

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 et du Centre

ERNST & YOUNG et Autres

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

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

Covivio

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

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

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2020, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette de 6 460 M€, soit 66 % du total de l'actif. Comme indiqué dans la note 3.5.2.3 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, ils sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.</p> <p>Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'Actif triple Net Réévalué publié.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ;▶ examiner par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment que :<ul style="list-style-type: none">• les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant ;

A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.

Comme indiqué dans la note 3.5.2.6 « Provisions pour risques et charges » de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

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

- les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit « Evaluation des actifs immobiliers ».

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

■ Evaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2020 une valeur de 1 877 M€ au regard d'un total bilan de 9 787 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de production 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>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 ;

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par la société. Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.

- ▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valeur vénale des actifs immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;
- ▶ analyser les hypothèses retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant, dans le contexte de la crise de la COVID-19, aux données de marché disponibles ;
- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- ▶ contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable et que les critères présentés dans la note 3.5.2.2 de l'annexe aux comptes annuels sont remplis ;
- ▶ recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de la société.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

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

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

■ **Autres informations**

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

■ **Désignation des commissaires aux comptes**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

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

■ Rapport au comité d'audit

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

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

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

Courbevoie et Paris-La Défense, le 1^{er} mars 2021

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Claire Gueydan

Anne Herbein



**COMPTES INDIVIDUELS
AU
31 DECEMBRE 2020**



COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2020 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	22
3.5.3.3	Capitaux Propres	25
3.5.3.4	Provisions	26
3.5.3.5	Dettes	27
3.5.4	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	30
3.5.4.1	Résultat d'exploitation	30
3.5.4.2	Résultat Financier	33
3.5.4.3	Résultat Exceptionnel	36
3.5.4.4	Impôts sur les Bénéfices	37
3.5.4.5	Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	37
3.5.4.6	Dépenses non déductibles fiscalement	37
3.5.5	ENGAGEMENTS HORS BILAN	38
3.5.5.1	Engagements donnés	38
3.5.5.2	Engagements reçus	41
3.5.6	RENSEIGNEMENTS DIVERS	42
3.5.6.1	Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice	42
3.5.6.2	Rémunération des organes d'administration et de gestion	42
3.5.6.3	Informations concernant les transactions entre les parties liées	42
3.5.6.4	Informations sur les postes avec les entreprises liées 2020	42
3.5.6.5	Actions Gratuites	43
3.5.6.6	Filiales et participations	44
3.5.6.7	Activité de la société en matière de recherche et développement	44
3.5.6.8	Evènements post clôture	45
3.5.6.9	Résultats de la société des 5 derniers exercices	45
3.5.6.10	Délai de paiement des fournisseurs et clients en €	46



COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2020

3.4.1 Bilan

Actif

K€	Note 3.5.3	31-déc.-20 Brut	Amortis- sements & Provisions	Net	31-déc.-19 Net	Dt Net Etablissement Italien 31-déc.-20 (1)	Dt Net Etablissement Italien 31-déc.-19
Immobilisations incorporelles :	1.1	17 802	11 720	6 082	3 605	324	759
<i>Frais d'établissement</i>							
<i>Logiciels, droits et valeurs similaires</i>		13 817	11 720	2 097	2 930	324	759
<i>Fonds commercial</i>							0
<i>Immobilisations incorporelles en cours</i>		3 985	0	3 985	675		0
Immobilisations corporelles :	1.1	2 136 402	259 485	1 876 917	2 222 079	1 465 298	2 159 028
<i>Terrains</i>		757 913	5 681	752 232	849 209	632 224	850 125
<i>Constructions</i>		1 324 557	245 293	1 079 264	1 308 300	832 207	1 307 902
<i>Autres</i>		39 110	7 655	31 455	32 722	867	1 001
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		14 821	856	13 966	31 848		0
<i>Avances et acomptes</i>							0
Immobilisations financières :		6 641 640	181 438	6 460 203	5 437 562	908 084	875 640
<i>Participations</i>	1.2	5 110 687	176 814	4 933 873	4 159 433	859 203	826 366
<i>Créances rattachées à des participations</i>		0		0	37 176		
<i>Titres immobilisés de l'activité de portefeuille</i>							
<i>Autres titres immobilisés</i>	1.4	71 281	1 296	69 984	69 108	48 881	49 275
<i>Prêts</i>	1.3	1 459 593	3 327	1 456 266	1 171 767	0	
<i>Autres</i>		79	0	79	78		
Total I - Actif Immobilisé	1	8 795 844	452 643	8 343 201	7 663 246	2 373 706	3 035 427
Stocks et en-cours		45 677	28 722	16 955	19 505	16 955	19 854
Avances et acomptes versés		0		0			
Créances d'exploitation :	2.1	363 424	37 835	325 589	460 540	160 562	69 152
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		44 925	21 634	23 291	29 479	13 019	7 714
<i>Comptes courants et autres créances</i>		318 498	16 201	302 297	431 061	147 543	61 438
Valeurs mobilières de placement :	2.2	587 856	1 371	586 485	635 408	0	0
<i>Actions propres</i>		16 241	1 369	14 873	11 469		0
<i>Comptes à terme et autres titres</i>		571 615	2	571 612	623 939		0
Disponibilités		390 110		390 110	341 844	37 871	31 627
Charges constatées d'avance et comptes de régularisation	2.3	100 077		100 077	95 980	861	1 088
Instruments de trésorerie	2.3	888		888	918		0
Total II - Actif Circulant	2	1 488 032	67 927	1 420 104	1 554 196	216 249	121 721
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2.3	13 671		13 671	14 371	5 234	13 313
Primes de remboursement des emprunts (IV)		10 275		10 275	8 963		0
Ecarts de conversion Actif (V)							
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		10 307 821	520 570	9 787 251	9 240 776	2 595 189	3 170 461

(1) Les données de l'établissement italien correspondent aux comptes individuels de l'établissement permanent auxquels les retraitements d'harmonisation pour mise en conformité avec les règles comptables françaises (annulation de la reconnaissance des impôts différés, harmonisation des méthodes sur la reconnaissance des loyers, ...) A noter qu'au 31/12/20, l'établissement Italien avait procédé à une réévaluation comptable des ces immeubles mais qu'en application de l'article 214-27 du PCG, cette réévaluation a été annulé dans les comptes du sous-ensemble covivio.

Bilan Passif

K€	Note 3.5.3	31-déc.-20	31-déc.-19	Dt Etablissement Italien 31-déc.-20	Dt Etablissement Italien 31-déc.-19
Capitaux Propres :		4 507 363	4 227 412		
Capital [dont versé 261 660 K€]		283 633	261 660		
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 140 277	3 882 299		
Ecart de réévaluation		83 453	83 453		
Réserves et report à nouveau :		29 858	90 127		
<i>Réserve légale</i>		28 322	26 126		
<i>Réserves statutaires ou contractuelles</i>					
<i>Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables</i>		0	46		
<i>Autres</i>					
<i>Report à nouveau</i>		1 537	63 955		
Résultat de l'exercice		318 811	293 941	-15 926	
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		33 964	33 773		
Total I - Capitaux Propres	3	4 889 996	4 645 252	-15 926	0
Autres Fonds Propres					
Produit des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
Total I bis - Fonds Propres		0	0		0
Provisions pour risques		12 533	12 713	5 431	5 409
Provisions pour charges		4 023	3 319	569	3 508
Total II - Provisions pour Risques et Charges	4	16 556	16 033	6 000	8 917
DETTES					
Dettes financières :	5	4 757 633	4 411 634	949 471	1 334 491
<i>Emprunts obligataires convertibles</i>	5.1	200 735	200 734	200 735	200 734
<i>Autres emprunts obligataires</i>		2 845 629	2 525 313	734 173	734 198
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾</i>		1 484 764	1 365 475	0	380 239
<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>		226 505	320 112	14 563	19 320
Avances et acomptes reçus		3 869	3 420	0	146
Dettes d'exploitation :		38 057	57 175	24 033	19 386
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		25 376	26 762	20 976	16 677
<i>Dettes fiscales et sociales</i>		12 681	30 413	3 057	2 708
Dettes diverses :		22 401	38 806	16 377	14 797
<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>		9 639	15 844	6 703	11 477
<i>Autres</i>		12 762	22 963	9 675	3 320
Instruments de trésorerie	5.2	30 281	37 534		0
Produits constatés d'avance		28 459	30 922	3 259	5 013
Total III - Passif Circulant		4 880 700	4 579 491	993 141	1 373 833
Ecarts de conversion Passif (IV)					
Compte de Liaison des Etablissements				1 611 974	1 787 711
TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)		9 787 251	9 240 776	2 595 189	3 170 461
⁽¹⁾ Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		44	374		

3.4.2 Compte de Résultat

K€	Note	31-déc.-20	31-déc.-19	Dont Etablissement Italien 31-déc.-20	Dont Etablissement Italien 31-déc.-19
	3.5.4				
PRODUITS D'EXPLOITATIONS					
Ventes de marchandises		1 405	955	1 405	955
Production vendue [biens et services]		161 043	191 750	82 465	108 474
Montant net du chiffre d'affaires	1.1	162 448	192 705	83 870	109 429
Production stockée		3 618	2 862	3 618	2 862
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1.2	11 083	11 137	5 000	6 922
Autres produits		194	70	44	65
Total I - Produits d'exploitations	1	177 344	206 773	92 532	119 278
CHARGES D'EXPLOITATIONS					
Achats - Marchands de biens		3 618	2 862	3 618	2 862
Variation de stocks - Marchands de biens		1 270	3 050	1 270	3 050
Autres achats et charges externes		44 486	53 268	18 852	31 094
Impôts, taxes et versement assimilés		17 549	21 131	10 573	13 003
Salaires et traitements		23 514	21 529	5 979	4 915
Charges sociales		10 054	10 056	1 518	1 456
Dotations aux amortissements et aux provisions :					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		59 414	75 468	43 603	55 432
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		49 576	48 912	44 167	47 849
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		8 637	3 532	7 816	3 169
Pour risques et charges : dotations aux provisions		3 852	5 193	2 836	2 671
Autres charges		5 375	4 436	3 457	3 053
Total II - Charges d'exploitations	1.3	227 344	249 437	143 690	168 555
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	1	-50 000	-42 664	-51 158	-49 277
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	318 271	499 638	36 526	54 871
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		11 118	8 745	4	6
Autres intérêts et produits assimilés		46 568	38 158	636	4 124
Bonis de Fusion	2.2	38 839	3 743	3 100	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	19 748	41 033	538	531
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
Total V - Produits financiers	2	434 544	591 318	40 805	59 532
CHARGES FINANCIERES					
Dotations aux amortissements et aux provisions		19 581	171 854	504	25 142
Intérêts et charges assimilées		118 732	154 891	33 781	42 267
Malis de fusion	2.2	199	0		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		3 335	1 823		
Total VI - Charges financières	2	141 847	328 568	34 285	67 409
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	2	292 698	262 750	6 519	-7 877
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		242 523	220 086	-44 639	-57 154
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
Sur opérations de gestion		240	306	43	0
Sur opérations en capital		461 468	692 702	319 944	342 617
Reprises sur provisions et transferts de charges		229	3 176	0	3 088
Total VII - Produits exceptionnels	3	461 937	696 185	319 987	345 705
CHARGES EXCEPTIONNELLES					
Sur opérations de gestion		671	40	133	2
Sur opérations en capital		384 831	619 212	291 356	355 236
Dotations aux amortissements et aux provisions		191	361		
Total VIII - charges exceptionnelles	3	385 692	619 614	291 489	355 238
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	3	76 245	76 571	28 498	-9 534
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	309	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	4	-43	2 406	-214	2 291
Total des produits (I+III+V+VII)		1 073 825	1 494 276	453 324	524 515
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		755 014	1 200 335	469 250	593 493
Bénéfice ou perte		318 811	293 940	-15 926	-68 978

3.5 ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

3.5.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

3.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement

COVIVIO poursuit son activité de développement d'immeubles et a livré l'école A. DUCASSE à Meudon soit une surface de 5 100 m² pour un montant de 20 705 K€.

L'établissement Italien a livré des actifs en développement pour un montant total de 101 520 K€ (85,3 M€ sur la zone de symbiosis à Milan dont 25,7 M€ concernant l'école de symbiosis et 16,2 M€ sur l'immeuble Duca D'Aosta). Par ailleurs un nouveau projet (Corso Italia, 61 M€) est venu alimenter le pipeline de développement.

3.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent les actifs suivants :

K€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-19
<i>Ventes :</i>				
<i>Respiro Nanterre</i>	39 249	79 511	40 263	79 800
<i>Nancy Grand Cœur</i>	16 023	25 021	8 998	23 200
Covivio France	55 272	104 532	49 261	103 000
<i>Milano - via Bernina</i>	25 329	38 051	12 722	37 857
<i>Varese - via Volta</i>	15 000	15 000	0	15 000
<i>Bologna - via delle Lame</i>	12 814	14 100	1 286	14 100
<i>Montenero di Bisaccia - CC Costaverde</i>	6 723	3 586	-3 137	6 723
<i>Vigevano - CC Il Ducale</i>	21 480	11 618	-9 862	21 480
<i>Roma - via Baldovinetti Edif. D</i>	946	1 130	184	960
<i>Roma - via Baldovinetti Edif. E</i>	3 622	2 800	-822	3 675
<i>Roma - via Baldovinetti Edif. C</i>	848	670	-178	860
<i>Cinisello Balsamo - via Lombardia - via Testi</i>	3 890	1 850	-2 040	4 000
<i>Milano - via Principe amedeo (servitù)</i>	0	35	35	0
<i>Milano - via Cernaia</i>	65 784	94 300	28 516	74 100
<i>Bologna - via Galliera</i>	1 075	1 100	25	1 075
<i>Milano - via Principe amedeo</i>	63 197	85 137	21 941	69 100
<i>Milano - via Scarsellini</i>	59 024	49 088	-9 936	62 900
COVIVIO Italie	279 732	318 465	38 733	311 830
COVIVIO	335 003	422 997	87 994	414 830

3.5.1.3 Mouvements de titres de participations

➤ Variation des taux de détention des filiales

- Suite à l'option du paiement du dividende de Covivio Hotels en actions, Covivio a obtenu 5 054 834 actions Covivio Hotels pour un montant de 81 231 K€. Par ailleurs, Covivio a acquis 239 087 titres pour un montant de 4 375 K€. Le taux de détention dans la société Covivio Hotels est passé de 43,22 % à 43,46 %.

➤ Autres mouvements sur titres

- COVIVIO a participé à une augmentation Capital-Réserve dans sa filiale en Allemagne COVIVIO Office Holding GMBH pour un montant de 678 734 K€ ; suite au lancement d'une Offre Publique d'Achat en février 2020, Covivio a acquis 99,77 % des titres de Godewind Immobilier, foncière cotée spécialisée dans l'immobilier de bureaux en Allemagne. Le prix d'acquisition est de 6,40 € par titre, soit 691 M€. La société est sortie de la cote allemande le 14 mai 2020. Elle a été renommée Covivio Office. Covivio Office détient un patrimoine de 1,3 Mds € constitué de 10 immeubles de bureaux (290 000 m2), situés à Francfort (40% du patrimoine), Düsseldorf (28%), Hambourg (24%) et Munich (8%). Cette opération a permis un renforcement notable de nos activités en Bureaux Allemagne.
- COVIVIO a racheté la participation détenue par Nexity dans la SCCV Chartres Avenue de Sully, son taux de détention est désormais passé à 100 %

3.5.1.4 Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2020 afin de simplifier la structure du Groupe.

Filiales concernées	nature et date de l'opération	Objet de la société
SCI 8 rue Marcel Paul	TUP le 30/06/2020 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion des biens et droits immobiliers situés au 8 rue Marcel Paul – 86000 POITIERS.
Covivio Attività Immobiliari 1	TUP le 31/08/2020 sans effet rétroactif fiscal	Location de propriétés; construction, achat et gestion de propriétés locatives
SCI 35 - 37 rue Louis Guérin	TUP le 31/12/2020 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion des biens et droits immobiliers situés au 35/37 rue Louis Guérin - 69100 VILLEURBANNE.

3.5.1.5 Contrôle fiscal

COVIVIO a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2012 et 2013. Après dégrèvement, la société est redevable d'un montant de 0,2 M€ qu'elle a payé en 2018. Nonobstant, la société conteste le bien-fondé de ce redressement et a saisi le Tribunal Administratif qui a rejeté la demande.

COVIVIO maintient sa position et se saisit de la Cour Administrative d'appel de Versailles. Sur la base de l'analyse des conseils effectuée en 2018, ce litige n'a pas été provisionné. Ce litige reste toujours en cours en 2020.

En date du 01 septembre 2020, COVIVIO a réceptionné un avis de vérification de comptabilité portant sur les exercices 2017 à 2019.

Le contrôle a débuté le 15 septembre 2020 et reste en cours au 31 décembre 2020

COVIVIO Etablissement Italien :

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

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

Comit Fund et Beni Stabili n'avaient pas conclu d'accord commun entérinant définitivement le fait que paritairement ils supportaient chacun le coût de ce redressement. Une procédure arbitrale au civil engagée par Comit Fund est venue confirmer la prise en charge du litige par chacune des parties à hauteur de 50%, conformément aux paiements qui avaient été effectués. Comit Fund a interjeté appel, en janvier 2019, de la décision arbitrale venue mettre un terme au litige. En mars 2020, la Cour d'appel a confirmé la décision, Comit Fund conteste ce jugement et s'est pourvu devant la Cour suprême. Sur la base d'analyse de nos conseils, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2020.

3.5.1.6 Augmentation de Capital social

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

- Création de 139 103 titres, dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites, pour une valeur nominale de 417 309 €
- Création de 7 185 223 titres, dans le cadre du versement du dividende en actions pour une valeur nominale de 21 555 669 €

Le capital s'élève à 283 632 696 € au 31 décembre 2020 contre 261 659 718 € au 31 décembre 2019 soit une augmentation de 21 972 978 €. Il est composé de 94 544 232 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 283 632 696 €.

Au 31 décembre 2020, la société détient 264 270 actions propres.

3.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

En 2020, COVIVIO a émis un nouvel emprunt obligataire à échéance 2030 de 500 M€ et a procédé au remboursement de 180 M€ de l'emprunt émis en 2013. Par ailleurs, des tirages sur les lignes de crédit et billets de trésorerie ont été effectués pour un montant total de 118.5 M€.

Les emprunts de l'établissement Italien s'élèvent à 934.9 M€

3.5.1.8 Pandémie

Compte tenu de la taille de nos locataires et la nature des baux immobiliers (fixe), la crise liée au Covid 19 n'a pas eu de fortes incidences sur notre activité de Bureaux France. En revanche l'établissement italien a enregistré quelques défaillances de paiement principalement sur des locataires de taille plus réduite qu'en France. Cela se traduit principalement dans les comptes clos au 31.12.2020, par un niveau de dépréciation de créances clients plus élevé que par le passé. Au 31.12.2020 il n'existe pas d'impayés significatifs non dépréciés.

3.5.1.9 Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

En K€	2020	2019
<i>Total du bilan</i>	9 787 251	9 240 776
<i>Chiffre d'affaires</i>	162 448	192 705
<i>Dividendes reçus des filiales</i>	318 271	499 638
<i>Charges financières</i>	141 847	328 568
<i>Bénéfice de l'exercice</i>	318 811	293 940



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

3.5.2.2 Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

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

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

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

3.5.2.3 Immobilisations financières

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

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

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

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

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

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

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

3.5.2.4 Créances clients et comptes rattachés

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

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

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

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



3.5.2.5 Instruments dérivés

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

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

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

Concernant les instruments qualifiés de couvertures :

- Ils ne sont pas constatés dans les états financiers mais présentés dans les engagements hors bilan.
- Le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charges ou en produits financiers de l'exercice.
- Les primes payées ou reçues sur les couvertures à la mise en place sont amorties en résultat sur la durée des couvertures.
- En cas de dénouement anticipé des opérations de couverture, la 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

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

3.5.2.9 Emprunts, dettes et emprunt obligataire

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

3.5.2.10 Charges à répartir

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

3.5.2.11 Prime de remboursement d'emprunt obligataire

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

3.5.2.12 Chiffre d'affaires

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

- les recettes locatives ;
- les prestations de service.

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

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

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



3.5.3 EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

3.5.3.1 Actif Immobilisé

3.5.3.1.1 Variation des valeurs brutes

K€	Note 3.5.3	Valeurs brutes au 31-déc.-19	Augmentations			Diminutions		Valeurs brutes au 31-déc.-20
			TUP et Fusion	Acquisition et travaux.	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP et Fusion	
Immobilisations incorporelles		14 161	0	4 451	0	811	0	17 802
- Concessions, Logiciels		13 486		66	1 075 ⁽¹⁾	811 ⁽¹⁾		13 817
- Mali de fusion								0
- Immobilisations en cours		675		4 385	-1 075 ⁽¹⁾			3 985
Immobilisations corporelles		2 427 423	68 099	21 176	0	380 297	0	2 136 402
- Terrains		850 256	16 823	12 418	66 ⁽²⁾	121 649 ⁽²⁾		757 913
- Terrains crédit bail		82			-66	16		0
- Constructions		1 505 914	51 276	95	25 491 ⁽³⁾	258 218 ⁽⁴⁾		1 324 557
- Constructions crédit bail		143			-105	38		0
- Autres immobilisations corporelles		39 181	0	75	229 ⁽⁵⁾	375		39 110
Mali sur actifs immobiliers		34 306						34 306
Installations et agencement		538				15		554
Matériel de transport		0						0
Matériel de bureau et informatique		2 278		35	207	12		2 509
Mobilier		2 058		40	7	363		1 741
- Immobilisations en cours		31 848		8 588	-25 615 ⁽⁶⁾	0		14 821 ⁽⁷⁾
Immobilisations financières		5 627 152	349 981	1 227 694	0	154 479	408 707	6 641 640
- Titres de participations	1.2	4 347 805	349 981	825 749		4 141	408 707	5 110 687
- Créances rattachées à des participations		37 176		0		37 176		0
- Prêts	1.3	1 171 818		363 432		75 657		1 459 593
- Titres immobilisés	1.4	66 468		106		88		66 486
- Actions Propres	1.4	3 806		38 406		37 417		4 795
- Autres immobilisations financières		78		2				79
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		8 068 736	418 080	1 253 321	0	535 587	408 707	8 795 843

⁽¹⁾ L'augmentation du poste immobilisations incorporelles en cours est liée aux développements de nouveaux modules de logiciels existant à savoir Kyriba / Salesforce / Projet One, les autres sorties correspondent essentiellement à la mise au rebut des logiciels XRT, du portail Asset et à la cession du logiciel PRIMPRIMO à la société du groupe l'utilisant.

⁽²⁾ Correspond à la cession des terrains portant les actifs Respiro Nanterre et Nancy Grand Coeur et des terrains portant plusieurs actifs à Milan (Milano – via Bernina, via Principe Amedeo, via Cernaia , corso Scarsellini), à Rome (Roma – via Baldovinetti) à Varese (via Volta), à Bologne (via delle Lame, via Galeria) et à Montenero di Bisaccia pour l'établissement Italien

⁽³⁾ Impact des travaux des actifs (Ducasse, Percier, Saint Denis Pleyel, Issy Grenelle, Saint Ouen V.Hugo et Rue Latecoere)

⁽⁴⁾ Outre les cessions décrites dans les événements significatifs, l'exercice enregistre la mise au rebut de composants pour une VNC de 615 K€.

⁽⁵⁾ L'augmentation du poste « autres immobilisations corporelles » correspond à l'acquisition du mobilier et au développement de notre parc informatique pour 303 K€. La diminution d'une valeur brute de 375 K€ (VNC de 1 K€) correspond à la mise au rebut de matériels devenus obsolètes.

⁽⁶⁾ Correspond essentiellement aux travaux sur les actifs en développement à savoir : Meudon Ducasse (20 705 K€), et des travaux exécutés sur des immeubles : Delcasse (1 258 K€), Paris Percier (1 086 K€) et Saint Denis Pleyel (909 K€), Saint Ouen Victor Hogo (327 K€), CAP18 (324 K€) et Issy Grenelle (279 K€)

⁽⁷⁾ Le solde d'immobilisations en cours comprend des travaux sur les immeubles Meudon Canopée (10 159 K€), CAP 18 (1 441 K€), Meudon Ducasse (905 K€), Lezennes Hélios (695 K€), Percier (541 K€), l'immeuble Saint Denis Pleyel (387 K€), et Delcasse (porteur de l'activité coworking) pour 141 K€

3.5.3.1.2 Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2020, COVIVIO détient des participations dans 99 sociétés.

En plus des prises de participations détaillées dans les événements significatifs, les prises de participations suivantes ont été effectuées en 2020 :

- COVIVIO a participé à l'augmentation de capital de COVIVIO 2
- COVIVIO a créé, le 17 janvier 2020, la SNC Saint Germain Hennemont. Cette société réalise des opérations de promotion immobilière. Elle est détenue à 99,9 %.
- COVIVIO a créé, le 09 avril 2020, la SNC Antony Avenue De Gaulle. Cette société procède à la réalisation d'opération de promotion immobilière. Elle est détenue à 99,9 %.
- COVIVIO a racheté, le 30 avril 2020, la participation de la Société N2 Promotion détenue par COVIVIO Participation
- COVIVIO a créé, le 15 octobre 2020, la SNC Aix en Provence Cézanne. Cette société procède à la réalisation d'opération de promotion immobilière. Elle est détenue à 99,9 %.

Les 2 participations les plus importantes sont :

- COVIVIO HOTELS: 1 207 M€
- COVIVIO holding GmbH: 1 021 M€



Montant au 31-déc.-19 (K€)		4 347 805
Titres intégrés dans la société suite aux TUP et fusions		
	Sociétés tuppées	Titres apportés
	<i>Covivio Attività immobiliari 1</i>	<i>Covivio Development Italy</i>
		349 981
Total augmentation liée aux TUP et fusions		349 981
Acquisition de titres et assimilés		
	<i>COVIVIO HOTELS</i>	4 375
	<i>N2 Promotion</i>	164
	<i>SCCV Chartres avenue de Sully</i>	1
Augmentation de capital		
	<i>Covivio Office Holding GMBH</i>	678 734
	<i>Covivio Hotels</i>	81 231
	<i>Covivio 2</i>	12 000
	<i>SNC Saint Germain Hennemont</i>	1
	<i>SNC Antony avenue de Gaulle</i>	1
	<i>SNC Aix en Provence Cezanne</i>	1
	<i>Covivio Développement SpA SIINQ</i>	39 750
	<i>Covivio Development Italy</i>	8 500
	<i>Attività commerciali Vigevano</i>	148
	<i>Attività commerciali Montenero</i>	302
	<i>Covivio Attività immobiliari 1</i>	540
Total augmentation liée aux acquisitions		825 749
Diminution (cession)		
	<i>Attività commerciali Vigevano</i>	2 477
	<i>Attività commerciali Montenero</i>	1 664
Total diminution liées aux réductions de capital et cessions		4 141
Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion		
	<i>35/37 rue Louis Guérin</i>	967
	<i>8 rue Marcel Paul</i>	285
	<i>Covivio Développement SpA SIINQ</i>	406 896
	<i>Covivio Attività immobiliari 1</i>	560
Total diminution liée aux TUP ou fusions		408 707
Montant au 31-déc.-20 (K€)		5 110 687



3.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	K€
Prêts aux filiales	1 446 850
Intérêts courus sur prêts subordonnés	7 549
Intérêts courus sur SWAP	5 069
Prêts au personnel	60
Autres prêts	64
Total au 31-déc.-20	1 459 593

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
<i>SCI du 21 rue Jean Goujon</i>	149 520	
<i>COVIVIO Alexanderplatz SARL</i>	124 700	3 029
<i>SCI Danton Malakoff</i>	123 558	
<i>9 rue Cuirassiers</i>	115 032	1 286
<i>SCI Rueil B2</i>	110 378	
<i>Palmer Plage</i>	86 363	
<i>SCI Charenton</i>	69 047	
<i>SCI avenue de la marne</i>	66 862	
<i>COVIVIO Holding GMBH</i>	66 450	7
<i>SCI N2 Batignolles</i>	49 834	
<i>COVIVIO 2</i>	41 219	485
<i>SAS 6 rue fructidor</i>	38 566	
<i>omega B</i>	37 759	478
<i>SCI cite numerique</i>	36 102	
<i>SCI meudon saulnier</i>	29 000	
<i>BGA transactions</i>	28 400	792
<i>SCI latecoere 2 (26/02/13)</i>	28 346	
<i>SCI atlantis</i>	26 000	
<i>SCI lenovilla</i>	24 762	
<i>SCI euromarseille 2</i>	22 143	
<i>Covivio Office Holding GmbH</i>	18 200	366
<i>SCI 11 place de l'europe</i>	18 044	
<i>Acopio GMBH</i>	18 000	2
<i>Federation</i>	17 000	735
<i>288 rue duguesclin</i>	16 000	
<i>32 av p. grenier</i>	12 100	
<i>SCI Orianz</i>	11 076	42
<i>SCCV Fontenay sous Bois le 9ème art</i>	2 630	5
<i>SCCV Chartres Avenue de Sully</i>	715	9
<i>SNC Jean Jacques Bosc</i>	400	
<i>SCI Terres Neuves</i>	143	
<i>autres</i>	58 500	314
Total	1 446 850	7 549

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 05/2021 au plus tôt à 11/2049 au plus tard est stipulée dans l'acte.

3.5.3.1.4 Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 71 281 K€ comprend essentiellement :

- Mali de fusion sur actifs financiers

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

- Actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	K€
Actions détenues par la société - contrat de liquidité	66 561	4 795

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 14 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2020.

3.5.3.1.5 Variation des amortissements et dépréciations

K€	Note 3.5.3	Amort. 31-déc.-19	Dotations	Reprises et cessions	TUP et Fusion	Transfert	Amort. 31-déc.-20
Immobilisations incorporelles		10 556	1 915	751		0	11 720
- Concessions, Logiciels		10 556	1 915	751			11 720
- Mali de fusion							0
Immobilisations corporelles		205 344	104 256	50 115	0	0	259 485
- Constructions		149 748	53 111	22 553		105	180 410
- Constructions crédit bail		143		38		-105	0
- Autres immobilisations corporelles		6 459	1 570	374			7 655
- Dépréciation / terrains et construction		48 912	49 576	27 134		66	71 420 ⁽¹⁾
- Dépréciation / terrains et construction CB		82		16		-66	0
Immobilisations financières		189 590	11 226	17 798	1 579	0	181 438
- Participations	1.2	188 372	7 775	17 755	1 579		176 814
- Prêt	1.3	50	3 277				3 327
- Titres immobilisés		1 147	159	24			1 282
- Actions Propres		20	14	20			14
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS		405 490	117 397	68 665	1 579	0	452 643

- (1) Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leurs valeurs de marché estimée. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers : au 31/12/2020, 5 681 K€ de dépréciation a été constatée sur l'immeuble Meudon Canopée et 64 883 K€ sur 16 immeubles de l'établissement Italien (dont Milanofiori Strada 8 : 31 044 K€, Centro Commerciale Le Fornaci : 10 382 K€, Via Gorghini 18 : 4 186 K€, Palazzo Orlando 3 800 K€, Viale Eritrea : 3 579 K€, Via Previdenza Sociale : 2 806 K€, Via Giordano Bruno 84 : 1 996 K€, Via Bramante 41-43 : 1 431 K€ Via Cornaggia : 1 253 K€)

3.5.3.1.6 Détail des dépréciations de titres de participations

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

K€	31-déc.-19	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31-déc.-20
<i>FDL</i>	143 326			11 930	131 396
<i>Central Sicaf SPA</i>	20 495				20 495
<i>Covivio Property*</i>	9 031	3 728			12 759
<i>Covivio 7 SPA</i>	6 075			275	5 800
<i>Covivio 2</i>		3 590			3 590
<i>Covivio Développement*</i>	1 852				1 852
<i>Attività Commerciali Montenero Stl</i>	816		-816		0
<i>Attività Commerciali Vigevano Stl</i>	756		-756		0
<i>Attività Commerciali Beinaco S.r.l.</i>	276	332			608
<i>1630 av Croix Rouge*</i>	83				83
<i>SCI EB2</i>	25	31			57
<i>RGD Gestioni SRL</i>	279			240	39
<i>Covivio Alexanderplatz SAS*</i>		30			30
<i>Foncière Margaux</i>	14	8			22
<i>Republique</i>		20			20
<i>Gespar</i>		17			17
<i>Covivio Attività Immobiliari 2</i>	3	6			9
<i>Covivio Attività Immobiliari 3</i>	3	6			9
<i>EURL Proptech*</i>	3				3
<i>SCCV Chartres Avenue de Sully*</i>	1	1			2
<i>SCCV Bobigny Le 9ème Art</i>	1	1			1
<i>SCI Meudon Saulnier*</i>		1			1
<i>SNC Wellio*</i>	1				1
<i>SNC Le clos de Chanteloup*</i>	1				1
<i>SNC Bordeaux lac*</i>	1				1
<i>SNC Sully Chartres*</i>	1				1
<i>SNC Sucy Parc*</i>	1				1
<i>SNC la Marina Fréjus*</i>	1				1
<i>SNC Normandie Niemen Bobigny*</i>	1				1
<i>SNC le printemps de Sartrouville*</i>	1				1
<i>SNC GauguinST Ouen L'Aumone*</i>	1				1
<i>SNC Tours Coty*</i>	1				1
<i>SNC Valence Victor Hugo*</i>	1				1
<i>SNC Nantes Talensac*</i>	1				1
<i>SNC Marignane Saint Pierre*</i>	1				1
<i>SNC Jean Jacques Bosc*</i>	1				1
<i>SCI Terres Neuves*</i>	1				1
<i>SNC André Lavignolle*</i>	1				1
<i>SCI de la Louisiane*</i>	1				1
<i>SNC Saint Germain Hennemont*</i>		1			1
<i>SNC Antony Avenue De Gaule</i>		1			1
<i>SNC Aix en Provence Sezanne</i>		1			1
<i>Cœur D'Orly Promotion</i>		1			1
<i>SCCV Fontenay sous Bois le 9ème art*</i>	1				1
<i>Comédie</i>					
<i>Covivio Attività Immobiliari 1</i>	7		-7		
<i>GFR Ravinelle</i>	41			41	
<i>Covivio Lux</i>	1			1	
<i>SCI N2 Batignolles</i>	5 244			5 244	
<i>Covivio Office HoldING GmbH</i>	25			25	
<i>Autres titres immobilisés</i>	1 146	159		24	1 282
Total Dépréciations	189 518	7 935	-1 579	17 778	178 096

* 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 2020	ANR triple net EPRA au 31/12/2020
<i>Covivio Hotels</i>	17,6 €	22,6 €

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



3.5.3.1.7 Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

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

Comptes débiteurs	123 172 296,99	3 486 676,16	91 050,53	2 142,49	455 882,19	3 123 986,99
--------------------------	-----------------------	---------------------	------------------	-----------------	-------------------	---------------------

Créances et dépréciations (K€)	en K€					
	Valeurs brutes Créances au 31-déc.-20	Dépréciations au 31-déc.-19	Dotations	Dotations TUP	Reprises	Dépréciations 31-déc.-20
<i>SCI Meudon Bellevue</i>	29 000		2 486			2 486
<i>COVIVIO Alexanderplatz</i>	124 700		499			499
<i>SCCV Chartres Avenue de Sully</i>	715	8	153			160
<i>SCI Terres Neuves</i>	143	29	122			151
<i>SNC Jean Jacques Bosc</i>	400	14	16			30
<i>SCCV Fontenay sous Bois le 9ème art</i>	2 630		2			2
Prêts	157 588	50	3 277		0	3 327
<i>SNC Wellio</i>	15 123	7 031	2 706			9 737
<i>Covivio Développement</i>	43	1 610			1 566	43
<i>SNC Bordeaux lac</i>	14 797	1 035	297			1 332
<i>SNC Le clos de Chanteloup</i>	1 261	698	64			762
<i>SNC Sully Chartres</i>	1 801	371	149			519
<i>EUURL Proptech</i>	114	307				114
<i>autres *</i>	9 077	242	141		0	287
Comptes Courants (1)	42 215	11 293	3 357		1 760	12 794
<i>Créances / cessions d'immobilisations</i>	92 389	207			0	207
<i>Autres créances</i>	30 772	3 270	91		456	2 905

*autres : dépréciations inférieures à 150 K€

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

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

3.5.3.2 Actif Circulant

3.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

K€	Montant brut au 31-déc.-20	Part à moins de 1 an	Dt Montant Brut Etablissement Italien	Part à moins de 1 an Etablissement Italien	Montant brut au 31-déc.-19
Créances clients et comptes rattachés (1)	44 925	44 925	33 350	33 350	49 220
<i>Dont charges récupérables sur les locataires (2)</i>	3 937	3 937			3 513
<i> Dont factures à établir</i>	12 347	12 347	6 423	6 423	18 207
Autres créances (3)	318 498	318 498	150 654	150 654	445 841
<i>Comptes courants</i>	171 977	171 977	8 290	8 290	314 299
<i>Créances diverses</i>	142 603	142 603	140 656	140 656	124 171
<i>Créance d'impôt</i>	2 260	2 260	1 708	1 708	5 769
<i>Créances de TVA</i>	1 526	1 526			1 483
<i>Compte courant mandant</i>	132	132			120
Total Créances	363 424	363 424	184 004		495 061

(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 3 648 K€. Au 31 décembre 2020, la dépréciation totale s'établit à 21 634 K€ dont 20 330 K€ de l'établissement Italien contre 19 741 K€ au 31 décembre 2019.

(2) Ces charges donnent lieu à l'émission d'appels d'acomptes auprès des locataires enregistrés au passif du bilan sous la rubrique « Avances et acomptes » à savoir 3 869 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.-20	Dépréciations au 31-déc.-19	Dotations	TUP	Reprises	Dépréciations 31-déc.-20
Comptes Courants (3)	44 598	11 293	3 543		1 760	13 077
<i>Impayé acquéreur</i>	12	10	0	2	0	12
<i>Créances diverses Etablissement Italien</i>	123 160	3 477	91	0	456	3 112
Comptes débiteurs	123 172	3 487	91	2	456	3 124
Total dépréciation autres créances						16 201

3.5.3.2.2 Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement, s'élève au 31 décembre 2020 à 5 467 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.-19	Acquisitions	Cessions	Transfert	Valeur brute au 31-déc.-20
<i>Actions détenues par la société pour attribution aux salariés - intéressement (1)</i>			3 318	3 318	0
<i>Actions détenues par la société en attente d'attribution (1)</i>	11 474	8 085		-3 318	16 241
	11 474	8 085	3 318		16 241
Compte à terme	615 009	120 000	170 009		565 000
V.M.P. (2)	7 431	16 414	18 377		5 467
Intérêt courus sur placements	1 500	1 069	1 500		1 069
BMTN à recevoir	0	79			79
	623 939	137 561	189 886		571 615
Total Valeurs Mobilières de placements	635 413	145 646	193 203	0	587 856

(1) 197 709 actions en attente d'attribution, ces actions ont été dépréciées pour 1 368 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2020.

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2020, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital. Ces valeurs mobilières de placement ont été dépréciées pour 2 K€.



3.5.3.2.3 Comptes de régularisation Actif

K€	Valeur brute au 31-déc.-20	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-20	Valeur brute au 31-déc.-19	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-19
Charges d'exploitation constatées d'avance (1)	1 713	861	2 032	922
Charges financières constatées d'avance	98 364	0	93 949	0
Commissions d'agent	114		17	
Étalement des soultes (2)	98 250		93 932	
Positions Ouvertes Isolées (2)			0	
Total Charges Constatées d'Avances	100 077	861	95 981	922
Instruments de trésorerie (Prime CAP / FLOOR)	466		385	
Instruments de trésorerie POI	422		533	
Total Instruments de trésorerie	888	0	918	0
Charges à répartir (Frais d'émission d'emprunt (3))	13 671	5 234	14 371	6 669
Total Compte de Régularisation	13 671	5 234	14 371	6 669

(1) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2020

(2) Sur l'exercice 2020, les primes payées sur renégociations de 3 SWAP s'élève à 44,7 M€, ces primes payées font l'objet d'un étalement sur la durée résiduelle des SWAP. Le solde des soultes restant à étaler s'élève à 98,25 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 162,6 M€

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

3.5.3.3 Capitaux Propres

K€	31-déc.-19	Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	31-déc.-20
<i>Capital social (1)</i>	261 660	21 973			283 633
<i>Prime d'émission (1)</i>	2 920 207	319 130			3 239 337
<i>Prime d'apport</i>	296 342				296 342
<i>Primes de fusion</i>	665 750			-61 152	604 599
<i>Ecarts de réévaluation</i>	83 453				83 453
<i>Réserve légale</i>	26 126	2 156		40	28 322
<i>Autres réserves</i>	46			-46	0
<i>Report à nouveau (2)</i>	63 955			-62 418	1 537
<i>Affectation Résultat 2019 (2)</i>	293 941			-293 941	0
<i>Résultat de l'exercice 2020</i>			318 811		318 811
<i>Provisions réglementées</i>	33 773		191		33 964
CAPITAUX PROPRES	4 645 252	343 259	319 002	-417 517	4 889 996

(1) Augmentation de capital de 139 103 actions dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites et de 7 185 223 actions dans le cadre du versement du dividende en actions

(2) L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 22 avril 2020 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 4,80 € par action.

K€	
<i>Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019</i>	293 941
<i>Primes d'apport</i>	
<i>Prime de fusion</i>	61 152
<i>Report à Nouveau</i>	63 955
<i>Ecarts de Réévaluation distribuables</i>	46
Total à affecter	419 094
<i>Réserve Légale</i>	40
<i>Dividendes mis en paiement</i>	417 517
<i>Report à Nouveau</i>	1 537
Total affecté	419 094

3.5.3.4 Provisions

K€	Note	31-déc.-19	Augmentation			Diminution			31-déc.-20	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-20
			Dt Etablissement Italien au 31-déc.-19	Dotations Exploitations	Dotations Financières	Reprises Montant utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Financières		
Provisions pour risques		12 713	6 183	3 131	2 194	4 404	916	185	12 533	5 431
<i>Litiges liés au patrimoine (1)</i>		7 999	5 885	2 598		2 621	916		7 060	5 134
<i>Provision pour litige</i>		297	297						297	297
<i>Provisions liées à des participations</i>		1 431			2 194			185	3 439	
<i>Provision garantie de rendement</i>		0							0	
<i>Provision URSSAF AGA</i>		2 986		533		1 782			1 736	
Provisions pour charges		3 319	306	721	0	17	0	0	4 023	569
<i>Indemnité de fin de carrière</i>	3.5.3.4.1	1 984		297					2 281	
<i>Provision pour impôt - contrôle fiscal</i>		306	306	262					569	569
<i>Médaille du travail</i>		1 012		161					1 173	
<i>Provision pour rupture</i>		17		0		17			0	
Total		16 033	6 489	3 852	2 194	4 421	916	185	16 556	6 000

(1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet, en 2020, de dotations en France pour 25 K€ (litige Toulouse Riverside) et 2 573 K€ en Italie.

Cette dotation de 2 573 K€ correspond aux garanties locatives données avec un impact important suite à la pandémie de Covid19 suites à des cessions d'immeubles, aux coûts de réfection de mise aux normes des anomalies environnementales découvertes post-cessions en Italie (810 K€ au titre du litige Bologna-Via Delle Lame, 500 K€ au titre du litige Milano – via Bernina, 450 K€ au titre du litige Rozzano – Via Strada et 350 K€ au titre du litige Milano – Via Durini).

Les reprises 212 K€ en France (litige Delcassé) et 3 326 K€ en Italie correspondent aux litiges réglés au titre des garanties locatives et réfection de mise aux normes des anomalies environnementales (768 K€ au titre du litige Roma – Via Dei Boccabelli, 765 K€ au titre du litige Fondo Roma – Via Piemonte, 510 K€ au titre du litige Milano – Via Durini, 424 K€ au titre du litige Nerviano – Strada Statale, 389 K€ au titre du litige Milano – Via Boscovich Ruggero et 298 K€ au titre du litige Torino – Corso G. Marconi)

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.-20	31-déc.-19
Taux d'actualisation	0,11%	0,44%
Taux annuel d'inflation		
Evolution annuelle des salaires		
<i>Cadres</i>	4%	4%
<i>Non cadres</i>	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	48,96%	48,80%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover		
Jusqu'à 49 ans	8,56%	10,09%
50 ans et +	0%	0%
Nature du départ en retraite	100 % volontaire	100 % volontaire

3.5.3.5 Dettes

K€	Note	31-déc.-20	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	Dt Etablissement Italien				31-déc.-19	
						31-déc.-20	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 Obligataire convertible</i>	3.5.3.5.1	200 735	735	200 000	200 735	735	200 000		200 734	
	<i>Emprunt Obligataire</i>	3.5.3.5.1	2 845 629	25 629	425 000	2 395 000	734 173	9 172	425 000	300 000	2 525 313
	<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)</i>		1 484 764	1 484 764	0						1 365 475
	<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>		226 505	222 527	3 978	14 563	10 585	3 978			320 112
	Total Dettes Financières		4 757 633	1 733 655	628 978	2 395 000	949 471	20 492	628 978	300 000	4 411 634
	<i>Avances et acomptes (2)</i>		3 869	3 869		0					3 420
	<i>Fournisseurs et comptes rattachés (3)</i>		25 376	25 376		20 976	20 976				26 762
	<i>Dettes sur immo et comptes rattachés (3)</i>		9 639	9 639		6 703	6 703				15 844
	<i>Dettes fiscales et sociales (4)</i>		12 681	12 681		3 057	3 057				30 413
	<i>Autres dettes (5)</i>		12 762	12 762		9 675	9 675				22 963
	Total réalisé		4 821 960	1 797 982	628 978	2 395 000	989 882	60 903	628 978	300 000	4 511 035

(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 1 482 400 K€.
- Intérêts courus non échus pour 2 319 K€
- Soldes créditeurs de banque pour 44 K€

A noter que les mouvements de la période sur tirages de lignes de crédit s'élèvent à 118 500 K€ et ne concernent que des billets de trésorerie.

(2) Ce poste correspond aux appels de fonds locataires

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

K€	31-déc.-20	Dt Etablissement Italien
Dettes d'exploitations	25 376	20 976
<i>Fournisseurs et comptes rattachés</i>	575	253
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	24 731	20 722
<i>Commission de non utilisation à payer</i>	70	
Dettes sur immo et comptes rattachés	9 639	6 703
<i>Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés</i>	6 831	6 703
<i>Fournisseurs - retenues de garanties</i>	25	
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	2 782	
Total Dettes fournisseurs et d'immobilisations	35 015	27 678

(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 51 K€
- Charges sociales/salaires pour 4 211 K€
- Frais de personnel pour 6 379 K€ dont provisions pour congés payés de 1 843 K€
- Organic pour 89 K€
- Charges fiscales pour 1 950 K€

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

- clients créditeurs pour 1 551 K€
- avoirs à établir pour 1 191 K€.
- créances sur cessions d'immobilisations 1 201 k€
- autres créances 8 819 k€

3.5.3.5.1 Emprunt obligataire

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 3 046 M€ dont 26 M€ d'intérêts courus.

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

<i>date d'émission</i>	20-mai-16
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,875%
<i>Date d'échéance</i>	20-mai-26
<i>date d'émission</i>	21-juin-17
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,500%
<i>Date d'échéance</i>	21-juin-27
<i>date d'émission</i>	23-févr-18
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	95 M€
<i>Taux nominal</i>	1,500%
<i>Date d'échéance</i>	21-juin-27
<i>date d'émission</i>	17-sept.-19
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,125%
<i>Date d'échéance</i>	17-sept.-31
<i>date d'émission</i>	23-juin-20
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,625%
<i>Date d'échéance</i>	23-juin-30
BOND BENI STABILI	
<i>date d'émission</i>	03-août-15
<i>Caractéristique</i>	ORNANE convertible
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	200 M€
<i>Taux nominal</i>	0,875%
<i>Date d'échéance</i>	31-janv.-21
<i>date d'émission</i>	30-mars-15
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	125 M€
<i>Taux nominal</i>	2,125%
<i>Date d'échéance</i>	30-mars-22
<i>date d'émission</i>	17-oct-17
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	300 M€
<i>Taux nominal</i>	1,625%
<i>Date d'échéance</i>	17-oct.-24

3.5.3.5.2 Instruments de trésorerie

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



3.5.3.5.3 Covenants bancaires

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

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

ICR >200 %

Ils s'établissent à 44,1 % pour la LTV part du groupe, à 605 % pour l'ICR part du groupe et à 4,7 % pour le ratio de dette gagée.

3.5.3.5.4 Comptes de charges à payer et comptes de régularisation Passif

K€	31-déc.-20	Dt Etablissement Italien	31-déc.-19	Dt Etablissement Italien
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	24 731	20 722	25 344	21 285
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	2 782		11 272	6 725
<i>Congés payés</i>	1 843	442	1 785	418
<i>Autres charges fiscales et sociales</i>	5 866	387	5 777	319
<i>Intérêts courus bancaires - Agios</i>	0		20	
<i>Intérêts courus non échus sur emprunts*</i>	28 684	9 908	27 228	9 906
<i>Commission non utilisée à payer</i>	70		67	
Total	63 977	31 459	71 494	38 653
Instruments de trésorerie POI	30 281		37 534	
Total Instruments de trésorerie	30 281	0	37 534	0
Produits constatés d'avance				
<i>Etalement des soultes**</i>	23 112		25 827	
<i>Positions Ouvertes Isolées**</i>	644		644	
Billets de trésorerie	1 443		729	
<i>Activité locative</i>	3 259	3 259	3 722	3 722
Total Produits constatés d'avance	28 459	3 259	30 922	3 722

*Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et SWAP (2 320 K€) et emprunts obligataires (26 364 K€)

** Sur l'exercice 2020, aucun SWAP renégociés. Au 31/12/2020, le montant restant à étaler sur les SWAP et figurant en PCA s'élève à 23,1 M€. Pour mémoire, le montant des soultes reçues s'élève à 28,4 M€

3.5.4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable au 31 décembre 2020 correspond à un bénéfice de 318 811 K€ contre un bénéfice de 293 940 K€ en 2019.

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

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

3.5.4.1 Résultat d'exploitation

3.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

K€	31-déc.-20	31-déc.-19	Dont Ets Italien 2020	Dont Ets Italien 2019
Recettes locatives	127 423	159 011	78 861	105 009
<i>Bureaux</i>	127 419	147 894	78 861	105 009
<i>Logistique</i>	0	11 038		
<i>Crédit Bail</i>	3	78		
Activité Marchands de Biens	1 405	955	1 405	955
Prestations de services	33 620	32 739	3 603	3 465
Total	162 448	192 705	83 870	109 429

La variation du Chiffre d'affaires s'explique par la diminution des loyers en France liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2019 à savoir les immeubles Vinci à Roubaix et Green Corner à Saint Denis et en 2020 Respiro à Nanterre et Nancy Grand Cœur.

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.-20	Dt Etablissement Italien
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	5 124	3 325
<i>Provision pour litiges liés au patrimoine</i>	3 325	3 325
<i>Provision Cotisation URSSAF sur AGA</i>	1 782	
<i>Provision pour départ</i>	17	
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	2 425	1 676
Transferts de charges	3 534	0
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	2 118	
<i>Avantages en natures accordés aux salariés</i>	160	
<i>Intéressement placé en actions</i>	1 132	
<i>Refacturation transfert de Passif social</i>	21	
<i>Remboursement assurance et autres coûts de fonctionnement</i>	104	
Total reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	11 083	5 000

3.5.4.1.3 Charges d'exploitation

K€	31-déc.-20	31-déc.-19	Dt Etablissement Italien 2020	Dt Etablissement Italien 2019
<i>Achats - Marchands de biens</i>	3 618	2 862	3 618	2 862
<i>Variation de stock - Marchands de Biens</i>	1 270	3 050	1 270	3 050
<i>Autres achats et charges externes (1)</i>	44 486	53 268	18 852	31 094
<i>Impôts taxes et versements assimilés</i>	17 549	21 131	10 573	13 003
<i>Frais de personnel</i>	33 568	31 585	7 497	6 372
<i>Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (2)</i>	121 478	133 105	98 423	109 121
<i>Autres charges d'exploitation (3)</i>	5 375	4 436	3 457	3 053
Total charges d'exploitation	227 344	249 437	143 690	168 555

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

K€	31-déc.-20	31-déc.-19	Dt Etablissement Stable	Dt Etablissement Italien
<i>Amortissements immobilisations incorporelles</i>	1 915	1 436	1 074	289
<i>Amortissements sur immeubles locatifs</i>	53 199	64 271	41 005	48 375
<i>Amortissements des matériels et mobiliers</i>	366	364	89	124
<i>Amortissements du mali de fusion</i>	1 115	1 115		
<i>Charges à répartir</i>	2 819	8 281	1 436	6 644
Sous-total dotations aux amortissements	59 414	75 468	43 603	55 432
<i>Dépréciation des stocks MDB</i>	4 898	1 231	4 898	1 231
<i>Dépréciation des comptes clients</i>	3 739	2 301	2 919	1 939
<i>Dépréciation des immobilisations</i>	49 576	48 912	44 167	47 849
<i>Provisions pour risques et charges (4)</i>	3 852	5 193	2 836	2 671
Sous-total dotations dépréciations et provisions	62 064	57 638	54 820	53 690
Total	121 478	133 105	98 423	109 122

(1) La diminution du poste Autres achats et charges externes provient essentiellement de la diminution des frais liés aux immeubles 7 713 K€, des frais d'émission d'emprunt pour 3 312 K€ compensé par la prise en charge des frais liés à l'opération Godewind 3 828 K€

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

(3) Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement aux pertes sur créances irrécouvrables 1 073 K€ les jetons de présences 565 K€, à une garantie de rendement 811 K€ accordé à ACM sur le projet SILEX et 2 413 K€ de charges diverses de gestion courante en Italie.

(4) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 3.5.3.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 533 K€, les provisions liées au patrimoine 25 K€, pour rupture 17 K€, Indemnité fin de carrière 297 K€ et médaille du travail 161 K€.

3.5.4.2 Résultat Financier

K€	Note	31-déc.-20	31-déc.-19	Dt Etablissement Italien 2020	Dt Etablissement Italien 2019
	3.5.4				
Produits financiers de participations		318 271	499 638	36 526	54 871
<i>Dividendes reçus des filiales et participations</i>	2.1	318 271	499 638	36 526	54 871
<i>Produits financiers sur cautions données</i>		0	0		
Prêts et autres produits assimilés		11 118	8 745	4	6
<i>Revenus des prêts au personnel</i>		6	8	4	6
<i>Revenus des prêts aux filiales</i>		11 112	8 737		
Autres intérêts et produits assimilés		85 407	41 901	3 736	4 124
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		2 114	1 619	142	127
<i>Produits sur instruments financiers</i>		20 309	12 407		
<i>Produits sur Billets de trésorerie</i>		2 640	3 698		
<i>Revenu des comptes à terme</i>		2 001	1 734		
<i>Primes et Soutles reçues</i>		9 968	9 063		
<i>Autres produits</i>		1 238	4 756	494	3 997
<i>Intérêts statutaires</i>		8 298	4 881		
<i>Bonis de Fusion</i>	2.2	38 839	3 743	3 100	
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	19 748	41 033	538	531
<i>Reprises de provisions R&C financiers</i>		185	2 553		
<i>prises provisions pour risques financiers liés aux titres - comptes courants</i>		1 760	1 935		
<i>Reprises provision po/risques SWAP</i>			35 902		
<i>Reprises de provisions / immobilisations financières</i>	3.5.3.1.6	17 803	633	538	531
<i>Reprises de provisions Mali Actif Financiers</i>					
<i>Transferts de charges financières</i>		0	10		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		434 545	591 318	40 805	59 532
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		19 581	171 854	504	25 142
<i>Provisions pour risques financiers</i>		2 194	185		
<i>Provisions pour risques financiers liés aux titres - comptes courants</i>		3 543	4 624		
<i>Provisions sur immobilisations financières (1)</i>	3.5.3.1.6	11 226	165 683	504	25 142
<i>Provisions Mali Actif Financiers</i>					
<i>Autres provisions financières</i>		2 619	1 362		
Intérêts et charges assimilées		118 931	154 890	33 781	42 267
<i>Intérêts des emprunts et des SWAP</i>		71 391	85 122	19 141	29 895
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		2 369	3 189	186	
<i>Intérêts bancaires et opérations de financements</i>		4 165	4 788		630
<i>Malis de fusion</i>	2.2	199	0		
<i>Primes et soultes payées</i>					
<i>Étalement des Primes et Soultes</i>	3.5.3.2.3	40 559	25 745		
<i>Étalement juste valeur sur Instruments Financiers</i>		111	111		
<i>Reprise différence évaluation des instruments financiers</i>	3.5.3.4	0	35 902		
<i>Autres charges financières</i>		135	33	14 454	11 742
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		17	15		
Charges nettes sur cessions d'actions propres		3 318	1 808		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES		141 847	328 567	34 285	67 409
RESULTAT FINANCIER		292 698	262 750	6 519	-7 877

⁽¹⁾ Correspond aux dépréciations liées aux titres de participations pour 11 226 K€ (cf 3.5.3.1.6 et 3.5.3.1.7) principalement Covivio Property, COVIVIO 2 et Wellio et sur actions propres pour 14 K€ (contrat de liquidité)

3.5.4.2.1 Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

SOCIETES DISTRIBUTRICES (en K€)	Dividendes reçus en 2020	Dividendes reçus en 2019
<i>Foncière des Murs SCA</i>	81 231	77 410
<i>Technical SAS</i>	72 619	43 500
<i>Telimob Paris</i>	41 588	27 000
<i>Immeo Rewo Holding GmbH</i>	16 000	80 000
<i>Silexpromo</i>	13 986	4 995
<i>Central Sicaf</i>	23 640	49 267
<i>OPCI CB21</i>	7 634	10 038
<i>FDR 7</i>	7 064	4 508
<i>SCI Charenton</i>	6 402	3 201
<i>Promomurs</i>	6 000	
<i>Covivio Immobiliare 9 SpA</i>	5 584	4 954
<i>SCI 11 place de l'Europe</i>	4 007	4 007
<i>Covivio Development SpA SIINQ</i>	3 302	
<i>Fédération</i>	3 230	1 227
<i>Iméfa 127</i>	3 000	
<i>Covivio Dev Italy</i>	3 000	
<i>SCI Euromarseille 1</i>	2 904	2 750
<i>SCI Lenovilla</i>	2 505	5 010
<i>SCI Atlantis</i>	2 000	3 000
<i>Sci du 1 rue de Chateaudun</i>	1 737	767
<i>Le Ponant 1986</i>	1 500	
<i>SNC Fructipromo</i>	1 499	
<i>SCI du 125 avenue du Brancolar</i>	1 206	1 256
<i>288 rue Duguesclin</i>	957	
<i>SCI du 20 avenue Victor Hugo</i>	801	753
<i>Sci du 3 place à Chaussy</i>	649	585
<i>COVIVIO HOTELS Gestion</i>	639	394
<i>SCI du 40 rue JJ Rousseau</i>	612	706
<i>SCI du 2 rue de L'III</i>	545	791
<i>SCI Euromarseille 2</i>	500	1 250
<i>RGD Gestioni</i>	500	650
<i>Covivio Att. Imm. 1</i>	500	
<i>SCI du 8 rue M. Paul</i>	285	569
<i>SCI du 10 / 14 rue des Tanneurs</i>	161	1 999
<i>SNC Lenopromo</i>		3 696
<i>Latepromo</i>		14 985
<i>Foncière développement logements</i>		139 549
<i>SCI 32 avenue P. Grenier</i>		2 205
<i>SCI 1630 avenue Croix rouge</i>		1 229
<i>SARL 2 rue Saint Charles</i>		4 500
<i>SCI Dual Center</i>		811
<i>SCI RUEL B2</i>		1 047
<i>SCI du 682 Cours de la libération</i>		437
<i>Autres*</i>	484	591
Total	318 271	499 638

* la ligne « autres » regroupe les distributions inférieures à 400 K€ en 2020 et 2019

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 8 rue Marcel Paul		199		
	SCI 35 - 37 rue Louis Guérin	35 739			
	Covivio Attività Immobiliari 1	3 100			
Total		38 839	199	0	0

3.5.4.2.3 Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

K€	31-déc.-20	Dt Etablissement Italien
Reprises de provisions pour risques et charges financières	19 748	538
Reprises de dépréciations liées aux titres :	19 723	538
<i>Reprises de dépréciations sur titres</i>	17 778	538
<i>Reprise de provisions pour risques et charges</i>	185	
<i>Reprise de provisions pour risques - comptes courants</i>	1 760	
Autres reprises de provisions à caractère financier	25	0
<i>Reprises de provisions sur actions propres</i>	20	
<i>Reprises de provisions sur VMP</i>	5	
<i>Reprise provisions po/risques SWAP</i>		
Total	19 748	538

3.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel d'un montant de 76,25 M€ est principalement impacté par les plus-values de cessions à savoir 79 M€, minorées par les moins-values de cession des titres des sociétés Attivita Commerciali Vigevano et Attivita Commerciali Montenero 1 421 K€ et d'actions propres 628 K€.

Produits (K€)	31-déc.-20	31-déc.-19	Dt Es Italien 31- déc.-20	Dt Es Italien au 31-déc.-19	Charges (K€)	31-déc.-20	2020 Net	31-déc.-19	2019 Net	Dt Es Italien au 31-déc.-20	Dt Es Italien au 31-déc.-19
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	240	306	43	0	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	671	-430	40	266	133	2
Produits divers	62	296			Charges diverses	88	-26	2	294	133	2
Produits exceptionnels sur crédit bail	78				Charges sur crédit bail	0	78				
Produits exceptionnels sur location	101	11	43		Charges sur location simple	583	-483	38	-28		0
Produits sur opérations en capital	461 468	692 702	319 944	342 617	Charges sur opérations en capital	384 831	76 637	619 212	73 490	291 356	355 236
Produits sur cessions de constructions	422 997	616 575	318 465	341 738	Valeur comptable des constructions cédées	335 754	87 243	501 643	114 932	280 007	353 936
Produits sur cessions des autres immobilisations cédées	14	3 267			VNC des autres immobilisations cédées	8 921	-8 907	2 695	572	8 780	1 195
Produits sur levées de crédit bail	0	0			VNC des levées de crédit bail	16	-16	89	-89		
Produits sur cessions des immobilisations incorporelles	44	590			VNC immobilisations incorporelles	59	-15	600	-11		
Produits sur cessions des actions propres	36 789	41 799			VNC des actions propres cédées	37 417	-628	40 927	872		
Produits sur cessions de titres (1)		29 584			Valeur comptable des titres cédés (1)		0	29 584			
Produits sur cessions des autres titres immobilisés	1 148	58	1 148	58	Valeur comptable des autres titres immobilisés	2 569	-1 421	105	-47	2 569	105
Produits exceptionnels divers	475	829	332	821	Charges diverses	94	381	34	795		
Reprises sur provisions	229	3 176	0	3 088	Dotations aux amortissements et provisions	191	39	361	2 815	0	0
Provisions amortissements dérogatoires					Amortissements dérogatoires	191	-191	361	-361		
Crédit bail - Reprises provisions ART 64	16	89			Crédit bail - Dotations aux provisions ART 64		16		89		
Reprises provisions pour impôts	213	3 088		3 088	Dotations aux amortissements		213		3 088		
Produits exceptionnels	461 937	696 185	319 987	345 705	Charges exceptionnelles	385 692	76 245	619 614	76 571	291 489	355 238
RESULTAT EXCEPTIONNEL	76 245	76 571	28 498	-9 534							

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

K€	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
Attivita' Commerciali Montenero S.R.L.	316	847	-532
Attivita' Commerciali Vigevano S.r.l.	832	1 721	-890
Total	1 148	2 569	-1 421

3.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices

COVIVIO France est soumise au régime SIIC ; au titre de 2020, le résultat fiscal taxable est un bénéfice de 2 765 569,86 €

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 76 230 euros au titre de l'année 2020.

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

3.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Au 31.12.2019, COVIVIO avait un déficit fiscal reportable de 287 403 451 €.

Au titre de l'exercice 2020, le montant des déficits utilisés est de 1 882 784 €

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève désormais à 285 520 667 €.

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 38 311 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissement et loyers excédentaires de véhicules pris en location).

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

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



3.5.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

3.5.5.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 20	31-déc. 19
Engagements liés au périmètre du groupe		90,6	0,8
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques (1)	2 020	90,6	0,8
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		207,3	310,9
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		38,5	125,9
Travaux restants à engager immeubles en développement (2)		36,5	28,0
Garanties données dans le cadre de projets de développement			97,9
Cautions bancaires et autres garanties données		2,0	
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		15,6	68,1
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2050	13,9	14,4
Travaux restants à engager immeubles de placement (3)		1,7	33,8
Travaux restants à engager immeubles en stocks			19,9
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		153,2	116,9
Promesses de ventes d'actifs données		153,2	116,9

(1) Promesse de vente de l'actif de Scalo Porta Roma.

(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
Milan, via Unione / via Torino	7,4	1,0	6,4	2022
Turin, Corso Italia	30,6	0,4	30,1	2023

(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
Padua-Zabarella	7,7	6,0	1,7	2023
Total	7,7	6,0	1,7	

- 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) 493 337 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- Dans le cadre du partenariat avec ACM VIE dans les SCI 9 et 15 rue des Cuirassiers (portant les actifs Silex), COVIVIO a consenti une garantie de rendement en date du 7 décembre 2017 dont les modalités sont les suivantes :
 - ✓ 2.80% par an commençant le 7 décembre 2017 et prenant fin au terme de la période de franchise de Silex 2 soit seize (16) mois après la livraison, dans la limite d'un minimum de cinquante-quatre (54) mois à compter de la signature de cette garantie.
 - ✓ Sous déduction de toute somme versée par une des SCI à ACM VIE à titre de dividende (ou d'acompte sur dividende) de remboursement de prime ou d'intérêts pendant la période de Garantie de Rendement
 - ✓ Dans l'hypothèse où postérieurement à la fin de la période de cette garantie, des sommes viendraient à être versées par les SCI à ACM VIE, le partenaire devra reverser ces sommes à Foncière des Régions dans les dix (10) jours ouvrés de leur perception



3.5.5.1.1 Les swaps

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

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

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
10/09/2014	10/09/2021	sw ap	LCL	0,77%	150 000	1 207
31/12/2014	31/12/2024	sw ap	CACIB	3,25%	200 000	-16 091
18/02/2016	14/10/2024	sw ap	CM CIC	0,50%	50 000	1 908
20/05/2016	20/05/2021	sw ap	CACIB	0,53%	200 000	691
21/06/2017	21/06/2024	sw ap	ING	0,76%	75 000	3 008
30/06/2018	30/06/2028	sw ap	NATIXIS	0,94%	75 000	-7 654
29/03/2018	31/03/2028	sw ap	CM CIC	1,03%	100 000	-10 605
30/09/2019	30/06/2028	sw ap	CM CIC	0,87%	100 000	-9 676
31/12/2018	30/06/2028	sw ap	ING	0,83%	50 000	-4 678
15/07/2019	16/04/2029	sw ap	ING	0,96%	100 000	-11 235
15/07/2019	16/04/2029	sw ap	CACIB	0,93%	100 000	-10 982
15/07/2019	16/04/2019	sw ap	SG	0,83%	50 000	-5 041
15/07/2019	13/10/2021	sw ap	HSBC	1,58%	300 000	5 059
31/12/2018	29/12/2028	sw ap	LCL	1,62%	100 000	-16 342
29/03/2018	29/12/2028	sw ap	NATIXIS	1,68%	130 000	-21 862
15/01/2020	15/01/2025	sw ap	SG	0,77%	400 000	21 055
15/01/2020	15/01/2026	sw ap	SG	0,21%	650 000	22 963
15/01/2020	15/01/2030	sw ap	SG	0,45%	400 000	-28 617
15/01/2020	15/01/2031	sw ap	CACIB	0,84%	75 000	-8 597
15/04/2020	15/01/2032	sw ap	LCL	1,04%	70 000	-10 093
15/01/2020	15/01/2031	sw ap	SG	1,18%	150 000	-17 821
23/06/2020	24/06/2030	sw ap	SG	Euribor 3M+0,0660%	100 000	1 092
23/06/2020	24/06/2030	sw ap	CACIB	Euribor 3M+0,0685%	250 000	2 669
Etablissement Italien						
29/06/2018	31/12/2026	sw ap	Intesa Sanpaolo S.p.A.	Eur3M	62 500	-3 381
29/06/2018	31/12/2026	sw ap	Unicredit S.p.A.	Eur3M	62 500	-3 381
29/06/2018	30/06/2027	sw ap	Credit Agricole CIB	Eur3M	50 000	-3 183
31/12/2018	31/12/2025	sw ap	Unicredit S.p.A.	Eur3M	50 000	-2 960

3.5.5.1.2 Les caps et floors

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

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
15/01/2019	16/01/2023	A - cap	HSBC	Euribor 3M	100 000	9
17/01/2028	15/01/2032	C. SWAPTION	LCL	Euribor 3M	70 000	-587
15/04/2020	17/07/2023	A - cap	SG	Euribor 3M	125 000	52
Etablissement Italien						
30/06/2020	30/06/2027	SWAPTION	Intesa Sanpaolo S.p.A.	Eur3M	75 000	4

3.5.5.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 20	31-déc. 19
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 330,0	1 315,0
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 330,0	1 315,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		419,5	102,3
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		224,9	0,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		3,2	4,4
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		153,2	0,0
Travaux restants à engager (immobilisations) = (2)+(3) des engagements donnés		38,2	0,0

3.5.6 RENSEIGNEMENTS DIVERS

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

2020 - COVIVIO France		2020 - COVIVIO Italie		TOTAL 2020	TOTAL 2019
<i>Cadres</i>	143	<i>Managers</i>	8	151	143
<i>Agents de maîtrise</i>	17	<i>Supervisors</i>	17	34	31
<i>Employés</i>	2	<i>Employees</i>	47	49	36
Total hors apprentis	162	Total hors apprentis	72	234	210
<i>Apprentis - Contrats Pro</i>	14	<i>Apprentices</i>	0	14	8
Total France	176	Total Italie	72	248	218

L'effectif moyen de la société au titre de 2020 s'élève à 175,67 en France et 76,75 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 565 250 € contre 512 000 € en 2019.

3.5.6.2.2 Rémunération de la Direction Générale

Les membres de la Direction Générale et le président du conseil d'administration de COVIVIO ont perçu une rémunération globale de 3 446 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites. Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

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

- Christophe KULLMANN (Directeur Général) : l'indemnité sera égale à 12 mois de salaire (fixe + variable) soumis à deux conditions :
 1. La première liée à l'ANR
 2. La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel
- Olivier ESTEVE et Dominique OZANNE (Directeurs Généraux Délégués) : l'indemnité sera égale à 12 mois de salaire (fixe + variable) soumis à deux conditions :
 1. La première liée à l'ANR
 2. La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel

3.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

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

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

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

3.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées 2020

Le tableau ci-dessous comprend l'ensemble des transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, y compris les transactions réalisées avec les filiales détenues à 100%.

En K€	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	
Participations	5 110 681
Créances rattachées à des participations	
Prêts	1 454 400
Créances clients et comptes rattachés	5 835
Autres créances	172 112
Emprunts et dettes financières divers LT	
Emprunts et dettes financières divers CT	219 581
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	33
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	175
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	167
Produits de participations	318 411
Autres produits financiers	36 639
Charges financières	-16 848

3.5.6.5 Actions Gratuites

En 2020, des actions gratuites ont été attribuées par COVIVIO pour un total de 171 802 actions.

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

	2020					
	Mandataires sociaux avec condition de performance	Mandataires sociaux - sans condition de performance	Mandataires sociaux avec condition de performance	Mandataires sociaux - avec condition de performance - critères internes	Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance - Plan d'attribution	Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance - Plan de rétention
Date d'attribution	13-févr.-20	13-févr.-20	13-févr.-20	13-févr.-20	16-déc.-20	16-déc.-20
Nombre d'actions attribuées	14 874	16 103	21 750	21 750	77 825	19 500
Cours de l'action à la date d'attribution	110,30 €	110,30 €	110,30 €	110,30 €	75,95 €	75,95 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	4 ans	4 ans	3 ans	4 ans
Période d'inaccessibilité						
Dividende 2020 par action	4,90	4,90	4,90	4,90	3,93	3,93
Dividende 2021 par action	5,05	5,05	5,05	5,05	3,92	3,92
Dividende 2022 par action	4,85	4,85	4,85	4,85	3,92	3,92
Dividende 2023 par action						3,92
Valeur de l'action gratuite	90,30 €	90,30 €	90,30 €	90,30 €	64,06 €	60,05 €
Valeur de l'avantage	54,48 €	72,63 €	51,24 €	50,66 €	51,53 €	44,92 €

Au 31/12/20, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 493 337 actions.

3.5.6.6 Filiales et participations

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part de capital détenu (%)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avoirs donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (résultat net) de l'exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				brute	nette					
A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)										
1) ACTIVITES IMMOBILIERES										
a) Locatives										
Foncière Développement Logement	1 357	33 729	100,00	186 336	54 939			1 025	19 518	
Fédération FDR7	16 151	23 181	100,00	27 411	27 411	17 000			1 562	3 230
SAS Technical	102 028	120 226	100,00	358 640	358 640			66 553	40 300	72 619
SCI Le Pommant 1986	15	2 285	100,00	4 162	4 162	227		1 632	1 211	1 500
SCI Atlas	2	5 731	100,00	28 429	28 429	26 034		4 786	3 132	2 000
SCI Méta 127	81 788	1 138	100,00	103 476	103 476			6 473	2 552	3 000
Laticoe	4 714	-15 274	50,10	30 851	30 851			22 314	-2 647	
SCI du 32 avenue P Grenier	157	8 262	100,00	20 610	20 610	12 100		1 439	-251	
SCI du 40 rue JJ Rousseau	24	1	100,00	12	12	6 400		1 229	861	612
SCI du 3 place Chauvry	15	0	100,00	234	234	4 400		1 275	616	649
SARL BG4 Transactions	50	2 916	100,00	3 210	3 210	28 400		4 919	1 400	
SCI du 288 rue Duguesclin	319	3 385	100,00	4 488	4 488	16 000		2 907	1 338	957
SCI du 8 rue des Outassiers	85	-1 471	50,10	5 693	5 693	115 032			-232	
SCI 3937 rue Louis Guém (Fusionnée le 31/12/2020)				0	0				36 771	
SCI du 16 rue des Outassiers	159	-3 420	50,10	1 072	1 072			3 559	996	
SCI du 108 ET 11 A 13 allée des Tanneurs	32	21	100,00	1 441	1 441	7 921		1 777	925	161
SCI du 8 rue M Paul Fusionnée le 30/06/2020									63	286
SCI 1 rue de Chateaubert	17	994	100,00	2 048	2 048	2 150		1 230	802	1 737
SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge	12	-78	100,00	83		2 364			-31	
SCI du 125 avenue du Blancard	25	143	100,00	7		6 400		1 614	1 221	1 206
SARL du 106-110 rue des Troènes	9	-251	100,00	9		2 144		196	258	
SCI du 2 rue de Hill	14	132	100,00	198	198	3 100		889	98	545
SCI du 20 avenue Victor Hugo	12	88	100,00	3		2 800		3	587	801
SARL du 2 rue Saint Charles	16	684	100,00	7		7		5	-279	
SNC Palmer-Plage	4 811	-1 077	100,00	1 917	1 917	86 816		5 927	182	
SCI Dual Center	1 352	1 362	100,00	1 500	1 500	2 200		511	77	
SCI Pompidou	966	4 059	100,00	5 000	5 000	5 000		876	80	444
SCI 11 Place de l'Europe	4	-3 023	50,05	15 031	15 031	18 044		11 683	2 876	4 027
Office CB 21	330 447	-4 048	75,00	247 695	247 695				13 076	7 634
SCI Lenoville	8	7 290	50,10	24 286	24 286	24 762		15 796	7 076	2 505
SCI Laticoe 2	2	-1 101	100,00	-3 796	-3 796	3		5 274	871	
SCI Meudon SAulnier	1	-7 428	99,90	1		31 493			-778	
SCI Charenton	3 201	24 499	100,00	16 001	16 001	69 047		8 393	3 874	6 402
SCI Avenue de la Mame	60	-2 034	100,00	60		90			-462	
Omega B	26 928	15 612	100,00	38 983	38 983	46 020		333	-3 321	
COVIVO LUX	13	48	100,00	63	62	3 552			26	
SCI Rueil B2	1	9 552	99,90	11	11	110 378		11 961	-2 276	
SNC WELLO	1	-7 039	99,90	1		15 123		12 420	-2 709	
SCI One Numérique	1	-368	99,90	1		38 102		2 338	-510	
SCI Danton Numérique	1	-194	99,90	1		1 24 062			-2 263	
SCI BATIGNOLLES	1	-10 141	50,00	10 314	10 314	49 834		102	221	
SAS Eric Furdroid	4 796	43 467	50,10	24 787	24 787				-62	
SCI Terres neuves	1	-30	99,90	1		503			-61	
SCI de la Louisiane	1	-8	99,90	1		2 111			-21	
b) Sociétés étrangères										
Covivio 7 Spa	520	26 059	100,00	32 654	28 854			0	275	
Covivio Development Spa SINO									8 468	3 302
RGD Gestioni	10	1 912	100,00	2 704	2 665			1 443	-130	500
Covivio Immobiliare 9 Spa	120	121 048	100,00	115 554	115 554			6 779	3 692	5 584
Alviva Commercial Montereno (cédé le 30/09/2020)	10	950	100,00	0	0	0		1 227	-378	
Alviva Commercial Benasso	10	1 994	100,00	2 279	1 671			2 792	-332	
Alviva Commercial Vigevano (cédé le 30/09/2020)	10	1 782	100,00	0	0			1 925	-159	
Covivio Alviva Immobiliari 1									187	128
SAS COVIVO Alkandorplatz	30	-400	100,00	30	0	124 700		35	-2 345	
COVIVO Alviva Immobiliari 2	10	0	100,00	0	0	11		4	0	
COVIVO Alviva Immobiliari 3	10	0	100,00	20	0	11		0	0	
Covivio Development Italy SPA SINO	50	377 945	100,00	358 481	358 481			2 490	7 238	
c) Marchés de baux										
SARL GFR Ravenna	952	741	99,98	1 733	1 733			133	190	
d) Participations immobilières										
Lenopromo	1	131	99,90	1	1				-3	
Latepiemo	1	139	99,90	1	1			6 359	1 061	
Prenomus	1	263	100,00	1	1				15	6 000
SNC le clos de chateaufort	1	-700	99,90	1		1 261			-64	
SNC Borneaux lac	1	-1 037	99,90	1		14 797			-297	
SNC Sully Chantres	1	-372	99,90	1		1 801			-148	
SNC Sully parc	1	-83	99,90	1		1 036			-39	
SNC Cambes de la Raincy	1	21	99,90	1	1	2 334		4 889	182	
SNC Oly promo	1	1 571	99,90	1	1			27 853	1 824	13 986
Silepiemo	1	612	99,90	1	1			41 619	9 565	
SCI du 21 rue Jean Goujon	1	3 636	99,90	1	1	149 520			-1 136	
SNC Vilouette Saint Germain	1	52	99,90	1	1			1 232	101	
SNC la marina Fréjus	1	-12	99,90	1		229			-2	
SNC Normandie Niemen Bobigny	1	-15	99,90	1	1	1 347			-148	
SNC le printemps Sartroville	1	-35	99,90	1		60			-10	
SNC Gaugain St Ouen launome	1	-11	99,90	1		179			-2	
SNC Meudon Bellevue	1	92	99,90	1	1	3 179		3 866	208	
SNC Tours Coly	1	-4	99,90	1		442			-5	
SNC Valence Victor Hugo	1	-6	99,90	1		810			0	
SNC Nantes Talensac	1	-4	99,90	1		728			-11	
SNC Mangrane Saint Pierre	1	-3	99,90	1		121			-1	
SNC NZ Baugnoties Promo	1	318	50,00	164				14 754	913	
SNC Fructipromo	1	517	99,90	1	1	2 015		37 450	11 778	1 498
SNC Jean Jacques BODC	1	-15	99,90	1		499			-16	
SNC André Lavignotte	1	-7	99,90	1		1 626			-38	
SCCV Chartres avenue de Sully	2	0	99,90	2		1 111			-162	
SCCV Bobigny le Ireme Art	2	0	60,00	1		237			-2	
SCCV Fontenay sous Bois Rabalais	1	0	50,00	1		2 630			-5	
SNC Saint Germain Hennefont	1	0	99,90	1		417			-13	
SNC Antony avenue de Gaulle	1	0	99,90	1		267			-1	
SNC Aix en Provence Cézanne	1	0	99,90	1		127			-1	
2) ACTIVITE PARKING										
SCI Eplanade Belvédère II	366	2	100,00	451	394			52	24	24
Republique	3 838	21 278	100,00	50 145	50 125	3 957		52	-2 903	
César	30	0	50,00	56	39			52	36	15
3) ACTIVITE PRESTATIONS										
SNC COVIVO Property	6 111	-2 383	100,00	12 769	0			7 718	-3 969	
COVIVO Développement	200	-3 055	100,00	1 852	0	43			-104	
Covivio Hotels Gestion	37	4	100,00	37	15	1 180		1 206	371	639
Foncière Margaux	48	-25	100,00	34	34				8	
COVIVO2	12 927	-10 314	100,00	12 927	9 337	41 219			-669	
Euramaselle 1	8 501	-71	50,00	8 587	8 587	6 453			3 578	2 904
Euramaselle 2	3 501	-192	50,00	3 354	3 354	22 143			-1 701	500
COVIVO Spp	582	1 253	100,00	1 395	1 395			1 192	389	
Télimob Paris SARL	552	14 517	100,00	57 670	57 670	20 587			10 941	41 589
COVIVO Participations	1	-60	100,00	1	1	2			6	
FDR PROPT ECH	3	-205	100,00	3		114			-51	
COVIVO Holding GmbH	25	882 288	100,00	1 021 043	1 021 043	66 450		23	58 482	16 000
COVIVO Office GmbH	25	678 241	100,00	678 759	678 759	18 200		2 972	-1 441	
B. Participations (10 à 50% de capital détenu par la société)										
1) ACTIVITES IMMOBILIERES										
a) Locatives										
Carr d'Oly Promotion	37	0	50,00	19	18	145		0	-1	81 247
Covivio Hotel SCA	530 190	1 593 002	43,46	1 206 994	1 206 994			46 651	158 646	81 231
SCI Factor E	10	-469	34,89	486	486	6 128		3 118	453	
SCI Olanz	10	-866	34,89	886	886	11 075		5 797	771	
Central Sicat	50 007	663 656	30,21	374 449	353 954			81 863	51 552	23 640
Real Estate Solution & Technology	10	127	30,00	3	3				15	
II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES										
A. Filiales (10 à 50% de capital détenu par la société)										
a) Filiales Françaises (ensemble)										
	617 288	306 894		1 316 308	1 166 320	1 319 754		359 750	155 288	184 515
b) Filiales Etrangères (ensemble)										

3.5.6.8 Evènements post clôture

NEANT

3.5.6.9 Résultats de la société des 5 derniers exercices

en €	31-déc.-16	31-déc.-17	31-déc.-18	31-déc.-19	31-déc.-20
I - CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a. Capital social	206 273 556	224 489 892	248 708 694	261 659 718	283 632 696
b. Nombre des actions ordinaires existantes	68 757 852	74 829 964	82 902 898	87 219 906	94 544 232
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	438 544	473 300	506 087	454 604	493 337
II - OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	73 203 471	84 416 438	86 111 995	192 704 669	162 448 070
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	210 672 329	423 283 200	342 870 301	549 701 041	432 491 376
c. Impôts sur les bénéfices	123 615	1 359 463	2 107 264	2 405 898	-43 444
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice		537 616	499 992	308 864	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	248 815 409	443 008 272	348 466 525	293 940 535	318 811 426
f. Résultat distribué	302 534 549	336 734 838	381 353 331	418 655 549	340 359 235
III - RESULTAT PAR ACTION					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	3,06	5,64	4,11	6,27	4,57
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	3,62	5,92	4,20	3,37	3,37
c. Dividende attribué à chaque action	4,40	4,50	4,60	4,80	3,60
IV - PERSONNEL					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	149	151	155	157	
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	16 272 553	14 258 503	15 845 146	21 528 733	23 513 951
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Oeuvres Sociales, etc.)	6 619 556	6 391 613	7 674 213	10 056 013	10 053 554

3.5.6.10 Délai de paiement des fournisseurs et clients en €

- COVIVIO FRANCE

	Article D.441 I.- 1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.- 2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus (1)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus (2)		
(A) Tranches de retard de paiement														
Nombre de factures concernées	75					35	1					423		
Montant total des factures concernées TTC	318 175,56	112 812,81	7 145,77	11 724,86	25 208,15	156 891,59	14 642,42	29 783,30	34 710,20		1 634 818,39	1 699 311,89		
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,48%	0,17%	0,01%	0,02%	0,04%	0,24%								
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							0,02%	0,03%	0,04%		1,76%	1,83%		
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées														
Nombre de factures exclues	N/A						N/A							
Montant total des factures exclues	N/A						0,00							
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal-article L. 441-6 ou L.43-1 du code de commerce)														
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement	<input checked="" type="checkbox"/>	Délais contractuels :					Délais légaux : 60 jours	<input type="checkbox"/>	Délais contractuels :					Délais légaux :
								Observations : pas de facturation d'intérêts de retard						

- COVIVIO Italie

	Article D.441 I.- 1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice						Article D.441 I.- 2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le							
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus (1)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus (2)		
(A) Tranches de retard de paiement														
Nombre de factures concernées						221	200							
Montant total des factures concernées TTC		6 956 063,57					3 055 735,85	89 000,00	51 000,00	3 808 831,00	19 922 169,03	23 871 000,03		
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,00%	10,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%								
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							3,29%	0,10%	0,05%		21,43%	25,68%		
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées														
Nombre de factures exclues	N/A						N/A							
Montant total des factures exclues	N/A						0,00							
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal-article L. 441-6 ou L.43-1 du code de commerce)														
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement	<input checked="" type="checkbox"/>	Délais contractuels :					Délais légaux : 60 jours	<input type="checkbox"/>	Délais contractuels :					Délais légaux :
								Observations : pas de facturation d'intérêts de retard						