNC Sully Chartes	1	-1	99,90	1	0	940	0	-211	0	
SNC Sully parc	1	-1	99,90	1	0	824	0	-41	0	
SNC Gambetta le Raincy	1	-1	99,90	1	0	2 265	0	-108	0	
SNC Oly promo	1	-1	99,90	1	0	0	4 304	79	0	
Silex promo	1	5 063	99,90	1	1	0	6 116	1 471	0	
SCI du 21 rue Jean Guojon	1	-1	99,90	1	1	133 020	4 465	3 800	0	
SNC Villouette Saint Germain	1	-1	99,90	1	0	247	0	-10	0	
SNC la marina Filéus	1	-1	99,90	1	0	74	0	-10	0	
SNC Normandie Némen Bobigny	1	-1	99,90	1	0	298	0	-10	0	
SNC le printemps Gargouille	1	0	99,90	1	0	43	0	-10	0	
SNC Gouguin St Owen J'eumone	1	0	99,90	1	0	131	0	-10	0	
SNC Meudon Bellevue	1	0	99,90	1	0	408	0	-2	0	
SNC Tousy Coty	1	0	99,90	1	0	145	0	-2	0	
SNC Valence Victor Hugo	1	0	99,90	1	0	145	0	-2	0	
SNC Nantes Télésec	1	0	99,90	1	0	188	0	2 216	0	
SNC Maignans Sotél Fiene	1	0	99,90	1	0	75	0	69 949	0	
2) ACTIVITE PARKING										
SCI Espionade Bateldere II	366	1	100,00	451	413	0	49	23	19	
République	3 038	10 329	100,00	50 145	50 145	3 382	16 228	0	0	
Gespar	30	2	50,00	56	56	0	49	34	15	
3) ACTIVITE PRESTATIONS										
SNC COVIVO Property	2 037	-1 929	100,00	2 737	0	0	6 540	-3 076	0	
COVIVO Développement (anciennement FDR Développement)	200	-2 999	100,00	1 652	0	0	8 373	158	0	
Covivo Hotels Gestion	37	4	100,00	37	37	0	1 188	394	452	
Foncière Mairieux	40	-2	100,00	34	29	0	0	-9	0	
FDR2	927	-9 207	100,00	927	927	37 897	0	-901	0	
Euromarseille 1	3 501	3 005	50,00	3 587	3 587	12 453	0	3 302	0	
Euromarseille 2	3 501	3 341	50,00	3 564	3 564	22 143	0	-9	0	
COVIVO Sgp	592	822	100,00	1 355	1 355	0	976	117	0	
Télimob Paris SARL	552	30 518	100,00	57 670	57 670	0	0	38 348	58 000	
COVIVO Holding GmbH	25	359 973	100,00	1 021 043	1 021 043	66 450	0	45 826	30 000	
COVIVO Participations	1	-18	100,00	1	1	29	0	-13	0	
FDR PROPTech	3	0	100,00	3	3	49	0	-69	0	
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)										
1) ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES										
a) Locative										
Clur d'Oly Promotion	37		50,00	19	17	0	0	3	0	
Covivo Hotel SCA	472 232	1 379 685	42,30	1 081 293	1 081 293	0	75 833	217 202	69 156	
SCI Factor E	10	508	34,89	486	486	4 701	0	-19	0	
SCI Oriant	10	886	34,89	865	865	11 076	0	-1 092	0	
CENTRAL SICAF	50 007	664 054	31,46	374 449	374 449	1 513	0	-104	0	
RGD FERRARA 2013	100	37	26,21	91	54	0	0	-10	0	
REAL ESTATE SOLUTION & TECHNOLOGY	10	105	15,73	3	3	0	0	-10	0	
II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES										
A. Filiales non reprises au paragraphe 1										
a) Filiales Françaises (ensemble)										
b) Filiales Étrangères (ensemble)										
B. Participations non reprises au paragraphe 1										
a) Dans les Sociétés Françaises (comédie / Oséo / Finalex / MFDIC / FNAM)										
b) Dans les Sociétés Étrangères										
III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES										
A. Filiales I-II										
a) Filiales Françaises (ensemble)										
<										

3.5.6.7 Activité de la société en matière de recherche et développement

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

3.5.6.8 Evènements post clôture

NEANT

3.5.6.9 Résultats de la société des 5 derniers exercices

en €	31-déc.-14	31-déc.-15	31-déc.-16	31-déc.-17	31-déc.-18
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a. Capital social	188 050 671	199 889 196	206 273 556	224 489 892	248 708 694
b. Nombre des actions ordinaires existantes	62 683 557	66 629 732	68 757 852	74 829 964	82 902 898
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
d. Nombre maximal d'actions futures à créer					
d1. Par conversion d'obligations					
d2. Par exercice de droits de souscription	310 056	371 557	438 544	473 300	506 087
II - OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	74 203 034	67 946 138	73 203 471	84 416 438	86 111 995
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	303 487 063	307 764 301	210 672 329	423 283 200	342 870 301
c. Impôts sur les bénéfices	2 387 437	315 121	123 615	1 359 463	2 107 264
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice				537 616	499 992
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	186 513 137	205 606 731	248 815 409	443 008 272	348 466 525
f. Résultat distribué	263 270 939	286 507 848	302 534 549	336 734 838	381 353 331
III - RESULTAT PAR ACTION					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	4,80	4,61	3,06	5,64	4,11
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	2,98	3,09	3,62	5,92	4,20
c. Dividende attribué à chaque action	4,30	4,30	4,40	4,50	4,60
IV - PERSONNEL					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	156	152	149	151	
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	15 964 832	15 515 470	16 272 553	14 258 503	15 845 146
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Oeuvres Sociales, etc.)	7 264 791	6 495 142	6 619 556	6 391 613	7 674 213

3.5.6.10 Etats Financiers Etablissement Permanent en Italie

Il s'agit des comptes Italiens appliquant les règles comptables locales
Ces comptes ont servi de base à la fusion et ont été retraité selon les normes françaises

Bilan Etablissement permanent au 31/12/2018

ASSETS (€/m)	31/12/2017	31/12/2018	Change	EQUITY&LIABILITIES	31/12/2017	31/12/2018	Change
Investment properties	2 081,1	1 957,3	(123,9)	Share capital	227,0	227,0	0,0
Properties under development	165,2	192,0	26,8	Share premium reserve	279,0	279,0	0,0
Operating properties and other assets	10,1	9,7	(0,4)	Other reserves	1 277,3	1 233,8	(43,6)
Intangible assets	0,1	0,8	0,7	Retained earnings	54,4	13,3	(41,1)
Investments in				Total equity	1 837,7	1 753,1	(84,6)
- controlled companies	555,4	826,4	270,9				
- associates	0,0	0,0	0,0	LIABILITIES			
- other companies	0,8	0,2	(0,6)	Borrowings	1 187,5	1 280,8	93,3
Securities	5,9	5,7	(0,3)				
Trade and other receivables	31,6	24,4	(7,2)	Trade and other payables	0,0	0,0	0,0
Credits vs. controlled and associates companies	2,4	1,0	(1,4)	Derivatives	22,7	11,6	(11,1)
Derivatives	1,0	0,4	(0,5)	Staff termination benefits	0,2	0,1	(0,0)
Deferred tax assets	1,2	0,0	(1,2)	Deferred tax liabilities	0,6	0,0	(0,6)
Total non-current assets	2 054,8	3 017,8	1 63,0	Total non-current liabilities	1 211,0	1 292,5	81,5
Trading properties	22,6	19,9	(2,7)				
Trade and other receivables	20,2	49,3	29,0	Borrowings	376,3	13,2	(363,1)
Credits vs. controlled and associates companies	236,0	7,5	(228,5)	Debts vs. controlled and associates companies	8,3	15,5	7,2
Cash and cash equivalents (available and restricted)	281,6	31,6	(250,0)	Trade and other payables	47,7	43,0	(4,8)
Total current assets	560,4	108,2	(452,2)	Provisions for risks and charges	8,4	8,8	0,4
Assets held for sale	74,1	0,0	(74,1)	Total current liabilities	440,7	80,4	(360,2)
				Total liabilities	1 651,7	1 373,0	(278,7)
Total assets	3 489,4	3 126,1	(363,3)	Total equity and liabilities	3 489,4	3 126,1	(363,3)

Etat des emprunts Etablissement permanent au 31/12/2018

€ m

	31-déc-17	31-déc-18
Borrowings from banks and financial institutions	332,8	375,0
of which:		
- short term portion	2,4	3,3
- medium/long term portion	330,4	371,7
Bonds in issue	1 042,6	726,7
of which:		
- short term portion	373,1	9,2
- medium/long term portion	669,5	717,6
Convertible bonds issue	188,4	192,3
of which:		
- short term portion	0,7	0,7
- medium/long term portion	187,6	191,5
Gross debt	1 563,8	1 294,0
Escrow		(30,0)
Cash and cash equivalents	(281,6)	(31,6)
Net debt	1 282,2	1 232,4

Compte de Résultat Etablissement permanent au 31/12/2018

€ m	31/12/2017	31/12/2018	Change	%
Rental income	119,5	103,0	(16,4)	(13,8%)
Property costs	(26,3)	(26,1)	0,2	(0,9%)
Net rental revenues	93,2	77,0	(16,2)	(17,4%)
Service revenues	2,9	3,3	0,5	
Related costs	(0,9)	(1,5)	(0,6)	
Net service revenues	2,0	1,9	(0,1)	(4,3%)
Staff costs	(6,0)	(7,2)	(1,2)	
Overheads	(13,6)	(13,0)	0,7	
Total operating costs	(19,6)	(20,2)	(0,6)	2,8%
Other revenues and income/(other costs and charges)	(9,0)	(2,7)	6,3	
Investment properties sales	9,3	228,8	219,5	
Cost of sales	(9,7)	(227,9)	(218,2)	
Profit/(loss) on disposal of investment properties	(0,4)	0,9	1,2	
Held for sale properties sales	186,3	8,1	(178,2)	
Cost of sales	(186,2)	(8,2)	(178,0)	
Profit/(loss) on disposal of held for sale properties	0,2	(0,0)	(0,2)	
Trading properties sales	0,0	4,5	4,5	
Cost of sales	(0,0)	(4,5)	(4,5)	
Profit/(loss) on disposal of trading properties	0,0	(0,0)	(0,0)	
Operating profit before property write-ups/(write-downs)	66,4	56,9	(9,5)	(14,3%)
Property write-ups	112,7	40,0	(72,7)	
Property write-downs	(65,3)	(68,3)	(3,0)	
Property write-ups/(write-downs)	47,3	(28,3)	(75,7)	(159,9%)
EBIT	113,7	28,6	(85,1)	(74,9%)
Net financial income/(charges)	(85,3)	(33,0)	52,3	
Income/(Charges) from associates	14,9	45,8	30,9	
Income/(Charges) from other companies	(0,1)	(0,2)	(0,1)	
EBT	43,2	41,2	(2,0)	(4,7%)
Income tax	1,1	(1,7)	(2,9)	
Net income	44,4	39,4	(4,9)	(11,1%)

3.5.6.11 Délai de paiement des fournisseurs et clients

	Article D.4411.- 1' : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.4411.- 2' : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu								
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus (1)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus (2)			
(A) Factures de clients et fournisseurs															
Nombre de factures concernées	440					137	20					1 033			
Montant total des factures concernées TTC	6 830 430,20	215 940,70	93 828,00	11 111,54	391 701,08	712 580,22	4 130 658,00	272 338,79	1 002 047,36	832 122,68	20 271 770,65	22 378 270,48			
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	2,62%	0,08%	0,04%	0,00%	0,15%	0,27%									
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							0,75%	0,05%	0,18%	0,15%	3,68%	4,04%			
(B) Factures exclues (A) relatives à des dettes d'entreprises (B) reçues ou non comptabilisées															
Nombre de factures exclues	N/A						N/A								
Montant total des factures exclues	N/A						0,00								
(C) Délais de paiement de référence ou légaux contractuels (C) du code de commerce															
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement	<input checked="" type="checkbox"/>	Délais contractuels :					Délais légaux : 60 jours					<input type="checkbox"/>	Délais contractuels :	Délais légaux :	
												<input type="checkbox"/>	Observations : pas de facturation d'intérêts de retard		

- (1) dont 130 factures fournisseurs d'un montant de 393 322,04€ en provenance de la succursale italienne
- (2) dont 938 factures clients d'un montant de 20 778 332,00€ en provenance de la succursale italienne