

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

## **Covivio**

Exercice clos le 31 décembre 2020

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

### **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 consolidés**

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

## **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

## **Fondement de l'opinion**

### **■ Référentiel d'audit**

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

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

## ■ Indépendance

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

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

## ■ Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
<p>Compte tenu de l'activité du groupe Covivio, la juste valeur des immeubles de placement représente 83 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2020, soit 22,6 milliards d'euros. Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.</p> <p>La note 3.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants.</p> <p>La valorisation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants des experts indépendants sur la base de données transmises par la direction.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par votre groupe.</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe ;</li><li>▶ prendre connaissance des instructions que votre groupe a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre groupe ;</li></ul>

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

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu, et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation des immeubles de placement.

- ▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;
- ▶ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives, en les comparant, dans le contexte de la crise mondiale liée à 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 incluant 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 ;
- ▶ rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes.

## Vérifications spécifiques

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

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

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

## **Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires**

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

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 1<sup>er</sup> janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

### **■ 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 consolidés**

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

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

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

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

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

## ■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

## ■ Rapport au comité d'audit

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

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

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

Courbevoie et Paris-La Défense, le 1<sup>er</sup> mars 2021

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Claire Gueydan

Anne Herbein



**COVIVIO**

---

COMPTES CONSOLIDES DE COVIVIO  
AU 31 DECEMBRE 2020

## SOMMAIRE

<b>3.1</b>	<b>COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020 .....</b>	<b>3</b>
3.1.1	ETAT DE SITUATION FINANCIERE.....	3
3.1.2	ETAT DU RESULTAT NET .....	5
3.1.3	ETAT DU RESULTAT GLOBAL .....	6
3.1.4	ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES.....	7
3.1.5	TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....	8
<b>3.2</b>	<b>ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES .....</b>	<b>9</b>
3.2.1	PRINCIPES GENERAUX .....	9
	3.2.1.1 <i>Référentiel comptable</i> .....	9
	3.2.1.2 <i>Estimations et jugements</i> .....	10
	3.2.1.3 <i>IFRS 7 – Table de correspondance</i> .....	11
3.2.2	GESTION DES RISQUES FINANCIERS .....	11
	3.2.2.1 <i>Risque de commercialisation des immeubles en développement</i> .....	11
	3.2.2.2 <i>Risque de liquidité</i> .....	11
	3.2.2.3 <i>Risque de taux</i> .....	12
	3.2.2.4 <i>Risque de contreparties financières</i> .....	13
	3.2.2.5 <i>Risque de contreparties locatives</i> .....	13
	3.2.2.6 <i>Risque lié aux variations de valeur du patrimoine</i> .....	13
	3.2.2.7 <i>Risque de taux de change</i> .....	15
	3.2.2.8 <i>Risque du Brexit</i> .....	15
	3.2.2.9 <i>Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations</i> .....	15
	3.2.2.10 <i>Environnement fiscal</i> .....	15
3.2.3	PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....	17
	3.2.3.1 <i>Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation</i> .....	17
	3.2.3.2 <i>Liste des sociétés consolidées</i> .....	18
	3.2.3.3 <i>Evaluation du contrôle</i> .....	25
3.2.4	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE .....	27
	3.2.4.1 <i>Principaux impacts de la crise de la Covid-19</i> .....	27
	3.2.4.2 <i>Création d'un secteur Bureaux Allemagne</i> .....	28
	3.2.4.3 <i>Bureaux France</i> .....	28
	3.2.4.4 <i>Bureaux Italie</i> .....	29
	3.2.4.5 <i>Hôtels en Europe</i> .....	29
	3.2.4.6 <i>Résidentiel Allemagne</i> .....	30
	3.2.4.7 <i>Autres (y compris Résidentiel France)</i> .....	31
3.2.5	NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE .....	31
	3.2.5.1 <i>Patrimoine</i> .....	31
	3.2.5.2 <i>Actifs financiers</i> .....	39
	3.2.5.3 <i>Participations dans les entreprises associées et coentreprises</i> .....	40
	3.2.5.4 <i>Impôts différés à la clôture</i> .....	42
	3.2.5.5 <i>Prêts à court terme</i> .....	43
	3.2.5.6 <i>Stocks et en-cours</i> .....	43
	3.2.5.7 <i>Créances clients</i> .....	44
	3.2.5.8 <i>Autres créances</i> .....	46
	3.2.5.9 <i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i> .....	46
	3.2.5.10 <i>Capitaux propres</i> .....	46
	3.2.5.11 <i>Etat des dettes</i> .....	47
	3.2.5.12 <i>Provisions pour risques et charges</i> .....	54
	3.2.5.13 <i>Autres dettes Court terme</i> .....	56
	3.2.5.14 <i>Comptabilisation des actifs et passifs financiers</i> .....	56
3.2.6	NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET .....	57
	3.2.6.1 <i>Principes comptables</i> .....	57

3.2.6.2	<i>Résultat d'exploitation</i> .....	57
3.2.6.3	<i>Résultat des cessions d'actifs</i> .....	60
3.2.6.4	<i>Variation de Juste Valeur des Immeubles</i> .....	61
3.2.6.5	<i>Résultat des cessions de titres</i> .....	61
3.2.6.6	<i>Résultat des variations de périmètre</i> .....	61
3.2.6.7	<i>Coût de l'endettement financier net</i> .....	61
3.2.6.8	<i>Résultat financier</i> .....	62
3.2.6.9	<i>Impôts exigibles et impôts différés</i> .....	62
3.2.7	<b>AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION</b> .....	65
3.2.7.1	<i>Rémunérations et avantages consentis au personnel</i> .....	65
3.2.7.2	<i>Résultat par action et résultat dilué par action</i> .....	68
3.2.7.3	<i>Engagements hors bilan</i> .....	69
3.2.7.4	<i>Transactions entre parties liées</i> .....	76
3.2.7.5	<i>Rémunération des dirigeants de Covivio</i> .....	76
3.2.7.6	<i>Honoraires des commissaires aux comptes</i> .....	77
3.2.7.7	<i>Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne</i> .....	77
3.2.8	<b>INFORMATIONS SECTORIELLES</b> .....	77
3.2.8.1	<i>Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels - IFRS 8</i> .....	77
3.2.8.2	<i>Immobilisations incorporelles</i> .....	78
3.2.8.3	<i>Immobilisations corporelles</i> .....	79
3.2.8.4	<i>Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés</i> .....	79
3.2.8.5	<i>Immobilisations financières</i> .....	80
3.2.8.6	<i>Contribution aux capitaux propres</i> .....	81
3.2.8.7	<i>Passifs financiers</i> .....	81
3.2.8.8	<i>Instruments dérivés</i> .....	82
3.2.8.9	<i>Compte de résultat par secteur opérationnel</i> .....	83
3.2.9	<b>EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE</b> .....	84

## 3.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2020

### 3.1.1 ETAT DE SITUATION FINANCIERE

#### Actif

K€	Note 3.2.5.	31-déc.-20	31-déc.-19
<b>ACTIFS INCORPORELS</b>	<b>1.2</b>		
Ecart d'acquisition		135 092	143 286
Autres immobilisations incorporelles		25 114	23 471
<b>ACTIFS CORPORELS</b>	<b>1.2</b>		
Immeubles d'exploitation		1 347 995	1 409 707
Autres immobilisations corporelles		45 605	41 855
Immobilisations en cours		48 389	37 880
Immeubles de placement	1.3	22 625 439	20 837 882
Actifs financiers non courants	2.2	282 270	259 060
Participations dans les entreprises mises en équivalence	3.2	360 819	374 316
Impôts Différés Actifs	4	103 698	61 932
Instruments dérivés long terme	11.5	73 874	51 381
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>25 048 295</b>	<b>23 240 770</b>
Actifs destinés à la vente	1.3	335 388	324 292
Prêts et créances	5	13 519	27 752
Stocks et en-cours	6.2	249 334	232 548
Instruments dérivés court terme	11.5	25 504	26 105
Créances clients	7	264 740	376 730
Créances fiscales		20 902	9 195
Autres créances	8	171 200	175 316
Charges constatées d'avance		4 718	4 970
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9	1 246 147	1 302 084
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>2 331 454</b>	<b>2 478 992</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>27 379 749</b>	<b>25 719 762</b>

## Passif

	Note 3.2.5.	31-déc.-20	31-déc.-19
Capital		283 633	261 660
Primes		4 140 277	3 882 299
Actions propres		-19 651	-15 255
Réserves consolidées		3 818 175	3 421 955
Résultat		359 767	746 987
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<b>10</b>	<b>8 582 202</b>	<b>8 297 646</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		3 985 956	4 060 698
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>12 568 157</b>	<b>12 358 343</b>
Emprunts long terme	11.2	10 459 091	9 071 820
Passifs locatifs Long Terme	11.6	281 627	255 295
Instruments dérivés long terme	11.5	360 214	287 319
Impôts Différés Passifs	4	1 077 198	983 566
Engagements de retraite et autres	12.2	57 466	56 364
Autres dettes long terme		23 291	19 433
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>12 258 887</b>	<b>10 673 797</b>
Passifs destinés à être cédés		0	0
Dettes fournisseurs		127 197	140 670
Dettes fournisseurs d'immobilisations		90 774	88 142
Emprunts court terme	11.2	1 837 014	1 815 746
Passifs locatifs Court Terme	11.6	15 994	13 797
Instruments dérivés court terme	11.5	68 795	78 523
Dépôts de garantie		2 755	5 483
Avances et acomptes reçus		208 972	200 336
Provisions court terme	12.2	34 988	17 445
Impôts courants		32 643	41 054
Autres dettes court terme	13	111 272	211 837
Produits constatés d'avance		22 302	74 590
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>2 552 705</b>	<b>2 687 622</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>27 379 749</b>	<b>25 719 762</b>

## 3.1.2 ETAT DU RESULTAT NET

K€	Note 3.2.	31-déc.-20	31-déc.-19
Loyers	6.2.1	866 836	961 320
Charges locatives non récupérées	6.2.2	-36 489	-37 007
Charges sur Immeubles	6.2.2	-29 389	-30 951
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	-24 882	-4 550
<b>LOYERS NETS</b>		<b>776 076</b>	<b>888 813</b>
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	6.2.3	13 649	75 053
Résultat des autres activités	6.2.3	26 436	16 825
Revenus de gestion et d'administration		15 691	23 018
Frais liés à l'activité (1)		-6 678	-7 467
Frais de structure		-125 522	-127 409
<b>COÛT DE FONCTIONNEMENT NET</b>	<b>6.2.4</b>	<b>-116 509</b>	<b>-111 859</b>
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	-67 324	-65 004
Variation nette des provisions et autres	6.2.5	4 388	12 830
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>636 716</b>	<b>816 658</b>
Résultat net des immeubles en stock		-3 422	-5 787
Résultat des cessions d'actifs	6.3	-1 219	1 066
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	128 189	1 003 634
Résultat de cession de titres	6.5	12 145	7 724
Résultat des variations de périmètre	6.6	-16 096	-22 255
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>756 314</b>	<b>1 801 040</b>
Coût de l'endettement financier net (2) (3)	6.7	-172 373	-209 632
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	5.11.6	-14 030	-13 526
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6.8	-115 491	-196 383
Actualisation et résultat de change (3)	6.8	-89	-703
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.8	-1 170	-10 646
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	5.3.2	189	29 301
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>		<b>453 351</b>	<b>1 399 450</b>
Impôts différés	6.9.2	-25 786	-113 640
Impôts sur les sociétés	6.9.2	-35 311	-23 995
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>392 255</b>	<b>1 261 815</b>
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		-32 488	-514 828
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>		<b>359 767</b>	<b>746 987</b>
Résultat Net Groupe par action en euros	7.2	3,94	8,76
Résultat Net Groupe dilué par action en euros	7.2	3,82	8,61

- (1) Les frais de développement (non immobilisables) qui figuraient sur une ligne distincte du compte de résultat au 31 décembre 2019 pour -1 819 K€ sont désormais inclus dans le poste Frais liés à l'activité.
- (2) Le résultat des sociétés non consolidées qui figurait sur une ligne distincte du compte de résultat au 31 décembre 2019 pour 4 K€ est désormais inclus dans le poste Coût de l'endettement financier net.
- (3) Les produits et pertes de change inclus dans le poste Coût de l'endettement financier net au 31 décembre 2019 pour un montant net de -530 K€ sont désormais inclus dans la ligne Actualisation et résultat de change.

## 3.1.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL

	31-déc.-20	31-déc.-19
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>392 255</b>	<b>1 261 815</b>
<i>Ecarts de conversion</i>	-13 141	8 289
<i>Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>	-3 309	5 025
<b>Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat</b>	<b>-16 450</b>	<b>13 314</b>
<i>Ecarts actuariels sur avantages du personnel</i>	-313	0
<i>Variation de valeur des actifs d'exploitation</i>	5 261	0
<b>Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat</b>	<b>4 948</b>	<b>0</b>
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>-11 502</b>	<b>13 314</b>
<b>RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE</b>	<b>380 753</b>	<b>1 275 129</b>
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	359 907	762 052
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	20 846	513 077

### 3.1.4 ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

KE	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains & pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Situation au 31 décembre 2018</b>	<b>248 709</b>	<b>3 553 687</b>	<b>-18 628</b>	<b>3 804 781</b>	<b>-27 103</b>	<b>7 561 446</b>	<b>3 796 969</b>	<b>11 358 414</b>
Distribution de dividendes				-382 076		-382 076	-247 668	-629 744
Augmentation de capital	12 551	330 268				342 819		342 819
Affectation à la réserve légale		-1 256		1 256		0		0
Autres	400	-400	3 373	-3 753		-380	76	-304
<b>Résultat Global Total de la période</b>				<b>746 987</b>	<b>15 065</b>	<b>762 052</b>	<b>513 077</b>	<b>1 275 129</b>
<i>Dont écarts actuariels sur provision retraite</i>						0		0
<i>Dont écarts de conversion</i>					5 503	5 503	2 786	8 289
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					9 562	9 562	-4 537	5 025
<i>Dont résultat net</i>				746 987		746 987	594 828	1 261 815
Variation de périmètre et taux				5 656		5 656	-1 756	3 900
Paiements fondés en actions				8 129		8 129		8 129
<b>Situation au 31 décembre 2019</b>	<b>261 660</b>	<b>3 882 299</b>	<b>-15 255</b>	<b>4 180 980</b>	<b>-12 038</b>	<b>8 297 646</b>	<b>4 060 698</b>	<b>12 358 343</b>
Distribution de dividendes		-61 151		-356 366		-417 517	-83 114	-500 631
Augmentation de capital	21 556	321 702				343 258	-16 941	326 317
Affectation à la réserve légale	417	-2 573		2 156		0		0
Autres			-4 396	-5 209		-9 605	-4 261	-13 866
<b>Résultat Global Total de la période</b>				<b>359 767</b>	<b>140</b>	<b>359 907</b>	<b>20 846</b>	<b>380 753</b>
<i>Dont écarts actuariels sur provision retraite</i>					-81	-81	-82	-33
<i>Dont écarts de conversion</i>					-3 248	-3 248	-9 893	-13 141
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					-1 692	-1 692	-1 617	-3 309
<i>Dont variation de valeur des actifs d'exploitation mis en placement</i>					5 261	5 261		5 261
<i>Dont résultat net</i>				359 767		359 767	32 488	392 255
Variation de périmètre et taux				131		131	8 728	8 859
Paiements fondés en actions				8 382		8 382		8 382
<b>Situation au 31 décembre 2020</b>	<b>283 633</b>	<b>4 140 277</b>	<b>-19 651</b>	<b>4 189 841</b>	<b>-11 898</b>	<b>8 582 202</b>	<b>3 985 956</b>	<b>12 568 157</b>

## 3.1.5 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

K€	Note	31-déc.-20	31-déc.-19
<b>Résultat net consolidé</b> (y compris intérêts non contrôlant)		392 255	1 261 815
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	3.2.6.2.5	95 905	73 176
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	3.2.5.11.5 & 3.2.6.4	-12 695	-807 278
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		6 632	9 701
Autre produits et charges calculés		-14 428	17 100
Plus et moins-values de cession		-9 535	-8 810
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-189	-29 301
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>457 945</b>	<b>516 402</b>
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	3.2.6.7 & 3.2.6.8	171 866	209 772
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.2.6.9.2	43 378	137 635
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>673 189</b>	<b>863 810</b>
Impôt versé		-39 164	-14 496
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	3.2.5.7.2	-133 333	-75 876
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERALE PAR L'ACTIVITE</b>		<b>500 692</b>	<b>773 438</b>
Incidence des variations de périmètre	3.2.6.6	-726 956	-246 910
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.5.1.2	-631 327	-674 244
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.5.1.2	689 667	1 198 601
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		-336	-2 684
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		92	5 085
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		12 770	15 066
Variation des prêts et avances consentis		-875	-54 528
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-193	3 220
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>-657 157</b>	<b>243 607</b>
Incidence des variations de périmètre	3.2.6.6	-5 688	0
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		0	0
Versées par les intérêts non contrôlant	3.1.4	-16 941	22 254
Rachats et reventes d'actions propres		-9 878	2 544
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.1.4	-74 065	-66 426
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	3.1.4	-83 114	-247 668
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	3.2.5.11.2	2 025 443	1 612 701
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	3.2.5.11.2	-1 499 998	-1 935 543
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		-167 279	-216 191
Autres flux sur opérations de financement		-60 107	-75 547
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>108 374</b>	<b>-903 876</b>
Impact de la variation des taux de change		-657	535
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b>		<b>-48 749</b>	<b>113 705</b>
Trésorerie d'ouverture		1 281 221	1 167 517
Trésorerie de clôture		1 232 472	1 281 221
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>-48 749</b>	<b>113 705</b>

## 3.2 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

### 3.2.1 PRINCIPES GENERAUX

#### 3.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2020 du groupe Covivio sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêt. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 17 février 2021.

- Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2020 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2020 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS, adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019 ;
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition de significatif », adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019 ;
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « Réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») », adoptés par l'Union européenne le 15 janvier 2020. Ces amendements permettent au groupe de ne pas tenir compte des incertitudes sur le devenir des taux de référence dans l'évaluation de l'efficacité des relations de couverture et/ou dans l'appréciation du caractère hautement probable du risque couvert, permettant ainsi de sécuriser les relations de couvertures existantes ou à venir jusqu'à la levée de ces incertitudes. La phase 1 de la réforme ne concerne que les swaps de taux d'intérêts qualifiés de couverture de flux de trésorerie, indexés sur l'Euribor et dont la date d'échéance est postérieure au 31 décembre 2021. Le montant notionnel de ces instruments s'élève à 563 M€.

Le 21 avril 2020, l'Union européenne a adopté un amendement à IFRS 3 « Définition d'une activité ». Cet amendement vise à clarifier le guide d'application afin d'aider les parties prenantes à faire la différence entre une entreprise et un groupe d'actifs lorsqu'elles adoptent la norme IFRS 3.

En synthèse, il ressort que :

- une entreprise se compose d'intrants et de processus (appliqués à ces intrants) afin de produire des extrants. Une acquisition d'intrants sans acquisition de processus ne répond pas à la définition d'une acquisition d'entreprise et doit être traitée comme une acquisition d'actif.
- le §B12 a été amendé notamment en rajoutant un §B12D qui précise qu'un contrat acquis est un intrant et non un processus.

L'amendement ci-dessous, d'application optionnelle aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juin 2020, n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements à IFRS 16 « Allègements de loyers liés à la Covid-19 », adoptés par l'Union européenne le 9 octobre 2020. Cet amendement offre aux preneurs, et seulement à eux, la faculté de s'exempter d'évaluer si un allègement de loyer lié à la Covid-19 est une modification de contrat. Cette exemption pratique conduit le locataire à comptabiliser les allègements de loyers liés à la Covid-19 comme s'il ne s'agissait pas de modifications de contrat, et à reconnaître l'impact de l'allègement de loyers dans le résultat de la période.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2020, mais non anticipée par le groupe :

- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Ventes ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise », publiés le 11 septembre 2014 ;
- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB. Ces amendements viennent uniformiser les pratiques en matière d'identification et d'évaluation des provisions pour contrats déficitaires, en particulier s'agissant des pertes à terminaison constatées sur les contrats conclus avec des clients en application d'IFRS 15.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020 :

- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », publiés le 18 mai 2017 et le 25 juin 2020 ; La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme. Cette norme est sans impact sur les comptes.
- Amendements à IFRS 4 « Contrats d'assurance – exemption provisoire d'application d'IFRS 9 », publiés le 25 juin 2020; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2021 selon l'IASB.
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants », publiés le 23 janvier 2020 et le 15 juillet 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB.
- Amendements à IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB.
- Amendements IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB.
- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2018-2020), publiées le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB.
- Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 « En lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») – phase 2 », publiés le 27 août 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2021 selon l'IASB. Ces amendements précisent le traitement comptable à appliquer lors du remplacement d'un ancien taux d'intérêt de référence par un nouvel indice de référence dans un contrat donné, ainsi que l'impact de ce changement sur les relations de couverture concernées par la réforme.  
Les principaux indices utilisés par le groupe et concernés par la réforme sont l'Euribor et le Libor GBP (respectivement remplacés par l'Euribor hybride et le SONIA d'ici 2022). Des travaux ont été initiés avec les principaux partenaires bancaires afin d'assurer la transition vers les nouveaux indices de référence. Les instruments de couverture de taux concernés par la réforme sont présentés en 3.2.5.11.5. - Instruments dérivés.

### 3.2.1.2 Estimations et jugements

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

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

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

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

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

### 3.2.1.3 IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de liquidité	§ 3.2.2.2
Sensibilité des frais financiers	§ 3.2.2.3
Risque de crédit	§ 3.2.2.4
Risque de marché	§ 3.2.2.6
Risque de change	§ 3.2.2.7
Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 3.2.5.1.3
Covenants	§ 3.2.5.11.7

## 3.2.2 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

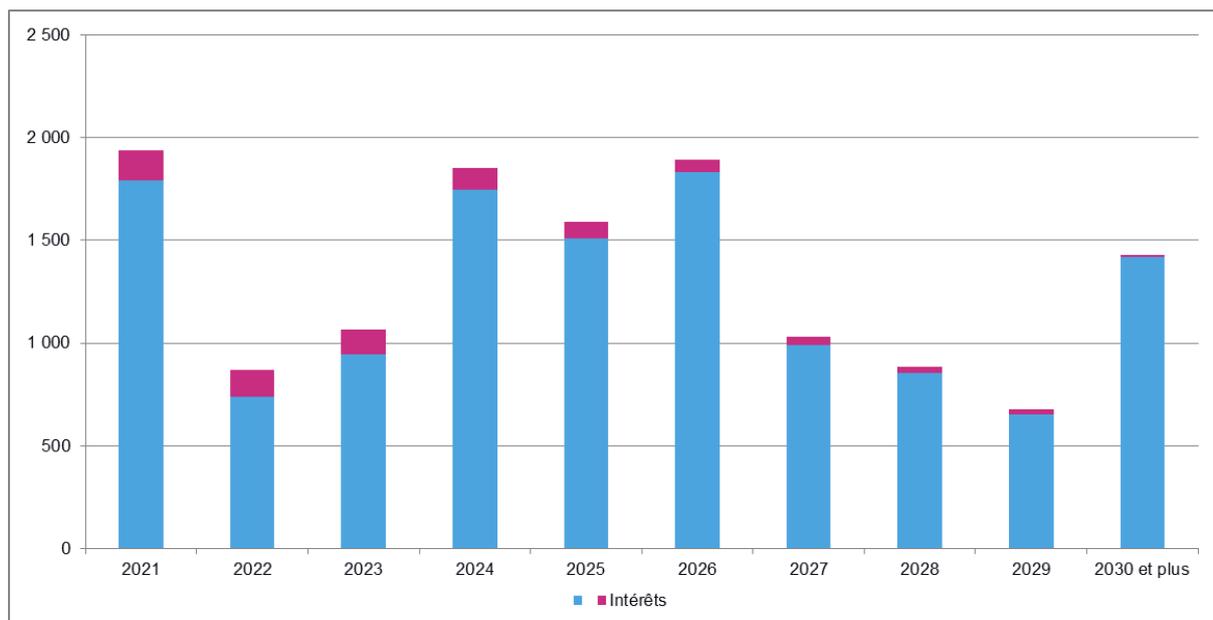
### 3.2.2.1 Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le § 3.2.5.1.5.

### 3.2.2.2 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 31 décembre 2020, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 3 166 M€ et sont composées de 1 740 M€ de ligne de crédits utilisables sans condition, de 1 246 M€ de placements et de 180 M€ de découverts autorisés non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 31 décembre 2020 :



Les échéances 2021 de l'histogramme ci-dessus comprennent 1 305,4 M€ de NEU Commercial Paper et 177 M€ de NEU MTN.

Le montant des intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2020 et du taux moyen de la dette, s'élève à 763 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 3.2.5.11.3 et une description des covenants bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 3.2.5.11.7.

Au cours de l'exercice 2020, le groupe a levé des financements à moyen et long terme, notamment pour sécuriser l'acquisition de la société Covivio Office (ex-Godewind Immobilien), ainsi que l'acquisition d'un portefeuille hôtelier en France, Italie, Hongrie et République Tchèque.

- Covivio a levé, sécurisé ou renégocié 588,6 M€ de financements à des conditions financières et de maturité améliorée, notamment 500 M€ au travers d'une obligation émise en juin 2020 à 10 ans, coupon 1,625%.
- Covivio Hotels a levé 325 M€ de financements à moyen terme, dont 250 M€ de dettes corporate pour l'acquisition du portefeuille hôtelier précité.
- En Allemagne, Covivio Immobilien SE a levé, sécurisé ou renégocié 649 M€ de financements sur une maturité moyenne d'environ 8,5 ans.

### 3.2.2.3 Risque de taux

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

La dette bancaire est, dans la mesure du possible largement couverte par des instruments financiers (cf. 3.2.5.11.5). Après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 81 % de la dette du groupe est couverte au 31 décembre 2020 et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêts induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

L'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2020 est de -23 460 K€ sur le coût de l'endettement financier net part du groupe de 2021.

L'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2020 est de -11 097 K€ sur le coût de l'endettement financier net part du groupe de 2021.

L'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2020 est de + 10 400 K€ sur le coût de l'endettement financier net part du groupe de 2021.

### 3.2.2.4 Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe Covivio avec ses partenaires financiers, la société est exposée au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements, le résultat du groupe pourrait subir des impacts négatifs.

Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrits par le groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

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

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT et s'élève à 8 906 K€ au 31 décembre 2020.

### 3.2.2.5 Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers du groupe Covivio sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les 10 premiers locataires (Orange, Telecom Italia, Suez, AccorHotels, IHG, B&B...), génèrent environ 34% des revenus annuels de loyers.

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

Covivio, partenaire long terme de ses principaux locataires, a œuvré pour la mise en place de solutions leur permettant de traverser la crise liée à la pandémie de la Covid-19. Cette base locative et cette adaptabilité ont permis à Covivio de collecter 97% des loyers dus au cours de l'année 2020. En Hôtels en Europe, les accords trouvés avec certains locataires ont permis de préserver leur trésorerie grâce à des franchises ou différés de paiement tout en rallongeant la durée ferme de leurs engagements. Au 31 décembre 2020, Covivio a constaté une dépréciation de créances pour 14,1 M€ en Hôtels en Europe, 3,6 M€ en Bureaux Italie et 2,1 M€ en Résidentiel Allemagne.

### 3.2.2.6 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

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

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

# COVIVIO

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

## Environnement réglementaire à Berlin :

Le 23 février 2020, une loi prévoyant un plafonnement des loyers à Berlin est entrée en vigueur. Cette loi consiste en un gel des loyers à Berlin pendant 5 ans et la mise en place d'un plafonnement en fonction des critères de localisation, d'âge des immeubles et de qualité des appartements. Les logements livrés après le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et les logements subventionnés (loyers réglementés) sont exclus de cette réglementation. La loi est contestée devant la Cour constitutionnelle de Karlsruhe. La loi n'a pas eu d'incidence significative sur les valeurs d'expertise à Berlin. Pour le groupe, l'impact du plafonnement des loyers est limité en 2020 du fait que la baisse des loyers sur les baux existants n'est intervenue qu'en novembre 2020.

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

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

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

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans les Bureaux. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêts, accroissant l'existence d'investissements alternatifs profitables. De tels facteurs exercent des pressions à la baisse sur les prix de l'immobilier.

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

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

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

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

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des taux de capitalisation est analysée dans le paragraphe 3.2.5.1.3.

## 3.2.2.7 Risque de taux de change

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

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

	31/12/2020 (M€)	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine	708	-46,7	-87,9
Dette	400	23,3	46,5
Cross currency swap	250	14,5	29,1
<b>Impact Capitaux propres</b>		<b>-8,9</b>	<b>-12,3</b>

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

## 3.2.2.8 Risque du Brexit

Cet évènement peut avoir un impact sur les valorisations immobilières des actifs au Royaume-Uni lié aux incertitudes économiques, à l'évolution du cours de la livre sterling et à la fréquentation des hôtels.

## 3.2.2.9 Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions (cf. § 3.2.5.2.2).

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

Par ailleurs, Covivio a émis un emprunt obligataire convertible (ORNANE) valorisé à chaque clôture en distinguant une dette financière au coût amorti et un composant dérivé évalué à la juste valeur en résultat. La juste valeur correspond au cours de clôture de l'obligation exposant le Groupe aux variations de valeurs de l'obligation. Les caractéristiques de l'ORNANE Italie à échéance 2021 sont présentées en note 3.2.5.11.4.

## 3.2.2.10 Environnement fiscal

### 3.2.2.10.1 Evolution par pays

- L'environnement français a connu une évolution en ce qui concerne le taux de l'impôt sur les sociétés réduit à 28% à compter du 1er janvier 2020 (contre 31% au 1er janvier 2019) pour l'ensemble des sociétés.
- Le groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal en Italie et en Allemagne.

## 3.2.2.10.2 Risques fiscaux

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

- Contrôle fiscal Covivio Hotels et Foncière Otello

Covivio Hotels et Foncière Otello ont fait l'objet de vérifications de comptabilité qui ont abouti à des propositions de rectification en matière de CVAE.

Ces redressements ont fait l'objet d'un contentieux. Celui-ci a donné lieu à des arrêts de la cour administrative d'appel, favorables à Covivio Hotels et Foncière Otello, qui ont annulé les jugements du tribunal administratif et condamné l'administration fiscale. En l'absence de pourvoi en cassation de la part de l'administration, ces litiges qui n'avaient pas été provisionnés, sont définitivement clos au 31 décembre 2020.

- Contrôles fiscaux Résidentiel Allemagne

Covivio Immobilien et l'ensemble de ses filiales « résidentiel » font l'objet de contrôles fiscaux sur les années 2011 à 2016.

Les contrôles portant sur les exercices 2014 à 2016 sont toujours en cours, à l'exception de celui portant sur les sociétés basées à Berlin où l'administration fiscale a décidé de ne pas poursuivre.

Au regard de divers risques relevés à ce stade, une provision de 0,4 M€ a été dotée liée aux intérêts de cash-pooling, ainsi qu'une provision supplémentaire globale à hauteur de 2 M€.

En outre, dans le cadre particulier de ventes en blocs d'actifs réalisées entre 2014 et 2016, l'administration a émis des propositions de rectifications en matière de droits d'enregistrement (« RETT ») à hauteur de 5,8 M€ et d'impôt sur les sociétés à hauteur de 10,9 M€, en principal. Ces propositions sont en cours de discussion. Au 31 décembre 2020, elles ont fait l'objet de provisions à hauteur de 5,8 M€ pour les RETT, compensés à hauteur de 2,9 M€ par une créance contre l'acquéreur qui devrait supporter 50% de la charge, et 13,2 M€ en matière d'IS compte tenu des intérêts de retard.

- Contrôles fiscaux de Beni Stabili fusionnée dans Covivio

Litige Comit Fund – Beni Stabili :

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

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

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

## 3.2.2.10.5 Fiscalité Latente

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

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

## 3.2.3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 3.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

#### ✓ Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

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

Le groupe Covivio a le contrôle lorsqu'il :

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

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

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

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

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

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

## ✓ Entreprises associées – IAS 28

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

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

## ✓ Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

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

### • Coentreprises

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

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

### • Activités conjointes

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

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

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

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

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

## 3.2.3.2 Liste des sociétés consolidées

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

98 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
<b>Covivio</b>	<b>France</b>	<b>Société mère</b>		
Saint-Germain Hennemont	France	IG	100,00	
Antony Avenue de Gaulle	France	IG	100,00	
Aix en Provence Cézanne	France	IG	100,00	
Covivio Ravinelle	France	IG	100,00	100,00
SCI Fédérinmo	France	IG	60,00	60,00
EURL Fédération	France	IG	100,00	100,00
SARL Foncière Margaux	France	IG	100,00	100,00
Covivio 2	France	IG	100,00	100,00
Covivio 4	France	IG	75,00	75,00
Euromarseille 1	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille 2	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille BI	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille BH	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille PK	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille Invest	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille H	France	MEE/CE	50,00	50,00
Covivio 7	France	IG	100,00	100,00
SCI bureaux Coeur d'Orly	France	MEE/CE	50,00	50,00
SAS Coeur d'Orly Promotion	France	MEE/CE	50,00	50,00
Technical	France	IG	100,00	100,00
Le Ponant 1986	France	IG	100,00	100,00
SCI Atlantis	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 127	France	IG	100,00	100,00
SNC Latécoère	France	IG	50,10	50,10
SCI du 32 avenue P Grenier	France	IG	100,00	100,00
SCI du 40 rue JJ Rousseau	France	IG	100,00	100,00
SCI du 3 place A Chaussy	France	IG	100,00	100,00
SARL BGA Transactions	France	IG	100,00	100,00
SCI du 288 rue Duguesclin	France	IG	100,00	100,00
SCI du 9 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	France	IG	100,00	100,00
SCI du 1 rue de Chateaudun	France	IG	100,00	100,00
SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106-110 rue des Troènes	France	IG	100,00	100,00
SCI du 2 rue de L'III	France	IG	100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
SARL du 2 rue Saint Charles	France	IG	100,00	100,00
Palmer Plage SNC	France	IG	100,00	100,00
Dual Center	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Paris	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Nord	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Rhone Alpes	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Sud Ouest	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Est	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Paca	France	IG	100,00	100,00
SNC Télémob Ouest	France	IG	100,00	100,00
SARL Télémob Paris	France	IG	100,00	100,00
Pompidou	France	IG	100,00	100,00
11 place de l'Europe	France	IG	50,09	50,09
OPCI Office CB21	France	IG	75,00	75,00
Lenovilla	France	MEE/CE	50,10	50,10
Lenopromo	France	IG	100,00	100,00
SCI Latécoère 2	France	IG	50,10	50,10
Meudon Saulnier	France	IG	100,00	100,00
Charenton	France	IG	100,00	100,00
Latepromo	France	IG	100,00	100,00
SNC Promomurs	France	IG	100,00	100,00
FDR Participation	France	IG	100,00	100,00
SCI Avenue de la Marne	France	IG	100,00	100,00
Omega B	France	IG	100,00	100,00
SCI Rueil B2	France	IG	100,00	100,00
SCI Factor E	France	MEE/EA	34,69	34,69
SCI Orianz	France	MEE/EA	34,69	34,69
Wellio	France	IG	100,00	100,00

Sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
Le Clos de Chanteloup	France	IG	100,00	100,00
Bordeaux Lac	France	IG	100,00	100,00
Sully Chartres	France	IG	100,00	100,00
Sucy Parc	France	IG	100,00	100,00
Gambetta Le Raincy	France	IG	100,00	100,00
Orly promo	France	IG	100,00	100,00
Silex Promo	France	IG	100,00	100,00
21 Rue Jean Goujon	France	IG	100,00	100,00
Villouvette Saint-Germain	France	IG	100,00	100,00
La Mérina Fréjus	France	IG	100,00	100,00
Normandie Niemen Bobigny	France	IG	100,00	100,00
Le Printemps Sartrouville	France	IG	100,00	100,00
Gauguin St Ouen L'aumône	France	IG	100,00	100,00
Cité Numérique	France	IG	100,00	100,00
Danton Malakoff	France	IG	100,00	100,00
Meudon Bellevue	France	IG	100,00	100,00
N2 Batignolles	France	IG	50,00	50,00
Tours Coty	France	IG	100,00	100,00
Valence Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
Nantes Talensac	France	IG	100,00	100,00
Marignane Saint Pierre	France	IG	100,00	100,00
N2 Batignolles Promo	France	IG	50,00	50,00
6 rue Fructidor	France	IG	50,10	50,10
Fructipromo	France	IG	100,00	100,00
Jean Jacques Bosc	France	IG	100,00	100,00
Terres neuves	France	IG	100,00	100,00
André Lavignolle	France	IG	100,00	100,00
SCCV Chartres avenue de Sully	France	IG	100,00	50,00
SCI de la Louisiane	France	IG	100,00	100,00
SCCV Bobigny Le 9ème Art	France	IG	60,00	60,00
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	France	IG	50,00	50,00
SCI du 8 rue M Paul	France	tupée		100,00
SCI 35/37 rue Louis Guérin	France	tupée		100,00

Le siège social de la société mère Covivio se situe 18, avenue François Mitterrand – 57000 METZ. Les autres filiales du secteur Bureaux France intégrées globalement ont leur siège social 10 et 30 avenue Kléber – 75116 Paris.

16 sociétés Secteur Bureaux Italie	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
Covivio Development Italy S.p.A.	Italie	IG	100,00	
Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.L.	Italie	IG	100,00	
Covivio 7 S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Central Società di Investimento per Azioni a capitale fisso Central SICAF S.p.A.	Italie	IG	51,00	51,00
RGD Gestioni S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Real Estate Roma Olgiate S.r.L.	Italie	IG	75,00	75,00
Covivio Immobiliare 9 SINQ S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Projects & Innovation	Italie	IG	100,00	100,00
Wellio Italy	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation 2 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
RESolution Tech	Italie	MEE	30,00	30,00
Investire SpA SGR	Italie	MEE	17,90	17,90
Attività Commerciali Beinasco S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 2 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 3 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Beni Stabili Retail S.r.L.	Italie	liquidée		55,00
Covivio Development S.p.A.	Italie	scission		100,00
Revalo SpA	Italie	cédée		100,00
Attività Commerciali Montenero S.r.L.	Italie	cédée		100,00
Attività Commerciali Vigevano S.r.L.	Italie	cédée		100,00

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

178 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
<b>SCA Covivio Hotels (Société mère) contrôlée à 100%</b>	<b>France</b>	<b>IG</b>	<b>43,46</b>	<b>43,22</b>
Rossellini Holding	Luxembourg	IG	43,46	
Anitah Holding	Italie	IG	43,46	
Ingrid Holdco	Italie	IG	43,46	
Ingrid Hotels	Italie	IG	43,46	
Ingrid France Holding	France	IG	43,46	
Verdun Propco	France	IG	43,46	
SC CZECH AAD	République Tchèque	IG	43,46	
New -York Palace Propco	Hongrie	IG	43,46	
Hotel Plaza SAS	France	IG	43,46	
Palazzo Naiadi Rome Propco	Italie	IG	43,46	
Palazzo Gaddi Florence Propco	Italie	IG	43,46	
Bellini Venice Propco	Italie	IG	43,46	
Dei Dogi Venice Propco	Italie	IG	43,46	
SLIH AD	France	IG	43,46	
SLIH CP	France	IG	43,46	
SLIH GHB	France	IG	43,46	
SLIH HDB	France	IG	43,46	
SLIH HG	France	IG	43,46	
SLIH HIR	France	IG	43,46	
SARL Loire	France	IG	43,46	43,22
Ruhl Cote D'Azur	France	IG	43,46	43,22
Foncière Otello	France	IG	43,46	43,22
Hôtel René Clair	France	IG	43,46	43,22
Foncière Ulysse	France	IG	43,46	43,22
Ulysse Belgique	Belgique	IG	43,46	43,22
Ulysse Trefonds	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière No Bruges Centre	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière Gand Centre	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière Gand Opéra	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière Antwerp Centre	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière Manon	France	IG	43,46	43,22
Murdelux	Luxembourg	IG	43,46	43,22
Portmurs	Portugal	IG	43,46	43,22
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière Vielsam	Belgique	IG	43,46	43,22
Sunparks Trefonds	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière Kempense Meren	Belgique	IG	43,46	43,22
Iris Holding France	France	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	8,65	8,60
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	8,65	8,60
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	8,65	8,60
Covivio Hotels Gestion Immobilière	France	IG	43,46	43,22
Tulipe Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Iris Tréfonds	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Louvain Centre	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Liège	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Bruges Station	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Narcisse Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Louvain	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Malines	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Namur	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Iris investor Holding GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,65	8,60
Iris General partner GmbH	Allemagne	MEE/EA	4,35	4,32
Iris Berlin GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,65	8,60
Iris Bochum & Essen	Allemagne	MEE/EA	8,65	8,60
Iris Frankfurt GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,65	8,60
Iris Verwaltungs GmbH & co KG	Allemagne	MEE/EA	8,65	8,60
Iris Nurnberg GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,65	8,60
Iris Stuttgart GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,65	8,60
B&B Invest Lux 1	Allemagne	IG	43,46	43,22
B&B Invest Lux 2	Allemagne	IG	43,46	43,22
B&B Invest Lux 3	Allemagne	IG	43,46	43,22
Campeli	France	MEE/EA	8,65	8,60
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	8,65	8,60
Dahlia	France	MEE/EA	8,69	8,64
Foncière B2 Hôtel Invest	France	IG	21,82	21,70
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	21,82	21,70
Foncière B3 Hôtel Invest	France	IG	21,82	21,70
B&B Invest Lux 4	Allemagne	IG	43,46	43,22
NH Amsterdam Center Hotel HLD	Pays-Bas	IG	43,46	43,22
Hôtel Amsterdam Centre Propco	Pays-Bas	IG	43,46	43,22
Mo Lux 1	Luxembourg	IG	43,46	43,22
LHM Holding Lux SARL	Luxembourg	IG	43,46	43,22
LHM ProCo Lux SARL	Allemagne	IG	45,28	45,07
SCI Rosace	France	IG	43,46	43,22
Mo Dreilinden, Niederrad, Düsseldorf	Allemagne	IG	40,85	40,62
Mo Berlin	Allemagne	IG	40,85	40,62
Mo First Five	Allemagne	IG	42,57	42,36
Ringer	Allemagne	IG	43,46	43,22

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
B&B Invest Lux 5	Allemagne	IG	40,42	40,19
B&B Invest Lux 6	Allemagne	IG	40,42	40,19
SCI Hôtel Porte Dorée	France	IG	43,46	43,22
FDM M Lux	Luxembourg	IG	43,46	43,22
OPCO Rosace	France	IG	43,46	43,22
Exco Hôtel	Belgique	IG	43,46	43,22
Invest Hôtel	Belgique	IG	43,46	43,22
H Invest Lux	Luxembourg	IG	43,46	43,22
Hermitage Holdco	France	IG	43,46	43,22
Samoens SAS	France	IG	21,77	21,65
Foncière B4 Hôtel Invest	France	IG	21,82	21,70
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	IG	43,46	43,22
Rock-Lux	Luxembourg	IG	43,46	43,22
Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	IG	43,46	43,22
Berlin I (propco Westin Grand Berlin)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin berlin)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Opco Hôtel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Berlin III (Propco Mercure Potsdam)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Opco Hôtel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Dresden II (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Dresden III (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Dresden IV (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II à IV)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Dresden V (propco Pullman New a Dresden)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Opco Hôtel New a Dresden Betriebs (Pullman)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Leipzig I (propco Westin Leipzig)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Opco Hotelgesellschaft Geberst, Betriebs (Westin Leipzig)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Opco Hôtel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Opco Hôtel Kosmos Erfurt (Radisson Blu)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Airport Garden Hotel NV	Belgique	IG	43,46	43,22
Investment FDM Rocatiera	Espagne	IG	43,46	43,22
Bardiomar	Espagne	IG	43,46	43,22
Trade Center Hôtel	Espagne	IG	43,46	43,22
H Invest Lux 2	Luxembourg	IG	43,46	43,22
Constance	France	IG	43,46	43,22
Hôtel Amsterdam Noord FDM	Pays-Bas	IG	43,46	43,22
Hôtel Amersfoort FDM	Pays-Bas	IG	43,46	43,22
Constance Lux 1	Luxembourg	IG	43,46	43,22
Constance Lux 2	Luxembourg	IG	43,46	43,22
So Hospitality	France	IG	43,46	43,22
Nice-M	France	IG	43,46	43,22
Rock-Lux OPCO	Luxembourg	IG	43,46	43,22
Blythsw ood Square Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
George Hotel Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Grand Central Hotel Company Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Lagonda Leeds Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Lagonda Palace Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Lagonda Russell Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Lagonda York Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Oxford Spires Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Oxford Thames Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Roxburghe Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
The St David's Hotel Cardiff Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Wotton House Properties Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Blythsw ood Square Hotel Glasgow	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
George Hotel Investments	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Grand Central Hotel Company	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Lagonda Leeds PropCo	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Lagonda Palace PropCo	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Lagonda Russell PropCo	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Lagonda York PropCo	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Oxford Spires Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Oxford Thames Hotel Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Roxburghe Investments PropCo	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
The St David's Hotel Cardiff	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Wotton House Properties	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
HEM Diesterkade Amsterdam BV	Pays-Bas	IG	43,46	43,22
Dresden Dev	Luxembourg	IG	41,24	41,01
Delta Hotel Amersfoort	Pays-Bas	IG	43,46	43,22
Opci Oteli	France	MEE/EA	13,54	13,46
CBI Orient SAS	France	MEE/EA	13,54	13,46
CBI Express SAS	France	MEE/EA	13,54	13,46
Kombon	France	MEE/EA	14,49	14,41
Jouron	Belgique	MEE/EA	14,49	14,41
Foncière Gand Cathédrale	Belgique	MEE/EA	14,49	14,41
Foncière Bruxelles Sainte Catherine	Belgique	MEE/EA	14,49	14,41
Foncière IGK	Belgique	MEE/EA	14,49	14,41
Forsmint Investments	Pologne	IG	43,46	43,22
Cerstock Investments	Pologne	IG	43,46	43,22
Noxw ood Investments	Pologne	IG	43,46	43,22
Redw en Investments	Pologne	IG	43,46	43,22
Sardobal Investments	Pologne	IG	43,46	43,22
Kilmainham Property Holding	Irlande	IG	43,46	43,22
Thormont Ltd	Irlande	IG	43,46	43,22
Honeypool	Irlande	IG	43,46	43,22
Alliance et Compagnie SAS	France	fusionnée		43,22
Grand Principal Birmingham Holdco	Royaume-Uni	liquidée		43,22
Roxburghe Investments Lux	Luxembourg	liquidée		43,22

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

121 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
<b>Covivio Immobilien SE (Société mère) contrôlée à 99,74 %</b>	<b>Allemagne</b>	<b>IG</b>	<b>61,70</b>	<b>61,70</b>
Covivio Southern Living Grundbesitz	Allemagne	IG	67,49	
Covivio Grundbesitz NRW 2	Allemagne	IG	67,49	
Buchstrasse 6 & Fehmarner Strasse 14	Allemagne	IG	67,49	
Erkstrasse 20	Allemagne	IG	67,49	
Martin Opitz Strasse 5	Allemagne	IG	67,49	
Kurstrasse 23	Allemagne	IG	67,49	
Pankstrasse 55 Verwaltungs	Allemagne	IG	67,49	
Grospiusstrasse 4	Allemagne	IG	67,49	
Grundbesitz Schillerstrasse 10	Allemagne	IG	67,49	
Grundbesitz Firstrasse 22	Allemagne	IG	67,49	
Covivio Immobilien	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Lux Residential	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Valore 4	Allemagne	IG	63,74	63,74
Covivio Wohnen Verwaltungs	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundvermögen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen Service	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio SE & CO KG 1	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio SE & CO KG 2	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio SE & CO KG 3	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio SE & CO KG 4	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Zehnte GMBH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Beteiligungs GmbH & Co KG	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Wohnen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln	Allemagne	IG	64,00	64,00
Covivio Stadthaus	Allemagne	IG	64,00	64,00
Covivio Wohnbau	Allemagne	IG	67,83	67,83
Covivio Wohnungsgesellschaft GMBH Dümpten	Allemagne	IG	67,83	67,83
Covivio Berolinum 2	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Berolinum 3	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Berolinum 1	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Remscheid	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Valore 6	Allemagne	IG	63,74	63,74
Covivio Holding	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Immobilien Se & Co KG Residential	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Berlin 67 GmbH	Allemagne	IG	64,00	64,00
Covivio Berlin 78 GmbH	Allemagne	IG	64,00	64,00
Covivio Berlin 79 GmbH	Allemagne	IG	64,00	64,00
Covivio Dresden GmbH	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Berlin I SARL	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Berlin V SARL	Allemagne	IG	63,85	63,85
Covivio Berlin C GMBH	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Dansk Holding Aps	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Dask L Aps	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Berlin Prime	Allemagne	IG	65,53	65,53
Berlin Prime Commercial	Allemagne	IG	63,66	63,66
Acopio	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Hambourg Holding ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 1 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 2 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 3 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 4 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Arian	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Bennet	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Marien-Carré	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin IV ApS	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Lux	Luxembourg	IG	100,00	100,00
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	63,66	63,66
Residenz Berolina GmbH & Co KG	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua IV GmbH	Allemagne	IG	63,66	63,66
Real Property Versicherungsmakler	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Quadrigua 15	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 45	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 36	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 46	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 40	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 47	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 48	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Fischerinsel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berolina Fischeninsel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Home	Allemagne	IG	65,57	65,57
Amber Properties Sarl	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Gettmore	Luxembourg	IG	65,53	65,53
Saturn Properties Sarl	Allemagne	IG	65,53	65,53
Venus Properties Sarl	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Vinetree	Luxembourg	IG	65,53	65,53
Acopio Facility	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Development	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Rehbergen	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Handlesliegenschaften	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Alexandrinenstrasse	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 1	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Spree Wohnen 6	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Spree Wohnen 7	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Spree Wohnen 8	Allemagne	IG	65,53	65,53
Nordens Immobilien III	Allemagne	IG	65,53	65,53
Montana-Portolio	Allemagne	IG	65,53	65,53

Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
Covivio Cantianstrasse 18 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Konstanzer Str.54/ Zahringerstr.28, 28a Grundbesitz.	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Mariend.Damm28/Markgrafenstr.17 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Marktstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Schnellerstrasse 44 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Schnöw alder Str.69 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Schulstrasse 16/17.Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Zelterstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Zinshäuser Alpha	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Zinshäuser Gamma	Allemagne	IG	65,53	65,53
Second Ragland	Allemagne	IG	65,53	65,53
Seed Portfolio 2	Allemagne	IG	65,53	65,53
Erz 1	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Berlin 9	Allemagne	IG	65,53	65,53
Erz 2	Allemagne	IG	65,53	65,53
Best Place Living	Allemagne	IG	31,47	31,47
Covivio Berlin 8	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Selectimmo.de	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft	Allemagne	IG	65,53	65,53
Meco Bau	Allemagne	IG	61,70	52,45
Covivio Blankenburger Str.	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Immobilien Financing	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Treskow allee 202 Entwicklungsgesel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hathor Berlin	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hansastrasse 253	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prime Financing	Allemagne	IG	61,70	61,70
Küchenwelt Berlin GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundbesitz NRW	Allemagne	IG	67,49	67,49
Covivio Eiger 1	Allemagne	IG	67,49	67,49
Covivio Eiger II	Allemagne	IG	67,49	67,49
Covivio North ApS	Allemagne	tupée	-	65,57
Covivio Yorckstrasse 60 Grundbesitz	Allemagne	tupée	-	65,53
Covivio Spree Wohnen 2	Allemagne	cédée	-	65,53

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

21 sociétés Secteur Bureaux Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
<b>Covivio Office Holding</b>	<b>Allemagne</b>	<b>IG</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
Covivio Office (ex-Godewind Immobilien)	Allemagne	IG	99,77	
Covivio Office 1	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Beteiligungs	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Office 2	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Office 3	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Office 4	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Office 5	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Office 7	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Office 6	Allemagne	IG	89,69	
Covivio Technical Services 1	Allemagne	IG	99,77	
Covivio Technical Services 2	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Technical Services 3	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Technical Services 4	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Verwaltungs 4	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Construction	Allemagne	IG	99,77	
Covivio Alexanderplatz	Luxembourg	IG	100,00	100,00
Covivio Alexanderplatz	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Berlin	Allemagne	IG	99,81	100,00
Covivio Tino Schwierzina Strasse 32 Grundbesitz	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Gross-Berliner-Damm	Allemagne	IG	99,81	100,00

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

15 sociétés Secteur Autres (Résidentiel France, Parkings, Services)	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
<b>3 sociétés Résidentiel France :</b>				
Foncière Développement Logements (Société mère) contrôlée à 100 %	France	IG	100,00	100,00
Batística	Luxembourg	IG	100,00	100,00
Dulud	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 95	France	tupée		100,00
<b>6 sociétés de Parkings :</b>				
Republique (Société mère) contrôlée à 100 %	France	IG	100,00	100,00
Esplanade Belvédère II	France	IG	100,00	100,00
Comédie	France	IG	100,00	100,00
Gare	France	IG	50,80	50,80
Gespar	France	IG	50,00	50,00
Trinité	France	IG	100,00	100,00
<b>6 sociétés de services :</b>				
Covivio Hôtels Gestion	France	IG	100,00	100,00
Covivio Property SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Développement	France	IG	100,00	100,00
Covivio SGP	France	IG	100,00	100,00
Covivio Proptech	France	IG	100,00	100,00
Covivio Proptech Germany	Allemagne	IG	100,00	100,00

IG : Intégration Globale

MEE-EA: Mise en Equivalence - entreprises associées

MEE-CE: Mise en Equivalence - co-entreprises

n.i : Non Intégrée

IP : Intégration Proportionnelle

Le siège social de la société mère Foncière Développement Logements ainsi que toutes ses filiales françaises intégrées globalement se situe 30, avenue Kléber – 75116 Paris.

Le groupe est composé de 449 sociétés dont 399 sociétés en intégration globale et 50 sociétés mises en équivalence.

### 3.2.3.3 Evaluation du contrôle

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

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

La société SCI 11 place de l'Europe est détenue à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2020 et est consolidée par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,9%) a été mis en place à compter de 2013 dans le cadre du projet Campus Eiffage à Vélizy.

#### ✓ SNC Latécoère et Latécoère 2 (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI Latécoère et Latécoère 2 sont détenues à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2020 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,9%) a été mis en place en 2012 et 2015 dans le cadre des projets Dassault Systèmes Campus et Extension Dassault à Vélizy. Covivio a signé un projet d'extension du campus Dassault Systèmes via la construction d'un nouveau bâtiment de 27 600 m<sup>2</sup> et la signature de nouveaux baux. Ces baux débuteront début 2023 à la livraison de l'extension.

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

Les sociétés SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers sont détenues à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2020 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (49,9%) a été mis en place début décembre 2017 dans le cadre des projets de bureaux Silex 1 et Silex 2, situés à Lyon Part-Dieu.

#### ✓ SAS 6 rue Fructidor (entité structurée consolidée)

Un partenariat a été signé le 29 octobre 2019 entre Covivio et Crédit Agricole Assurances en vue de partager le projet de développement Saint Ouen So Pop, détenu par la société 6 rue Fructidor. Cette société, propriétaire d'un terrain situé à St Ouen, a vocation à construire un immeuble neuf à usage de bureaux (31 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux et services, 7 niveaux, 249 places de parking).

Le permis de construire a été obtenu le 20 mai 2019 et la fin de construction est prévue pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

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

La société 6 rue Fructidor est détenue à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2020 et est consolidée par intégration globale.

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

Les sociétés SCI N2 Batignolles et SNC Batignolles Promo sont détenues à 50 % par Covivio au 31 décembre 2020 et sont consolidées par intégration globale. La société SNC Batignolles Promo est détenue à 50% par Hines.

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

## ✓ SAS Samoëns (entité structurée consolidée)

La société SAS Samoëns est détenue à 50,10 % par Covivio Hotels au 31 décembre 2020 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (49,9%) a été mis en place à compter du mois d'octobre 2016 dans le cadre du projet en développement d'un village vacances Club Med à Samoëns qui a été livré en 2017.

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

Les sociétés suivantes sont consolidées par mise en équivalence.

## ✓ SCI Lenovilla (coentreprise)

La société Lenovilla est détenue à 50,09 % par Covivio au 31 décembre 2020 et est consolidée par mise en équivalence. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,91%) a été mis en place à compter de janvier 2013 dans le cadre du projet New Vélizy (Campus Thalès). Le pacte d'actionnaires stipule que les décisions sont prises à l'unanimité.

## ✓ SCI Cœur d'Orly Bureaux (coentreprise)

La société SCI Cœur d'Orly Bureaux est détenue à 50 % par Covivio et 50 % par Aéroports de Paris au 31 décembre 2020 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord conclu le 10 mars 2008 et modifié par divers actes successifs ainsi que par des pactes d'associés régissant leurs droits et leurs obligations au sein de la société SCI Cœur d'Orly Bureaux.

Le Groupe ADP, en tant qu'aménageur du terrain et co-investisseur et Covivio, en tant que promoteur et co-investisseur, ont signé les actes nécessaires à la réalisation de l'immeuble de bureaux Belaïa au sein de Cœur d'Orly, quartier d'affaires de l'aéroport Paris-Orly. Cet immeuble a été livré au second semestre 2020.

## 3.2.4 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

Les événements significatifs de la période sont les suivants :

### 3.2.4.1 Principaux impacts de la crise de la Covid-19

#### ✓ Baisse des revenus hôteliers

La majorité des hôtels en Europe ont fermé sur la période de mars à juin : 78% des hôtels étaient fermés au pic de la crise. Des réouvertures progressives ont eu lieu depuis le début du mois de juin, même si le taux d'occupation reste faible.

La baisse des loyers des Hôtels en Europe de -94,1 M€ (soit -38,4%) s'explique principalement par la baisse des loyers variables Accor (-41,0 M€) et la baisse des loyers fixes au Royaume-Uni liée à l'activation de la clause de sous-performance majeure (-42,8 M€).

Des franchises de loyers ont été octroyées pour 14,5 M€ à certains locataires en contrepartie de l'allongement de la durée des baux (durée moyenne résiduelle de 12 ans). Conformément à la norme IFRS 16, ces avantages sont traités comme des modifications de contrat et linéarisés sur la durée résiduelle des baux. L'impact de la linéarisation est non significatif (0,8 M€) dans les comptes au 31 décembre 2020.

Des abandons de loyers ont été négociés pour 7,5 M€ avec certains opérateurs sur l'exercice 2020, en contrepartie d'un loyer additionnel variable du même montant qui sera versé à partir de 2021 et ce jusqu'au remboursement complet de l'avantage accordé. Ces renégociations sont sans impact sur le résultat du fait de leur linéarisation. Des avenants au bail ont été signés avec certains locataires leur octroyant un différé de paiement pour 12 M€ dont les échéances commencent en 2021 et finissent en 2024.

L'EBITDA des Hôtels exploités s'établit à 7,9 M€ au 31 décembre 2020 contre 69,9 M€ au 31 décembre 2019. Les hôtels ont eu recours au chômage partiel pour plus de 12 M€ et environ 40 départs de personnel n'ont pas été remplacés. A noter que les sociétés n'ont pas eu recours à des prêts garantis par l'état.

#### ✓ Baisse de valeur des actifs hôteliers

Le secteur Hôtels en Europe enregistre une baisse de valeurs de -328 M€ essentiellement sur les actifs Accor (en loyers variables), les actifs au Royaume-Uni et en Espagne. Pour les actifs hôteliers, cette baisse s'explique à 50% par un effet revenus liés aux cash-flows dégradés jusqu'à fin 2023 sur les actifs dont le revenu est corrélé aux performances des hôtels et à 50% par un effet taux en lien avec les hausses des taux d'actualisations de + 25 bps.

Au 31 décembre 2020, des tests de pertes de valeurs ont entraîné la dépréciation des écarts d'acquisition de quatre hôtels exploités en Murs et Fonds en France et en Allemagne pour un montant de 7,3 M€. Une baisse de 2,5% des valeurs des hôtels en Murs et Fonds générerait un amortissement complémentaire de 3,5 M€ et une baisse de 5% engendrerait une dépréciation de 7,8 M€.

#### ✓ Dépréciation des créances clients

La période de confinement en Europe a favorisé une augmentation des impayés sur 2020, ce qui a conduit le groupe à renforcer ses règles de dépréciation.

L'exercice 2020 est impacté par des dépréciations de créances et de différés de paiement liées à la crise de la Covid-19 pour 14,1 M€ en Hôtels en Europe.

Des dépréciations complémentaires ont été constatées principalement pour les locataires commerces en Italie et en Allemagne, pour les locataires dont la situation était déjà difficile pré-Covid et lorsque la taille de l'impayé était inférieure à 100 K€ et que la durée du bail était inférieure à 3 ans (confère §3.2.5.7.2). Au 31 décembre 2020, il n'y a pas d'impayés non provisionnés.

## 3.2.4.2 Création d'un secteur Bureaux Allemagne

- ✓ Acquisition de la société Covivio Office (ex-Godewind Immobilien) – patrimoine de 1,3 Mds€

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.

Cette acquisition entre dans le champ d'application de la norme IFRS3 et a été comptabilisée comme un regroupement d'entreprise.

Covivio Office détient un patrimoine de 1,3 Mds € constitué de 10 immeubles de bureaux (290 000 m<sup>2</sup>), situés à Francfort (40% du patrimoine), Düsseldorf (28%), Hambourg (24%) et Munich (8%).

L'allocation du prix d'acquisition de Godewind Immobilien se présente ainsi :

Allocation du prix d'acquisition (en K€)	Valeurs d'acquisition
<b>PRIX D'ACQUISITION (108 002 680 titres à 6,40 €)</b>	<b>691 217</b>
Immobilisations incorporelles	130
Immeubles de placement	1 269 779
Immobilisations corporelles	7 683
Actifs financiers non courants	70
Impôts différés actif	31 219
Autres actifs courants	5 310
Trésorerie et équivalents de trésorerie	24 769
<b>Actifs</b>	<b>1 338 960</b>
Emprunts bancaires	501 836
Passifs locatifs	20 520
Impôts différés passif	75 397
Autres passifs non courants	859
Autres passifs courants	24 982
<b>Passifs</b>	<b>623 594</b>
<b>ACTIFS NETS IDENTIFIES A LA JUSTE VALEUR</b>	<b>715 366</b>
Minoritaires indirects	-9 303
<b>TOTAL DES ACTIFS NETS IDENTIFIES A LA JUSTE VALEUR (100%)</b>	<b>706 063</b>
<b>QUOTE-PART DES ACTIFS NETS IDENTIFIES A LA JUSTE VALEUR ACQUIS (97,90%*)</b>	<b>691 217</b>

\* Le rachat par la société Godewind Immobilien de ses propres actions en juin 2020 a eu un effet relatif sur le taux de détention à la clôture de la période (99,77%).

Ces valeurs sont basées sur les principes et méthodes comptables définis dans IFRS3 Regroupement d'entreprise qui stipule que les actifs et les passifs sont évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. L'acquisition n'a pas généré de reconnaissance d'écart d'acquisition et les frais d'acquisition ont été comptabilisés en résultat sur la ligne variation de périmètre.

## 3.2.4.3 Bureaux France

- ✓ Cessions (171 M€ - résultat de cessions net de frais : +7 M€) et actifs sous promesse (237 M€)

Au cours de l'exercice 2020, Covivio a notamment cédé les actifs Nanterre Respiro, Villeurbanne Le Patio et Nancy Origin. Les cessions ont dégagé un résultat de +7 M€.

Au 31 décembre 2020, le montant des actifs sous promesse s'élève à 237 M€.

## ✓ Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 3.2.5.1.5.

L'exercice 2020 a été marqué par la livraison de trois actifs en développement : Chatillon-IRO, Meudon Ducasse et Orly Belaïa (en partenariat).

## ✓ Refinancement et remboursement

Le 30 avril 2020, l'emprunt obligataire 2013 a été remboursé à son échéance pour -180 M€.

En juin, Covivio a émis un emprunt obligataire de 500 M€, à échéance 2030, offrant un coupon fixe de 1,625%.

### 3.2.4.4 Bureaux Italie

#### ✓ Cessions (354 M€ - résultat de cession net de frais : -9 M€) et actifs sous protocole (33 M€)

Au cours de l'exercice 2020, des actifs matures et non stratégiques ont été cédés pour un prix de vente total de 354 M€. Le résultat de cession est impacté négativement par la prise en compte d'indemnités pour un montant de 6,1 M€ au titre de garanties contractuelles accordées lors de cessions antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Au 31 décembre 2020, le montant des actifs sous promesse s'élève à 33 M€.

## ✓ Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 3.2.5.1.5.

Le 1<sup>er</sup> semestre 2020 a été marqué par la livraison de quatre actifs en développement : Milan The Sign A, Turin Ferrucci, Milan Duca d'Aosta et Milan Symbiosis Edificio School.

### 3.2.4.5 Hôtels en Europe

#### ✓ Acquisition d'un portefeuille hôtelier (Roco) – patrimoine de 509 M€

En septembre 2020, Covivio Hotels a acquis un portefeuille de 8 hôtels majoritairement classés cinq étoiles et localisés en centre-ville de grandes métropoles européennes : Rome, Florence, Venise (deux actifs), Budapest (deux actifs), Prague et Nice.

Ces hôtels sont exploités par NH Hotel Group, signataire de baux long terme triple net avec loyer variable minimum garanti. L'accord porte sur une durée initiale de 16 ans, extensible à 30 ans à la demande de NH Hotel Group.

L'allocation du prix d'acquisition se présente ainsi :

En K€	Valeur d'acquisition
Terrains, Immeubles, Equipements	524 569
Droits d'utilisation	19 639
Autres actifs non courants	1 677
Actifs courants	69 789
Dettes vis-à-vis des banques	-301 523
Passifs locatifs	-19 639
Prêt d'actionnaire	-178 584
Provisions pour risques	-877
Dettes courantes	-24 341
<b>Actif net réévalué 100%</b>	<b>90 710</b>

Le Groupe a considéré qu'il ne s'agissait pas d'un regroupement d'entreprises en application de la norme IFRS 3 révisée. La transaction a été comptabilisée comme une acquisition d'immeubles de placement en application de la norme IAS 40. Conformément à IAS 12 et en application de l'exception de reconnaissance d'impôts différés, des impôts différés passifs d'un montant de 56M€ n'ont pas été comptabilisés et les frais d'acquisition ont été incorporés à la valeur d'entrée des actifs.

- ✓ Cessions d'actifs (154 M€ - résultat de cessions net de frais : -1 M€) et actifs sous promesse (51 M€)

Au cours de l'exercice 2020, Covivio Hotels a cédé quatre actifs B&B en France détenus en partenariat pour 5 M€, un portefeuille de 11 actifs B&B en Allemagne pour 115 M€, 6 actifs Jardiland pour 33 M€ et un actif Courtepaille pour 1 M€.

Au 31 décembre 2020, les promesses de ventes s'élèvent à 51 M€.

- ✓ Actifs en développement

L'actif B&B Bagnolet a été livré au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020. Avec l'acquisition du portefeuille Roco le 7 septembre 2020, un nouvel actif, l'hôtel Nice Plaza, est en cours de développement et sa livraison est prévue au 2<sup>ème</sup> semestre 2021.

- ✓ Financement et remboursement

Au cours de l'exercice 2020, Covivio Hotels a mis en place deux dettes bancaires pour le refinancement du portefeuille en Murs et fonds en Allemagne (Rock), pour 258 M€ et a procédé au remboursement de 250 M€ de tirages de lignes de crédit.

Au cours de l'exercice 2020, la société a mis en place deux lignes de crédit complémentaires pour 250 M€ dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille hôtelier (Roco). Ces nouvelles lignes sont tirées pour 175 M€ au 31 décembre 2020.

### 3.2.4.6 Résidentiel Allemagne

- ✓ Cessions d'actifs (43 M€ - résultat de cessions net de frais : +2 M€)

43 M€ de cessions d'actifs en direct ont été réalisées au cours de l'exercice 2020 principalement à Berlin.

Un patrimoine de 137,6 M€ a aussi été cédé via la cession des titres de la société Spree Wohnen 2 (prix de cession de 77,4 M€), générant un résultat de cession de +11,9 M€.

## ✓ Acquisitions (actifs : 21 M€ et titres : 98 M€)

Le groupe a acquis un portefeuille d'actifs en direct situés à Dresde, pour 7,5 M€ et à Berlin pour 13,0 M€. Il a également acquis des sociétés porteuses d'actifs situés principalement à Berlin pour 98 M€.

## ✓ Financement et remboursement

Le groupe a levé, sécurisé ou renégocié 649 M€ de financements sur une maturité moyenne de l'ordre de 8,5 ans.

### 3.2.4.7 Autres (y compris Résidentiel France)

#### ✓ Cessions d'actifs (24 M€ nets de frais) et actifs sous promesse de vente (2 M€)

En France, Foncière Développement Logements a poursuivi son plan de vente et a réalisé des cessions pour un prix de vente net de frais de 24 M€.

Au 31 décembre 2020, la majeure partie du portefeuille est classée en actifs destinés à la vente et représente 2 M€.

## 3.2.5 NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

### 3.2.5.1 Patrimoine

#### 3.2.5.1.1. Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels

##### ✓ Immobilisations incorporelles

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

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

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

#### Immobilisations du domaine concédé - Activité de concession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ✓ Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2020 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman, CFE, MKG, REAG, et HVS.

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

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

- Pour les Bureaux France, Italie et Allemagne, la valorisation est principalement réalisée par application de deux méthodes :
  - la méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) :  
Cette approche consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais.
  - la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash flow) :  
Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.
- Pour les Hôtels en Europe, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs.
  - la méthode de capitalisation des loyers pour les restaurants, les jardineries et les villages vacances Club Méditerranée.
  - la méthode d'actualisation des flux futurs pour les hôtels (incluant les prévisions d'évolution du chiffre d'affaires déterminées par l'expert) et les villages vacances Sunparks.
- Pour le Résidentiel en Allemagne, la juste valeur déterminée correspond à :
  - Une valeur bloc pour les actifs sur lesquels aucune stratégie de vente n'a été mise en place ou pour lesquels aucune commercialisation n'est intervenue,
  - Une valeur détail occupé pour les actifs pour lesquels a minima une promesse est intervenue avant la clôture des comptes.

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

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m<sup>2</sup> des transactions comparables et les transactions réalisées par le groupe.

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

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

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

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

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

Sans remettre en question la fiabilité des évaluations, les experts intègrent une « incertitude matérielle d'évaluation » conformément aux normes VPS 3 et VPGA 10 du Red Book Global de la RICS. Cette indication a pour objectif d'apporter de la clarté et de la transparence sur le fait que, dans les circonstances actuelles, il existe moins de certitude sur l'évaluation que ce ne serait le cas en période normale.

## ✓ Immeubles en développement (IAS 40)

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

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

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

## ✓ Droits d'utilisation (IFRS 16)

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

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

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

## ✓ Immobilisations corporelles (IAS 16)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2.5.1.2. Tableau de mouvement des actifs immobilisés

K€	31-déc.-19	Variation périmètre & changement méthode comptable	Augmentation / Dotation	Cession / Reprise	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31-déc.-20
<b>Ecarts d'acquisitions</b>	<b>143 286</b>	<b>-822</b>	<b>-7 372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>135 092</b>
<b>Immobilisations incorporelles (1)</b>	<b>23 471</b>	<b>377</b>	<b>1 364</b>	<b>-69</b>	<b>0</b>	<b>-29</b>	<b>0</b>	<b>25 114</b>
<i>Valeurs Brutes</i>	92 621	-3 820	6 252	-1 901	0	-41	-0	93 111
<i>Amortissements</i>	-69 150	4 197	-4 888	1 832	0	12	0	-67 997
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 489 442</b>	<b>4 137</b>	<b>10 647</b>	<b>-365</b>	<b>0</b>	<b>-61 869</b>	<b>-3</b>	<b>1 441 989</b>
Immeubles d'exploitation	1 409 707	1 217	-19 463	563	0	-44 029	0	1 347 995
<i>Valeurs Brutes</i>	1 698 449	1 000	34 468 <sup>(2)</sup>	-3 875	0	-32 806	0	1 697 236
<i>Amortissements</i>	-288 742	217	-53 931	4 438	0	-11 223	-0	-349 241
Autres immobilisations corporelles	41 855	3 989	-2 965	-925	0	3 651	0	45 605
<i>Valeurs Brutes</i>	169 248	3 634	8 247	-1 940	0	2 384	0	181 573
<i>Amortissements</i>	-127 393	355	-11 212	1 015	0	1 267	0	-135 968
Immobilisations en cours	37 880	-1 069	33 075 <sup>(3)</sup>	-3	0	-21 491	-3	48 389
<i>Valeurs Brutes</i>	37 880	-1 069	33 075	-3	0	-21 491	-3	48 389
<i>Amortissements</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Immeubles de placement</b>	<b>20 837 882</b>	<b>1 775 119</b>	<b>598 393</b>	<b>-446 207</b>	<b>114 520</b>	<b>-191 462</b>	<b>-62 806</b>	<b>22 625 439</b>
Immeubles en location	19 504 306	1 730 347	253 609	-445 994	-41 139	-26 026	-62 806	20 912 297
Immeubles en développement	1 333 576	44 772	344 784	-213	155 659	-165 436	0	1 713 142
<b>Actifs destinés à la vente</b>	<b>324 292</b>	<b>0</b>	<b>2 301</b>	<b>-273 560</b>	<b>13 662</b>	<b>268 693</b>	<b>0</b>	<b>335 388</b>
Actifs destinés à la vente	324 292	0	2 301	-273 560	13 662	268 693	0	335 388
<b>Total</b>	<b>22 818 374</b>	<b>1 778 811</b>	<b>605 333</b>	<b>-720 201</b>	<b>128 182</b>	<b>15 333</b>	<b>-62 809</b>	<b>24 563 022</b>

Les variations de périmètre des immobilisations corporelles sont principalement liées aux droits d'utilisation de contrats de location de locaux de la société Covivio Office (ex-Godewind Immobilien)

pour 6,6 M€, au matériel acquis pour 3,1 M€ de l'hôtel Plaza Nice du portefeuille Roco et à la cession d'une société en Bureaux Italie (-1,6 M€).

Le patrimoine des hôtels exploités en Murs et Fonds s'établit à 1 026,8 M€ au 31 décembre 2020 et est présenté sur la ligne Immobilisations corporelles conformément à la norme IAS 16.

- (1) La ligne « immobilisations incorporelles » intègre notamment les actifs et contrats de parkings en concession pour un montant de 16,5 M€.
- (2) Dont acquisition d'un terrain (Alexanderplatz +8,1 M€), droits d'utilisation (+10,8 M€) et réalisation de travaux sur les actifs Bureaux Italie (+7,1 M€) et Hôtels en Europe (+7,1 M€)
- (3) Dont travaux réalisés sur les actifs Résidentiel Allemagne (7,8 M€), sur les actifs en Murs et Fonds (10,1 M€), sur Paris Gobelins avant son transfert en immeuble en développement (10,6 M€).  
Les immobilisations en cours incluent aussi les acomptes versés sur l'acquisition d'actifs en Bureaux Italie (1,6 M€) et en Bureaux France (1 M€).

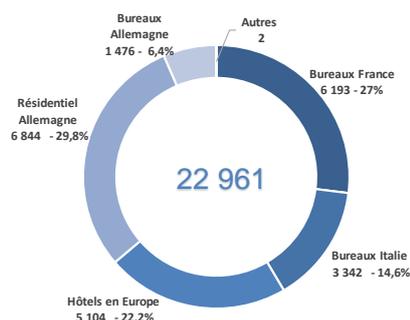
Le total de la colonne transfert (+15,3 M€) correspond principalement au reclassement en immeuble en développement d'un stock de promotion immobilière Bureaux Allemagne situé à Berlin.

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (-631,3 M€) correspond principalement aux augmentations du tableau de mouvement de patrimoine hors effet des amortissements (-682,7 M€) retraité des avances et acomptes sur travaux des immeubles en développement déjà versés (+6,3 M€), aux variations des stocks de marchand de biens et promotion (-3,6 M€) corrigée de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (+3,9 M€) et du retraitement des paliers et franchises de loyers pour (+42,3 M€).

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau des Flux de Trésorerie (689,7 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans le paragraphe 3.2.6.3 Résultat de cession des actifs (+720 M€) et aux produits de cessions d'immeubles en stocks (+5,4 M€), retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (-21,6 M€) et des acomptes sur cessions d'actifs (-14,1 M€).

### 3.2.5.1.3. Immeubles de placement

Patrimoine consolidé au 31 décembre 2020 en M€ :



K€	31-déc.-19	Variation périmètre & changement méthode comptable	Augmentation	Cession	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31-déc.-20
<b>Immeubles de placement</b>	<b>20 837 882</b>	<b>1 775 119</b>	<b>598 393</b>	<b>-446 207</b>	<b>114 520</b>	<b>-191 462</b>	<b>-62 806</b>	<b>22 625 439</b>
Immeubles en location	19 504 306	1 730 347	253 609	-445 994	-41 139	-26 026	-62 806	20 912 297
Bureaux France	4 984 139	0	41 259	-161 611	-58 598	-26 255	0	4 778 934
Bureaux Italie	3 179 865	0	16 916	-250 822	-50 120	76 972	0	2 972 811
Hôtels Europe	4 921 894	500 991	35 378	-33 558	-332 023	-28 180	-62 806	5 001 696
Résidentiel Allemagne	6 384 608	-40 423	125 189	-3	409 883	-48 575	0	6 830 679
Bureaux Allemagne	33 800	1 269 779	34 867	0	-10 281	12	0	1 328 177
Immeubles en développement	1 333 576	44 772	344 784	-213	155 659	-165 436	0	1 713 142
Bureaux France	868 320	5 261	221 841	-213	145 332	-63 161	0	1 177 380
Bureaux Italie	379 269	0	61 962	0	4 909	-109 240	0	336 900
Hôtels Europe	9 930	39 511	7 236	0	4 837	-10 600	0	50 914
Résidentiel Allemagne	0	0	0	0	0	0	0	0
Bureaux Allemagne	76 057	0	53 745	0	581	17 565	0	147 948
<b>Actifs destinés à la vente</b>	<b>324 292</b>	<b>0</b>	<b>2 301</b>	<b>-273 560</b>	<b>13 662</b>	<b>268 693</b>	<b>0</b>	<b>335 388</b>
Bureaux France	55 029	0	2 276	-960	10 710	169 905	0	236 960
Bureaux Italie	100 205	0	0	-99 405	-406	32 267	0	32 661
Hôtels Europe	132 638	0	0	-120 032	-441	38 790	0	50 955
Résidentiel Allemagne	10 516	0	0	-29 043	3 824	27 731	0	13 028
Bureaux Allemagne	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	25 904	0	25	-24 120	-25	0	0	1 784
<b>Total</b>	<b>21 162 174</b>	<b>1 775 119<sup>(1)</sup></b>	<b>600 694<sup>(1)</sup></b>	<b>-719 767</b>	<b>128 182</b>	<b>77 231</b>	<b>-62 806</b>	<b>22 960 827</b>

(1) Le détail des augmentations et variations de périmètre des immeubles de placement et des actifs destinés à être cédés est présenté au §3.2.5.1.4.

Les montants de la colonne « cessions » correspondent aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2019.

### 3.2.5.1.4. Acquisitions et travaux

K€	Variation périmètre & changement méthode comptable	Acquisitions	Travaux	Total augmentation
<b>Bureaux France</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 259</b>	<b>41 259</b>
<b>Bureaux Italie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 916</b>	<b>16 916</b>
Droit au bail terrain Ibis Strasbourg		4 266		
Portefeuille de 7 hôtels haut de gamme (portefeuille Roco)	481 691			
Droits d'utilisation sur immeubles de placement	19 639	579		
Autres	-339			
<b>Hôtels en Europe</b>	<b>500 991</b>	<b>4 845</b>	<b>30 533</b>	<b>35 378</b>
Portefeuille de bureaux - opération Covivio Office	1 255 928	14 363		
Droits d'utilisation sur immeubles de placement	13 851			
Actifs à Berlin		10 824		
<b>Bureaux Allemagne</b>	<b>1 269 779</b>	<b>25 187</b>	<b>9 680</b>	<b>34 867</b>
Investissements à Berlin	98 022			
Cession d'une société porteuse d'actifs	-137 636			
Autres	-809			
Actifs à Dresde		7 480		
Actifs à Berlin		12 938		
<b>Résidentiel Allemagne</b>	<b>-40 423</b>	<b>20 418</b>	<b>104 771</b>	<b>125 189</b>
<b>TOTAL Immeubles en location</b>	<b>1 730 347</b>	<b>50 450</b>	<b>203 159</b>	<b>253 609</b>
Changement d'utilisation actif Jean Goujon (1)	5 261			0
<b>Bureaux France</b>	<b>5 261</b>	<b>0</b>	<b>221 841</b>	<b>221 841</b>
<b>Bureaux Italie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 962</b>	<b>61 962</b>
Hôtel Plaza Nice (portefeuille Roco)	39 511			
<b>Hôtels en Europe</b>	<b>39 511</b>	<b>0</b>	<b>7 236</b>	<b>7 236</b>
Parcelle de terrain projet Alexanderplatz à Berlin		40 663		
<b>Bureaux Allemagne</b>	<b>0</b>	<b>40 663</b>	<b>13 082</b>	<b>53 745</b>
<b>TOTAL Immeubles en développement</b>	<b>44 772</b>	<b>40 663</b>	<b>304 121</b>	<b>344 784</b>
<b>Bureaux France</b>			<b>2 276</b>	<b>2 276</b>
<b>Autres</b>			<b>25</b>	<b>25</b>
<b>Total Actifs destinés à la vente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 301</b>	<b>2 301</b>

(1) L'utilisation de l'immeuble situé Jean Goujon à Paris a changé en cours d'année. Cet immeuble initialement destiné à être utilisé comme le futur siège social du groupe est désormais destiné à être mis en location. Dès lors, sa valeur est reclassée en Immeuble en développement.

## 3.2.5.1.5. Immeubles en développement

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

K€	31-déc.-19	Acquisitions et travaux	Intérêts capitalisés	Variation de juste valeur	Transferts et cessions	Variation de périmètre	31-déc.-20
<b>Bureaux France</b>	868 320	201 431	20 410	145 332	-63 374	5 261	1 177 380
<b>Bureaux Italie</b>	379 269	54 526	7 436	4 909	-109 240	0	336 900
<b>Hôtels en Europe</b>	9 930	6 734	502	4 837	-10 600	39 511	50 914
<b>Bureaux Allemagne</b>	76 057	49 962	3 783	581	17 565	0	147 948
<b>Total Consolidé</b>	1 333 576	312 653	32 131	155 659	-165 649	44 772	1 713 142

La colonne « transferts et cessions » inclut notamment la livraison de 7 actifs pour -384,6 M€ (deux actifs en Bureaux France, 4 actifs en Bureaux Italie et 1 actif en Hôtels en Europe) et le transfert pour 219,2 M€ de 3 actifs alimentant le pipeline en immeubles en développement (l'actif Jean Goujon immeuble d'exploitation Bureaux France +140,6 M€, un nouveau projet à Milan l'actif Corso Italie +61 M€ et un actif de promotion immobilière en Bureaux Allemagne +17,6 M€).

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

## 3.2.5.1.6. Paramètre des expertises

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

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

✓ Bureaux France, Bureaux Italie et Bureaux Allemagne :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	1 147	2,8% - 4,0%	3,4%	3,5% - 7,0%	4,6%
Paris Nord Est	Niveau 3	617	3,7% - 4,3%	4,1%	3,8% - 6,0%	4,9%
Paris Sud	Niveau 3	716	3,1% - 5,5%	3,9%	3,5% - 5,8%	4,4%
Croissant Ouest	Niveau 3	1 432	3,6% - 7,3%	5,3%	3,8% - 7,5%	5,2%
1ère couronne	Niveau 3	1 378	3,9% - 6,0%	5,9%	4,0% - 7,3%	4,7%
2ème couronne	Niveau 3	54	4,8% - 10,0%	7,9%	4,0% - 12,0%	4,9%
<b>Total IDF</b>		<b>5 344</b>	<b>2,8% - 10,0%</b>		<b>3,5% - 12,0%</b>	
GMR	Niveau 3	746	3,9% - 11,8%	5,6%	3,5% - 11,5%	5,3%
Régions	Niveau 3	103	5,0% - 9,8%	9,0%	4,3% - 11,0%	5,8%
<b>Total Régions</b>		<b>849</b>	<b>3,9% - 11,8%</b>		<b>3,5% - 11,5%</b>	
<b>Total Bureaux France</b>		<b>6 193</b>	<b>2,8% - 11,8%</b>		<b>3,5% - 12,0%</b>	
Milan	Niveau 3	1 702	1,7% - 6,5%	4,5%	3,4% - 6,4%	5,2%
Rome	Niveau 3	172	3,0% - 5,6%	4,5%	5,2% - 6,2%	5,9%
Autres	Niveau 3	1 131	4,4% - 7,3%	6,2%	5,4% - 6,9%	6,5%
<b>Total en exploitation</b>		<b>3 005</b>				
Actifs en développement	Niveau 3	337			6,1% - 9,0%	
<b>Total Bureaux Italie</b>		<b>3 342</b>				
Berlin	Niveau 3	45	3,3% - 4,9%	4,5%	4,9% - 5,3%	5,0%
Düsseldorf	Niveau 3	337	4,2% - 4,7%	4,6%	3,7% - 4,1%	4,0%
Frankfurt	Niveau 3	513	4,7% - 5,6%	5,0%	4,0% - 5,0%	4,4%
Hambourg	Niveau 3	298	4,5% - 4,8%	4,5%	3,8% - 4,0%	3,8%
München	Niveau 3	121	4,8% - 5,1%	4,9%	4,2% - 4,4%	4,3%
<b>Total en exploitation</b>		<b>1 314</b>	<b>3,0% - 5,6%</b>	<b>4,8%</b>	<b>3,7% - 5,3%</b>	<b>4,2%</b>
Actifs en développement	Niveau 3	148				
Droits d'utilisation	Niveau 3	14				
<b>Total Bureaux Allemagne</b>		<b>1 476</b>				
<b>Total Bureaux</b>		<b>11 012</b>				

## ✓ Hôtels en Europe :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	634	4,0%-5,4%	4,7%	4,3%-6,4%	5,4%
Belgique	Niveau 3	245	5,4%-6,4%	6,0%	7,0%-8,0%	7,6%
Espagne	Niveau 3	634	3,9%-7,4%	5,1%	5,2%-8,7%	6,4%
France	Niveau 3	1 711	3,6%-6,7%	4,7%	4,4%-7,8%	5,8%
Pays-Bas	Niveau 3	150	4,3%-5,9%	4,9%	5,3%-8,1%	6,0%
Royaume-Uni	Niveau 3	783	4,0%-5,8%	4,5%	7,2%-8,8%	7,9%
Autres	Niveau 3	561	5,5%-6,8%	5,7%	6,3%-8,2%	6,9%
<b>Hôtellerie en bail</b>	<b>Niveau 3</b>	<b>4 718</b>	<b>3,6% - 7,4%</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,3% - 8,8%</b>	<b>6,4%</b>
Commerces	Niveau 3	120	5,3% - 12,5%	6,7%	6,3% - 14,1%	8,1%
<b>Total en exploitation</b>		<b>4 837</b>				
Actifs en développement	Niveau 3	51	4,6%	4,6%	5,6%	5,6%
Droits d'utilisation	Niveau 3	215				
<b>Total Hôtels en Europe</b>		<b>5 104</b>				

## ✓ Résidentiel Allemagne :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement (*)			Valeur moyenne en €/m <sup>2</sup>
			Ensemble du patrimoine	Immeubles valorisés en bloc	Taux d'actualisation du DCF	
Duisburg	Niveau 3	301	3,4% - 4,8%	3,4% - 4,8%	4,0% - 6,0%	1 464
Essen	Niveau 3	715	3,1% - 5,5%	3,1% - 5,5%	4,0% - 7,0%	1 797
Mülheim	Niveau 3	208	3,6% - 5,1%	3,6% - 5,1%	4,0% - 6,3%	1 604
Oberhausen	Niveau 3	170	4,0% - 6,2%	4,0% - 6,2%	4,0% - 7,4%	1 259
Datteln	Niveau 3	135	3,4% - 4,8%	3,4% - 4,8%	4,6% - 6,1%	1 185
Berlin	Niveau 3	3 887	1,6% - 4,9%	1,6% - 4,9%	2,9% - 6,9%	3 019
Düsseldorf	Niveau 3	186	2,4% - 3,6%	2,4% - 3,6%	3,9% - 5,1%	2 885
Dresden	Niveau 3	447	2,7% - 4,1%	2,7% - 4,1%	4,0% - 5,6%	2 276
Leipzig	Niveau 3	141	2,3% - 4,4%	2,3% - 4,4%	3,4% - 5,9%	1 799
Hamburg	Niveau 3	506	1,8% - 4,0%	1,8% - 4,0%	3,3% - 5,5%	3 522
Others	Niveau 3	148	2,4% - 4,7%	2,4% - 4,7%	3,9% - 5,9%	1 768
<b>Total Résidentiel Allemagne</b>		<b>6 844</b>				

(\*) Taux de rendements :

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

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

M€	Rendement**	Taux Rendement -50 bps	Taux Rendement +50 bps
Bureaux France *	4,8%	587,3	-475,9
Bureaux Italie	5,3%	312,3	-258,6
Hôtels en Europe *	5,5%	480,9	-401,1
Résidentiel Allemagne	3,7%	1 077,7	-819,6
Bureaux Allemagne	3,4%	230,1	-170,4
<b>Total *</b>	<b>4,6%</b>	<b>2 688,4</b>	<b>-2 125,6</b>

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

\*\* Rendement sur patrimoine en exploitation - hors droits

- Si le taux de rendement hors droits baisse de 50 bps (-0,5 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 2 688 M€.
- Si le taux de rendement hors droits augmente de 50 bps (+0,5 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuera de -2 126 M€.

### 3.2.5.2 Actifs financiers

#### 3.2.5.2.1. Principes comptables

##### ✓ Autres actifs financiers

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

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

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

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

## ✓ Prêts

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

### 3.2.5.2.2. Tableau des actifs financiers

K€	31-déc.-19	Augmentation	Diminution	Variation juste Valeur	Variation Périmètre	Transferts	Variation de change	31-déc.-20
Prêts ordinaires (1)	130 572	2 773	-1 878	0	1 675	11 996	0	145 138
<b>Total prêts</b>	<b>130 572</b>	<b>2 773</b>	<b>-1 878</b>	<b>0</b>	<b>1 675</b>	<b>11 996</b>	<b>0</b>	<b>145 138</b>
Avances et acomptes sur acquisition de titres	27 000	0	-26 910	0	-90	0	0	0
Titres au coût historique	28 465	244	0	0	2	-10 214	0	18 497
<b>Total autres actifs financiers (2)</b>	<b>55 465</b>	<b>244</b>	<b>-26 910</b>	<b>0</b>	<b>-88</b>	<b>-10 214</b>	<b>0</b>	<b>18 497</b>
Créances sur actifs financiers	89 613	35 539	-1 371	0	1 351	-3 355	-2	121 775
<b>Total créances sur actifs financiers</b>	<b>89 613</b>	<b>35 539</b>	<b>-1 371</b>	<b>0</b>	<b>1 351</b>	<b>-3 355</b>	<b>-2</b>	<b>121 775</b>
<b>Total</b>	<b>275 651</b>	<b>38 556</b>	<b>-30 159</b>	<b>0</b>	<b>2 938</b>	<b>-1 573</b>	<b>-2</b>	<b>285 410</b>
Dépréciations (3)	-16 591	-159	42	0	0	13 568	0	-3 140
<b>TOTAL NET</b>	<b>259 060</b>	<b>38 397</b>	<b>-30 117</b>	<b>0</b>	<b>2 938</b>	<b>11 995</b>	<b>-2</b>	<b>282 270</b>

- (1) Les prêts ordinaires incluent notamment les créances rattachées à des participations avec les sociétés mises en équivalence. L'augmentation de la période est liée principalement au reclassement du prêt accordé à la société Lenovilla en prêt à long terme (+15 M€).
- (2) Le total des autres actifs financiers se décompose comme suit :
  - Avances et acomptes pour l'acquisition de titres de sociétés :  
L'acquisition d'un portefeuille de 8 hôtels localisés au centre-ville de grandes métropoles européennes (Rome, Florence, Venise, Budapest, Prague et Nice) a été réalisée en septembre 2020. L'acompte payé en 2019 (27 M€) a été utilisé en déduction du prix d'acquisition des titres.  
Les participations détenues en Italie par Covivio dans des fonds immobiliers (7 M€) sont évaluées à leur coût historique. Les dépréciations éventuelles sont comptabilisées en résultat.
  - Créances sur actifs financiers : L'augmentation des créances sur actifs financiers correspond principalement aux créances sur cessions en Bureaux Italie (+31,1 M€).
- (3) Dont dépréciations sur titres au coût historique détenus par Covivio en Italie (1,3 M€) et sur les créances relatives aux actifs financiers (1,8 M€).

### 3.2.5.3 Participations dans les entreprises associées et coentreprises

#### 3.2.5.3.1. Principes comptables

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

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

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

### 3.2.5.3.2. Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises

K€	% de détention	Secteur opérationnel	Pays	31-déc.-19	31-déc.-20	Variations	Dont Quote-part de résultat	Dont Distributions et variation de périmètre
SCI Factor E et SCI Orianz	34,69%	Bureaux France	France	13 968	15 732	1 763	1 763	-0
Lenovilla (New Velizy)	50,10%	Bureaux France	France	60 291	62 370	2 079	4 583	-2 505
Euromarseille (Euromed)	50,00%	Bureaux France	France	49 880	56 224	6 344	9 748	-3 404
Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	50,00%	Bureaux France	France	29 765	25 805	-3 960	-2 897	-1 063
Investire Immobilière et autres		Bureaux Italie	Italie	13 879	13 334	-545	501	-1 047
Iris Holding France	19,90%	Hôtels en Europe	Belgique, Allemagne	19 256	17 903	-1 354	-1 354	0
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	Hôtels en Europe	France	32 007	26 385	-5 621	-4 254	-1 368
OPCI Camp Invest	19,90%	Hôtels en Europe	France	21 097	21 564	467	1 583	-1 116
Dahlia	20,00%	Hôtels en Europe	France	20 012	17 618	-2 393	-2 393	0
Phoenix	31,15% et 33,33%	Hôtels en Europe	France, Belgique	114 159	103 883	-10 276	-7 091	-3 184
<b>Total</b>				<b>374 316</b>	<b>360 819</b>	<b>-13 497</b>	<b>189</b>	<b>-13 686</b>

La participation dans les sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2020 s'élève à 360,8 M€ contre 374,3 M€ au 31 décembre 2019, soit une diminution de -13 M€.

La variation de la période s'explique principalement par l'affectation du résultat de 2019 (-12,8 M€) et par le résultat de la période (0,2 M€). Ce dernier est affecté par la baisse de valeur du patrimoine des Hôtels en Europe.

### 3.2.5.3.3. Répartition de l'actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises

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

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

## 3.2.5.3.4. Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises

K€	Nom de l'actif	Total Bilan	Total Actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
	Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	148 558	137 495	6 837	1 338	6 273	89 337	4 552	-720	-6 709
	Lenovilla (New Velizy)	287 637	274 920	12 633	0	154	162 982	12 134	-1 403	9 149
	Euromarseille (Euromed)	227 654	125 874	9 845	1 286	4 545	109 373	7 921	-905	19 496
	SCI Factor E et SCI Orianz	150 064	138 631	8 968	618	6 448	97 649	7 270	-1 401	5 082
	Iris Holding France	223 010	199 900	21 929	18 901	3 311	110 715	2 415	-3 002	-6 804
	OPCI IRIS Invest 2010	248 220	231 500	15 904	2 556	1 327	111 747	5 425	-2 052	-21 374
	OPCI Camp Invest	188 292	173 990	14 264	0	106	79 823	11 715	-1 653	7 954
	Dahlia	165 768	160 621	4 032	0	1 427	76 249	2 000	-1 682	-11 966
	OPCI Otelli, Jouron, Kombon	533 870	522 393	9 411	20 764	10 816	176 960	7 716	-2 109	-22 218

## 3.2.5.4 Impôts différés à la clôture

K€	Bilan au 31-déc.-19	Augmentations				Autres mouvements et transferts	Diminutions				Bilan au 31-déc.-20
		Entrées de périmètre	Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Par les capitaux propres		Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Variation de change	Sortie de périmètre	
<b>IDA</b>											
	60 039	25 573	25 142				-12 184	-224		-1 392	96 954
	49 231		3 789	204		-108	-7 582		-144		45 390
	11 087		2 865			-518	-31				13 403
	17 372	5 637	2 703			-929	-1 316		-53	-169	23 245
	137 729										178 992
	-75 797										-75 294
<b>TOTAL IDA</b>	<b>61 932</b>	<b>31 210</b>	<b>34 499</b>	<b>204</b>	<b>0</b>	<b>-1 555</b>	<b>-21 113</b>	<b>-224</b>	<b>-197</b>	<b>-1 561</b>	<b>103 698</b>
K€	Bilan au 31-déc.-19	Augmentations				Autres mouvements et transferts	Diminutions				Bilan au 31-déc.-20
		Entrées de périmètre	Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Par les capitaux propres		Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Variation de change	Sortie de périmètre	
<b>IDP</b>											
	1 014 992	75 397	84 757	5 832		4 463	-41 673	-217	-2 461	-15 892	1 125 198
	1 799					-518	-1 434				-153
	42 572		2 910			-5 500	-12 445	-7	-53	-30	27 447
	1 059 363										1 152 492
	-75 797										-75 294
<b>TOTAL IDP</b>	<b>983 566</b>	<b>75 397</b>	<b>87 667</b>	<b>5 832</b>	<b>0</b>	<b>-1 555</b>	<b>-55 552</b>	<b>-224</b>	<b>-2 514</b>	<b>-15 922</b>	<b>1 077 198</b>
<b>TOTAL NET</b>	<b>-921 634</b>	<b>-44 187</b>	<b>-53 168</b>	<b>-5 628</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34 439</b>	<b>0</b>	<b>2 317</b>	<b>14 361</b>	<b>-973 590</b>
<b>Impact au compte de résultat :</b>						<b>-24 357</b>	<b>Solde net négatif = passif</b>				
<b>Dont impôt différé sur la ligne impôt sur les sociétés</b>						<b>1 429</b>					

Au 31 décembre 2020, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 103,7 M€ (contre 61,9 M€ au 31 décembre 2019) et un impôt différé passif de 1 077,2 M€ (contre 983,6 M€ au 31 décembre 2019).

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

- Résidentiel Allemagne : 694 M€
- Hôtels en Europe : 208 M€
- Bureaux Allemagne : 52 M€
- Bureaux Italie : 19 M€

L'augmentation des impôts différés passif nets (+51,9 M€) s'explique principalement par l'acquisition de la société Covivio Office en Bureaux Allemagne (+44,1 M€), par l'impact de la fiscalité latente relative aux accroissements des valeurs d'expertises (+68,7 M€) compensé par l'effet des sorties de périmètre (-13,2 M€) en Résidentiel Allemagne, par la baisse des valeurs des actifs et la cession des actifs B&B Allemagne en Hôtels en Europe (-32 M€) et l'activation des déficits reportables sur le portefeuille Rock en Murs et Fonds (-27 M€).

L'impact résultat est détaillé au paragraphe 3.2.6.8.2.

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

Le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élève à 1 068 M€, selon détail ci-dessous :

K€	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	89 726	260 580
Bureaux Italie	20 360	101 798
Hôtels en Europe	69 356	255 695
Résidentiel Allemagne	4 506	28 474
Bureaux Allemagne	9 270	58 581
Autres	118 138	363 078
<b>Total des activités poursuivies</b>	<b>311 355</b>	<b>1 068 206</b>

### 3.2.5.5 Prêts à court terme

K€	31-déc.-19	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Transferts	31-déc.-20
Prêts à court terme	27 752	0	8 689	-7 807	-15 115	13 519
<b>Total</b>	<b>27 752</b>	<b>0</b>	<b>8 689</b>	<b>-7 807</b>	<b>-15 115</b>	<b>13 519</b>
Dépréciations	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL NET</b>	<b>27 752</b>	<b>0</b>	<b>8 689</b>	<b>-7 807</b>	<b>-15 115</b>	<b>13 519</b>

La variation des prêts à court terme (-14,2 M€) s'explique principalement par le reclassement en long terme du prêt accordé à la société mise en équivalence Lenovilla (-15 M€) et la variation des intérêts courus non échus (+0,9 M€).

### 3.2.5.6 Stocks et en-cours

#### 3.2.5.6.1. Principes comptables liés aux stocks

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

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

## 3.2.5.6.2. Stocks et en-cours

K€ - Données Consolidées	31-déc.-20 NET	31-déc.-19 NET	Variation
<b>Stock de marchands de biens</b>	<b>22 994</b>	<b>28 833</b>	<b>-5 839</b>
<b>Stock divers (matières premières, marchandises)</b>	<b>1 755</b>	<b>2 630</b>	<b>-875</b>
Extension immeuble Résidentiel Allemagne	12 741	13 745	-1 004
Bureaux France	25 295	20 290	5 005
Bureaux Italie	35 573	34 016	1 557
Résidentiel Allemagne	144 731	113 720	31 011
Bureaux Allemagne	6 245	19 314	-13 069
<b>Stock de promotion immobilière</b>	<b>224 585</b>	<b>201 085</b>	<b>23 500</b>
<b>Total stock et en-cours</b>	<b>249 334</b>	<b>232 548</b>	<b>16 786</b>

Le poste « stocks et en-cours » du bilan regroupe les stocks de l'activité de marchand de biens principalement en Bureaux Italie (23 M€) et les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière pour 224,6 M€.

La variation de stock de marchands de biens (-5,8 M€) s'explique principalement par la cession d'actifs en Bureaux Italie (-3 M€).

L'augmentation des stocks en Résidentiel Allemagne (+31 M€) est liée aux travaux sur les actifs de promotion (+63,9 M€), à la cession d'actifs de promotion (-38,7 M€) et au reclassement en actif de promotion (+5,3 M€) provenant de la ligne immeuble de placement.

La diminution du stock en Bureaux Allemagne (-13,1 M€) est liée au reclassement (-17,6 M€) d'un projet de promotion en immeuble en développement (projet Reno Wilhelm-Kabus-Strasse), aux travaux de la période (+13,3 M€) et aux cessions de la période (-8,8 M€).

En Italie, le stock de promotion immobilière est exclusivement constitué d'un terrain situé sur la zone de Symbiosis à Milan. Des travaux d'aménagement sont en cours dans le cadre d'un projet de construction d'un immeuble pour un prospect utilisateur.

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

## 3.2.5.7 Créances clients

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

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

Dans le contexte de la crise liée à la Covid-19, les règles de dépréciations habituelles ont été renforcées. Pour les impayés relatifs à cette crise, des dépréciations ont été constatées en fonction de la taille du locataire, de son activité et des négociations de bail en cours (confère §3.2.4.1).

#### ✓ Créances d'opérations de location simple

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

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

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

## ✓ Créances des hôtels en exploitation

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

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

### 3.2.5.7.2. Tableau des créances clients

K€	31-déc.-20	31-déc.-19	Variation
Charges à refacturer aux locataires	175 477	151 537	23 940
Franchises de loyers	31 018	44 405	-13 387
Créances clients	108 195	209 217	-101 022
<b>Total créances clients</b>	<b>314 690</b>	<b>405 159</b>	<b>-90 469</b>
Dépréciation des créances	-49 950	-28 429	-21 521
<b>Total net clients débiteurs</b>	<b>264 740</b>	<b>376 730</b>	<b>-111 990</b>

La variation des créances clients (-112 M€) s'explique principalement par l'augmentation des charges à refacturer aux locataires (+23,9 M€) et par la baisse des créances clients nettes (-122,5 M€) et des franchises de loyers (-13,4 M€). La diminution des créances clients (-101 M€) est principalement liée à la non compensation en 2019 des créances et des dettes afférentes à la TVA de l'activité de promotion (-77,5 M€). A noter que la variation au passif est de la même proportion dans le poste Autres dettes court terme.

Les dépréciations pour créances clients ont augmenté de 22 M€, dont 19,7 M€ ont été constituées suite à la crise liée à la Covid-19 principalement en Bureaux Italie (3,5 M€), Hôtels en Europe (14,1 M€) et Résidentiel Allemagne (2,1 M€).

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

K€	31-déc.-20	31-déc.-19
Incidence de la variation des stocks et en cours	-35 795	-81 726
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	210 247	-122 323
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	-307 785	128 173
<b>Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)</b>	<b>-133 333</b>	<b>-75 876</b>

## 3.2.5.8 Autres créances

K€	31-déc.-20	31-déc.-19	Variation
Créances sur l'Etat	101 390	91 145	10 245
Autres créances	58 665	63 622	-4 957
Créances sur cessions (court terme)	7 771	19 620	-11 849
Comptes courants	3 375	929	2 446
<b>Total</b>	<b>171 200</b>	<b>175 316</b>	<b>-4 116</b>

- Les créances sur l'Etat pour 101,3 M€ sont principalement des créances de TVA.
- Les créances sur cessions varient principalement dans les secteurs Autres (Résidentiel France -3,9 M€), Bureaux Italie (-7,5 M€), Bureaux France (+0,3 M€) et Résidentiel Allemagne (-0,8 M€).

## 3.2.5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

### 3.2.5.9.1. Principes comptables liés à la trésorerie et équivalents de trésorerie

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

### 3.2.5.9.2. Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie

K€	31-déc.-20	31-déc.-19
Titres monétaires disponibles à la vente	577 180	626 477
Disponibilités bancaires	668 967	675 607
<b>Total</b>	<b>1 246 147</b>	<b>1 302 084</b>

Au 31 décembre 2020, le portefeuille de Titres monétaires disponibles à la vente est principalement constitué de SICAV monétaires classiques de niveau 2.

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

Covivio ne détient aucun placement présentant un risque en capital.

## 3.2.5.10 Capitaux propres

### 3.2.5.10.1. Principes comptables liés aux capitaux propres

#### ✓ Actions propres

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

### 3.2.5.10.2. Variation des capitaux propres

Le tableau de variations des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés en note 3.1.4.

Le capital de Covivio est composé de 94 544 232 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 283,6 M€ au 31 décembre 2020. Covivio détient 264 270 actions propres.

## Variations du nombre d'actions sur la période

Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
<b>Nombre d'actions au 31 décembre 2019</b>	<b>87 219 906</b>	<b>174 557</b>	<b>87 045 349</b>
Augmentation de capital - livraison du plan actions gratuites	139 103		
Augmentation de capital - dividende en actions	7 185 223		
Actions propres - contrat de liquidité		28 890	
Actions propres - attribution aux salariés		60 823	
<b>Nombre d'actions au 31 décembre 2020</b>	<b>94 544 232</b>	<b>264 270</b>	<b>94 279 962</b>

Au cours de l'année 2020, Covivio a procédé à une augmentation de capital pour 343,3 M€ liée à l'émission de 7 185 223 actions suite au paiement du dividende en actions et à l'attribution définitive de 139 103 actions gratuites.

Le dividende de 417 M€ a été payé en actions à hauteur de 343 M€ et en numéraire à hauteur de 74 M€ et a été prélevé sur le résultat 2019, les primes et le report à nouveau.

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

La ligne Autres intègre principalement les mouvements d'actions propres de la période (-9,8 M€).

La variation des participations ne donnant pas le contrôle (-74,7 M€) est principalement liée aux distributions de la période (-83,1 M€), au résultat global total de la période revenant aux minoritaires (+20,8 M€), à l'entrée de la société Covivio Office (ex-Godewind Immobilien) détenue à 99,77% (+10,4 M€) ainsi qu'à la réduction de capital de l'OPCI B2 (-17,3 M€).

### 3.2.5.11 Etat des dettes

#### 3.2.5.11.1. Principes comptables liés à l'état des dettes

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

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

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

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

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

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

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

## ✓ Instruments dérivés et instruments de couverture

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

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

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

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

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

### 3.2.5.11.2. Tableau des dettes et endettement financier net

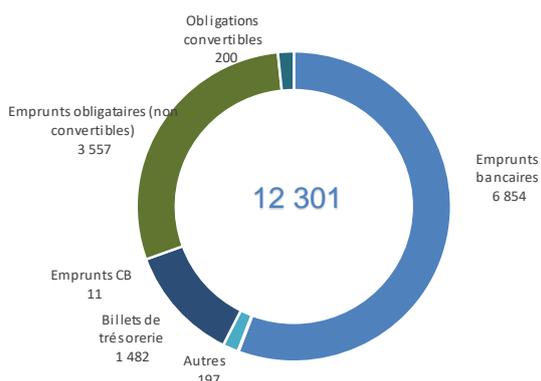
K€	31-déc.-19	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31-déc.-20
Emprunts bancaires	5 892 716	1 114 613	-573 780	441 047	-20 854	0	6 853 743
Emprunts de crédit-bail	13 900	0	-2 734	0	0	0	11 166
Autres emprunts et dettes assimilées	179 383	14 930	-201 696	200 555	-0	0	193 172
Billets de trésorerie	1 363 900	388 500	-270 000	0	0	0	1 482 400
Emprunts titrisés	3 977	0	0	0	0	0	3 977
Emprunts obligataires (non convertibles) (1)	3 236 554	500 000	-434 158	301 469	0	-47 311	3 556 554
Obligations convertibles (2)	200 000	0	0	0	0	0	200 000
<b>Sous-total Emprunts portants intérêts</b>	<b>10 890 430</b>	<b>2 018 043</b>	<b>-1 482 368</b>	<b>943 071</b>	<b>-20 854</b>	<b>-47 311</b>	<b>12 301 012</b>
Intérêts courus	46 336	47 116	-45 179	-1	-0	0	48 272
Etalement des frais sur emprunts	-69 749	14 843	-10 785	0	-56	0	-65 746
Banques créditrices	20 548	0	0	0	-5	-7 977	12 567
<b>Total Emprunts (LT / CT) hors JV des Ornanes</b>	<b>10 887 566</b>	<b>2 080 003</b>	<b>-1 538 332</b>	<b>943 070</b>	<b>-20 914</b>	<b>-55 288</b>	<b>12 296 105</b>
dont Long Terme	9 071 820						10 459 091
dont Court Terme	1 815 746						1 837 014
Valorisation des instruments financiers	284 920	0	0	3 075	0	41 546	329 541
Dérivés des emprunts convertibles	3 436	0	0	0	0	-3 347	89
<b>Total des dérivés</b>	<b>288 356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 075</b>	<b>0</b>	<b>38 199</b>	<b>329 630</b>
dont Actif	-77 486						-99 379
dont Passif	365 842						429 008
<b>Total Dette bancaire</b>	<b>11 175 922</b>	<b>2 080 003</b>	<b>-1 538 332</b>	<b>946 145</b>	<b>-20 914</b>	<b>-17 089</b>	<b>12 625 734</b>

(1) La colonne variation de périmètre comprend la dette obligataire de 301 M€ liée à l'acquisition du portefeuille hôtelier qui a été remboursée le jour de l'acquisition.

(2) Le détail des obligations convertibles sont présentés en 3.2.5.11.4 – emprunts obligataires convertibles.

Les nouveaux financements souscrits au cours de l'exercice sont présentés en 3.2.2.2 – Risque de liquidité et en 3.2.5.11.3 – Emprunts bancaires.

## Dette par nature au 31 décembre 2020 en M€ :



## Endettement financier net au 31 décembre 2020 en M€ :

	31-déc.-20	31-déc.-19
Trésorerie brute (a)	1 246 147	1 302 084
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	-12 567	-20 548
<b>Trésorerie nette (c) = (a)-(b)</b>	<b>1 233 580</b>	<b>1 281 536</b>
<b>Dont Trésorerie nette disponible</b>	<b>1 232 472</b>	<b>1 281 221</b>
<b>Dont Trésorerie nette non disponible</b>	<b>1 108</b>	<b>315</b>
Endettement brut (d)	12 349 284	10 936 766
Amortissement des frais de financement ( e )	-65 746	-69 749
<b>Endettement financier net (d) - (c) + ( e )</b>	<b>11 049 957</b>	<b>9 585 482</b>

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+2 025,4 M€) correspond principalement :

- aux augmentations des emprunts portants intérêts (+ 2018 M€),
- aux augmentations des passifs locatifs (+18,2 M€)
- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-10,8 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (- 1 500 M€) correspond principalement aux diminutions des emprunts portants intérêts (-1 482,4 M€) et aux diminutions des passifs locatifs (-18 M€).

### 3.2.5.11.3. Emprunts bancaires

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

en k€	Encours dette (> ou < 100 M€)	Dette adossée	Valeur d'expertise au 31 décembre 2020 (1)	Encours dette au 31 décembre 2020	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Bureaux France		280 M€ et 145 M€ - Tour CB21 et Carre Suffren		403 050	29/07/15 et 01/12/15	280 000 et 145 000	29/07/25 et 30/11/23
		167,5 M€ - DS Campus		154 937	23/03/15	167 500	20/04/23
		300 M€ - Orange		300 000	18/02/16	300 000	30/06/28
	> 100 M€		<b>2 246 070</b>	<b>857 987</b>			
	< 100 M€		<b>350 770</b>	<b>166 633</b>			
		<b>Total Bureaux France</b>	<b>2 596 840</b>	<b>1 024 620</b>			
Bureaux Italie		760 M€ Central		608 907	15/09/16	652 732	14/09/24
	> 100 M€	<b>Total Bureaux Italie</b>	<b>1 380 678</b>	<b>608 907</b>			
Hôtels en Europe		447 M€		169 031	25/10/13	447 000	31/01/23
		255 M€ - Obligation sécurisée		186 553	14/11/12	255 000	16/11/21
		278 M€ - Rocca		213 350	29/03/17	277 188	29/03/25
		290 M€ - OPCI B2 HI (B&B)		123 323	10/05/17	290 000	10/05/24
		400 M€ - Rocky		442 294	24/07/18	475 145	24/07/26
		130 M€ - REF1		129 132	04/04/19	130 000	03/04/26
		178 M€ -Parkinn Alexanderplatz Berlin		177 199	<b>01/01/20</b>	<b>178 000</b>	<b>30/12/29</b>
	> 100 M€		<b>3 100 052</b>	<b>1 440 882</b>			
	< 100 M€		<b>1 354 620</b>	<b>536 489</b>			
		<b>Total Hôtels Europe</b>	<b>4 454 672</b>	<b>1 977 371</b>			
Résidentiel Allemagne		Cornerstone		148 694	01/10/14	136 737	30/06/25
		Refinancement Wohnbau/Dümpfen/Aurélia/Duomo		176 716	20/01/15	220 000	30/01/25
		Quadriga		156 354	16/06/15	210 795	31/03/26
		Refinancement Amadeus/Herbstlaub/Valore/Valartis/Sunflower		144 276	28/10/15	169 594	30/04/26
		Lego		152 739	24/06/16	195 003	30/09/24
		Refinancement KG2		106 172	26/01/17	140 000	29/01/27
		Refinancement Indigo, Prime		255 938	09/07/19	260 000	30/09/29
		Refinancement KG1		123 750	20/09/19	125 000	30/09/29
		Refinancement KG4		245 799	<b>30/03/20</b>	<b>248 130</b>	<b>29/03/30</b>
		Refinancement KG Residential		130 000	<b>20/11/20</b>	<b>130 000</b>	<b>15/11/30</b>
	> 100 M€		<b>4 215 746</b>	<b>1 640 438</b>			
	< 100 M€		<b>2 458 744</b>	<b>944 155</b>			
		<b>Total Résidentiel Allemagne</b>	<b>6 674 490</b>	<b>2 584 593</b>			
Bureaux Allemagne	> 100 M€	Godew ind- Frankfurt Airport Center	262 501	130 000	17/12/19	130 000	30/12/25
	< 100 M€		1 002 898	368 462			
		<b>Total Bureaux Allemagne</b>	<b>1 265 399</b>	<b>498 462</b>			
<b>TOTAL GAGE</b>			<b>16 372 079</b>	<b>6 693 953</b>			
Bureaux France		Billets de trésorerie		1 482 400			
		500 M€ - Green Bond		500 000	20/05/16	500 000	20/05/26
		500 M€ - Obligation		595 000	21/06/17	500 000	21/06/27
		500 M€ - Green Bond		500 000	17/09/19	500 000	17/09/31
		500 M€ - Bond		500 000	<b>23/06/20</b>	<b>500 000</b>	<b>23/06/30</b>
		Réallocation Bureaux Italie		-335 692			
	> 100 M€		<b>3 885 299</b>	<b>3 241 708</b>			
Bureaux Italie		250 M€ - Obligation		125 000	30/03/15	125 000	30/03/22
		200 M€ - Obligation convertible		200 000	03/08/15	200 000	31/01/21
		300 M€ - Obligation		300 000	17/10/17	300 000	17/10/24
		300 M€ - Obligation		300 000	20/02/18	300 000	20/02/28
		Réallocation Bureaux France		335 692			
	> 100 M€		<b>2 038 114</b>	<b>1 260 692</b>			
	< 100 M€			<b>3 977</b>			
		<b>Total Bureaux Italie</b>	<b>2 038 114</b>	<b>1 264 669</b>			
Hôtels en Europe		200 M€ - Placement privé		200 000	29/05/15	200 000	29/05/23
		350 M€ - Edinburgh		350 000	24/09/18	350 000	24/09/25
		100 M€ - Roco		100 000	<b>30/06/20</b>	<b>100 000</b>	<b>30/06/22</b>
	> 100 M€			<b>650 000</b>			
	< 100 M€			<b>257 857</b>			
		<b>Total Hôtels Europe</b>	<b>1 643 543</b>	<b>907 857</b>			
Résidentiel Allemagne	< 100 M€	<b>Total Résidentiel Allemagne</b>	<b>204 720</b>				
Bureaux Allemagne	< 100 M€	<b>Total Bureaux Allemagne</b>	<b>196 949</b>				
Autres	< 100 M€	<b>Résidentiel France</b>	<b>1 785</b>	<b>0</b>			
		<b>Parkings</b>	<b>45 854</b>	<b>0</b>			
		<b>Total Autres</b>	<b>47 639</b>	<b>0</b>			
<b>TOTAL LIBRE</b>			<b>8 016 263</b>	<b>5 414 234</b>			
		Autres dettes		192 825			
<b>Total général</b>			<b>24 388 342</b>	<b>12 301 012</b>			

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

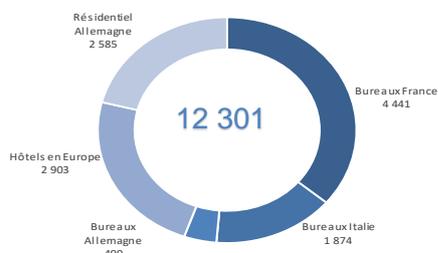
Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

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

en K€	Encours au 31 décembre 2020	Échéance à - 1 an	Encours au 31 décembre 2021	Echéance de 2 à 5 ans	Encours au 31 décembre 2025 (à + 5 ans)
<b>Dettes Financières à taux fixe</b>	<b>5 909 911</b>	<b>412 465</b>	<b>5 497 446</b>	<b>2 011 780</b>	<b>3 485 666</b>
Bureaux France - Emprunts bancaires	144 812	2 050	142 762	92 762	50 000
Bureaux France - Autres	174 504	0	174 504	17 461	157 043
Bureaux Italie - Obligations convertibles *	200 000	200 000	0	0	0
Bureaux Allemagne - Emprunts bancaires	498 162	600	497 562	441 562	56 000
Hôtels en Europe - Emprunts bancaires	168 559	1 704	166 854	86 966	79 889
Hôtels en Europe - Autres	17 753	0	17 753	17 581	172
Résidentiel Allemagne - Emprunts bancaires	1 145 543	17 579	1 127 964	380 440	747 524
Résidentiel Allemagne - Autres	48	2	46	9	38
<b>Total Emprunts et obligations convertibles</b>	<b>2 349 381</b>	<b>221 935</b>	<b>2 127 446</b>	<b>1 036 780</b>	<b>1 090 666</b>
Bureaux France - Obligations	1 759 308	0	1 759 308	0	1 759 308
Bureaux France - Billets de trésorerie	0	0	0	0	0
Bureaux Italie - Obligations	1 060 692	0	1 060 692	425 000	635 692
Bureaux Italie - Titrisations	3 977	3 977	0	0	0
Hôtels en Europe - Obligations	736 553	186 553	550 000	550 000	0
<b>Total dettes représentées par des titres</b>	<b>3 560 530</b>	<b>190 530</b>	<b>3 370 000</b>	<b>975 000</b>	<b>2 395 000</b>
<b>Dettes Financières à taux variable</b>	<b>6 391 101</b>	<b>1 376 068</b>	<b>5 015 034</b>	<b>2 772 867</b>	<b>2 242 167</b>
Bureaux France - Emprunts bancaires	879 808	5 775	874 033	591 033	283 000
Bureaux Italie - Emprunts bancaires	608 907	10 550	598 356	598 356	0
Bureaux Allemagne - Autres	867	867	0	0	0
Hôtels en Europe - Emprunts bancaires	1 980 116	20 141	1 959 975	991 195	968 780
Résidentiel Allemagne - Emprunts bancaires	1 439 003	33 335	1 405 668	415 282	990 387
<b>Total Emprunts et obligations convertibles</b>	<b>4 908 701</b>	<b>70 668</b>	<b>4 838 034</b>	<b>2 595 867</b>	<b>2 242 167</b>
Bureaux France - Billets de trésorerie	1 482 400	1 305 400	177 000	177 000	0
<b>Total dettes représentées par des titres</b>	<b>1 482 400</b>	<b>1 305 400</b>	<b>177 000</b>	<b>177 000</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>12 301 012</b>	<b>1 788 533</b>	<b>10 512 480</b>	<b>4 784 647</b>	<b>5 727 832</b>

\* Les Ornanes sont présentées pour leur valeur nominale.

Dettes par secteur opérationnel au 31 décembre 2020 en M€ :



### 3.2.5.11.4. Emprunts obligataires convertibles

#### Bureaux Italie :

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

Au 31 décembre 2020, le dérivé de l'Ornane à échéance 2021 de Covivio en Italie est valorisé pour 0,4 M€.

Les caractéristiques de l'emprunt obligataire convertibles sont les suivantes :

Caractéristiques	Ornane Bureaux Italie
Date d'émission	août-15
Montant de l'émission (en millions d'euros)	200
Prix d'émission (en euros)	100
Prix de conversion	107,289
Taux nominal	0,875%
Date d'échéance	février-21
Nombre d'obligations convertibles émises	2 000 000
Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2019	2 000 000
Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2020	2 000 000
Nombre d'actions potentielles	1 864 129

### 3.2.5.11.5. Instruments dérivés

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

Juste valeur des Instruments dérivés nets :

K€	31-déc.-19 Net	Entrées de périmètre - Variation méthode d'intégration	Primes - Soutles de restructurat ion	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	31-déc.-20 Net
Bureaux France	-141 224		44 981	-43 527		-139 770
Ornanes Bureaux France						
Bureaux Italie	-20 845			-3 415	-3 309	-27 569
Bureaux Allemagne		-3 075		712		-2 363
Ornanes Bureaux Italie	-3 436			3 347		-89
Hôtels en Europe	-89 026		10 668	-46 018	18 226	-106 150
Résidentiel Allemagne	-33 825		6 721	-26 584		-53 688
<b>TOTAL</b>	<b>-288 356</b>	<b>-3 075</b>	<b>62 370</b>	<b>-115 486</b>	<b>14 917</b>	<b>-329 629</b>
				<b>Dont</b>	<b>IFT Passif</b>	<b>-429 008</b>
					<b>IFT Actif</b>	<b>99 379</b>

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de -115,5 M€.

Il se compose principalement des variations de valeur des IFT (-118,8 M€) et de la variation de valeur de l'Ornane (+3,3 M€). Conformément à la norme IFRS 13, les justes valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (8,9 M€).

La ligne Bureaux Allemagne correspond à la mise à la juste valeur des dettes à taux fixe à la date d'acquisition conformément à IFRS 3.

L'impact sur les capitaux propres de +18,2 M€ sur la ligne Hôtels en Europe correspond à la variation de l'exercice du taux de change des Cross Currency Swap pris en couverture des investissements réalisés au Royaume-Uni.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (-12,7 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT et de l'Ornane (+115,5 M€) et les variations de valeur du patrimoine (-128,2 M€).

## Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

K€	Au 31 déc. 2020	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
<b>Couverture Ferme</b>				
SWAP payeur fixe	5 097 897	-295 750	1 584 068	3 809 579
SWAP receveur fixe	2 908 344	650 000	975 000	1 283 344
<b>Total SWAP</b>	<b>2 189 553</b>	<b>-945 750</b>	<b>609 068</b>	<b>2 526 235</b>
<b>Couverture Optionnelle</b>				
Achat de CAP	889 457	202 637	649 300	37 520
Achat de FLOOR	52 525	732	23 793	28 000
Vente de FLOOR	51 000	0	51 000	0
<b>Total</b>	<b>8 999 223</b>	<b>557 619</b>	<b>3 283 161</b>	<b>5 158 443</b>

## Solde de la couverture au 31 décembre 2020

K€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	5 909 911	6 403 668
<b>Passifs financiers nets avant couverture</b>	<b>5 909 911</b>	<b>6 403 668</b>
Couverture ferme - Swaps		-2 189 553
Couverture optionnelle - Caps		-889 457
<b>Total couverture</b>		<b>-3 079 010</b>
<b>Passifs financiers nets après couverture</b>	<b>5 909 911</b>	<b>3 324 658</b>

### 3.2.5.11.6. Passifs locatifs

Au 31 décembre 2020, le solde des passifs locatifs s'élève à 297,6 M€ contre 269,1 M€ au 31 décembre 2019, soit une augmentation de 28,5 M€. Cette hausse est principalement liée à la comptabilisation d'une dette de location de 20,5 M€ sur le secteur Bureaux Allemagne suite à l'acquisition de Covivio Office (bail emphytéotique de l'actif Francfort Airport Center évalué à la juste valeur, contrats de location de locaux et véhicules de société) et de 19,6 M€ sur le secteur Hôtels en Europe suite à l'acquisition de 8 hôtels en septembre 2020 (baux emphytéotiques des actifs Palazzo Naiadi et Plaza Nice). Les variations de change liées aux baux emphytéotiques au Royaume-Uni s'élèvent à -8,6 M€.

Au 31 décembre 2020, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de 14,0 M€.

## Répartition par échéance des passifs locatifs

K€	Au 31 déc. 2020	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans
<b>Passifs locatifs</b>	<b>297 621</b>	<b>15 994</b>	<b>43 142</b>	<b>38 701</b>	<b>199 784</b>

### 3.2.5.11.7. Covenants bancaires

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

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

Les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2020 à 60% sur Covivio et Covivio Hotels.

Les covenants d'ICR Consolidé les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2020 à 200% sur Covivio et Covivio Hotels. Par prudence, Covivio Hotels a sollicité et obtenu un waiver auprès de ses prêteurs pour une suspension du covenant d'ICR au 31 décembre 2020 et au 30 juin 2021.

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

Les covenants bancaires du groupe Covivio sont pleinement respectés au 31 décembre 2020 et 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.

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

LTV Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
300 M€ (2016) - Orange	Covivio	Bureaux France	≤ 60%	respecté
255 M€ (2012) - Obligation hypothécaire	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 65%	respecté
447 M€ (2013) - REF II	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	< 60%	respecté
130 M€ (2019) - REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
200 M€ (2015) - Placement privé	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
279 M€ (2017) - Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	< 60%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	< 60%	respecté
100 M€ (2020) - Roco	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté

ICR Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
300 M€ (2016) - Orange	Covivio	Bureaux France	≥ 200%	respecté
255 M€ (2012) - Obligation hypothécaire	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
447 M€ (2013) - REF II	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
130 M€ (2019) - REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
200 M€ (2015) - Placement privé	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
279 M€ (2017) - Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
100 M€ (2020) - Roco	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté

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

### 3.2.5.12 Provisions pour risques et charges

#### 3.2.5.12.1. Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges

##### ✓ Engagements de retraite

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

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

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

### 3.2.5.12.2. Tableau des provisions

K€	31-déc.-19	Variation Péri-mètre	Dotation	Transfert	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions		31-déc.-20
						Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	2 727	347	284	0		-460	-15	2 883
Provisions pour garantie	0	0	0	0		0	0	0
Provisions pour impôts	8 325	0	18 348	0		-156	-45	26 472
Provisions pour la remise en état de sites	2 566	0	50	0		0	0	2 616
Autres provisions	3 827	530	909	0		-1 308	-941	3 017
<b>Sous-total Provisions -passifs courants</b>	<b>17 445</b>	<b>877</b>	<b>19 591</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 924</b>	<b>-1 001</b>	<b>34 988</b>
Provision Retraites	54 918	302	1 777	0	572	-1 729	-54	55 786
Provision Médaille du travail	1 446	0	244				-10	1 680
<b>Sous-total Provisions -passifs non courants</b>	<b>56 364</b>	<b>302</b>	<b>2 021</b>	<b>0</b>	<b>572</b>	<b>-1 729</b>	<b>-64</b>	<b>57 466</b>
<b>Total des Provisions</b>	<b>73 809</b>	<b>1 179</b>	<b>21 612</b>	<b>0</b>	<b>572</b>	<b>-3 653</b>	<b>-1 065</b>	<b>92 454</b>

Les provisions pour litiges se répartissent pour 1,9 M€ sur les Bureaux France, 0,3 M€ sur les Bureaux Italie et 0,7 M€ sur les Hôtels en Europe.

Les provisions pour impôts concernent le secteur Résidentiel Allemagne pour 17,7 M€, les Hôtels en Europe pour 7,8 M€ (risques fiscaux sur le portefeuille allemand de l'activité Murs et Fonds), les Bureaux Italie pour 0,8 M€ et les Bureaux Allemagne pour 0,2 M€.

La provision pour indemnité de départ en retraite s'élève à 55,8 M€ au 31 décembre 2020 (dont 51 M€ en Résidentiel Allemagne).

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

- Taux d'augmentation de salaires : cadres 4%, non cadres 3%,
- Taux d'actualisation : 0,11 % (TEC 10 n +50 bps).

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

Hypothèses provisions retraites Allemagne	Résidentiel Allemagne		Bureaux Allemagne	
	31-déc.-20	31-déc.-19	31-déc.-20	31-déc.-19
Taux d'actualisation	0,85%	1,0%	0,45%	0,65%
Evolution annuelle des salaires	2,5%	2,5%	1,25%	1,75%
Taux de charges d'assurances sociales	1% / 2%	1% / 2%		
<b>IMPACT DES PROVISIONS POUR RETRAITES AU COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)</b>				
Coût des services rendus au cours de l'exercice	-613	-541	0	0
Coût financier	-501	-872	-1	-2
Effets des réductions/liquidations de régime	0	0	0	0
<b>TOTAL IMPACT AU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>-1 114</b>	<b>-1 413</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>

## 3.2.5.13 Autres dettes Court terme

K€	31-déc.-20	31-déc.-19	Variation
Dettes sociales	36 687	33 408	3 279
Dettes fiscales	25 391	136 365	-110 974
Comptes courants - passif	335	173	162
Dividendes à payer	27	44	-17
Autres dettes	48 832	41 847	6 985
<b>Total</b>	<b>111 272</b>	<b>211 837</b>	<b>-100 566</b>

- La variation des dettes fiscales de -111 M€ est liée principalement à la non compensation en 2019 des positions actif-passif de l'activité de promotion (-77,5 M€).
- La variation des autres dettes de +6,9 M€ inclut la variation des avances versées sur les travaux d'actifs en développement et des coûts liés aux ventes en Bureaux Italie (-7,5 M€).

## 3.2.5.14 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière	31 déc. 20 Net	Montant figurant dans l'Etat de Situation Financière évalué:			Juste Valeur (K€)
			Au Coût amorti	A la juste Valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Actifs au coût amorti	Actifs financiers non courants	17 215	17 215			17 215
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	265 055	265 055			265 055
	<b>Total Actifs financiers non courants</b>	<b>282 270</b>	<b>282 270</b>			<b>282 270</b>
Prêts & Créances	Créances clients <sup>(1)</sup>	233 722	233 722			233 722
Actifs en juste valeur par Résultat	Dérivés à la juste valeur par Résultat	99 379		99 379		99 379
Actifs en juste valeur par Résultat	Equivalents de trésorerie	577 180		577 180		577 180
<b>Total Actifs Financiers</b>		<b>1 192 551</b>	<b>515 992</b>	<b>0</b>	<b>676 559</b>	<b>1 192 551</b>
Passifs à la juste valeur par Résultat	Ornane	200 089	199 685		404	200 241
Dettes au coût amorti	Dettes financières	12 101 012	12 101 012			12 345 134 <sup>(2)</sup>
Passifs à la juste valeur par Résultat	Instruments financiers (hors Ornane)	428 919		11 457	417 462	428 919
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	24 689	24 689			24 689
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	217 971	217 971			217 971
<b>Total Passifs Financiers</b>		<b>12 972 680</b>	<b>12 543 357</b>	<b>11 457</b>	<b>417 866</b>	<b>13 216 954</b>

<sup>(1)</sup> Hors franchise

<sup>(2)</sup> L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe est de 244 122 K€.

### Ventilation des actifs et passifs financiers à la juste valeur :

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

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

K€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat		99 379		99 379
Titres monétaires disponibles à la vente		577 180		577 180
<b>Total Actifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>676 559</b>	<b>0</b>	<b>676 559</b>
Ornane	200 241			200 241
Dérivés à la juste valeur par résultat		428 919		428 919
<b>Total Passifs financiers</b>	<b>200 241</b>	<b>428 919</b>	<b>0</b>	<b>629 160</b>

## 3.2.6 NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET

### 3.2.6.1 Principes comptables

#### ✓ Loyers

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

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

#### ✓ Paiements en actions (IFRS 2)

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

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

### 3.2.6.2 Résultat d'exploitation

#### 3.2.6.2.1. Revenus locatifs

Les loyers s'élèvent à 866,8 M€ au 31 décembre 2020 contre 961,3 M€ au 31 décembre 2019, soit une variation de -94,5 M€.

K€	31-déc.-20	31-déc.-19	Variation en K€	Variation en %
Bureaux France	237 300	257 275	-19 975	-7,8%
Bureaux Italie	172 007	201 817	-29 810	-14,8%
Bureaux Allemagne	49 784	1 070	48 714	n.a.
<b>Total Loyers Bureaux</b>	<b>459 091</b>	<b>460 162</b>	<b>-1 071</b>	<b>-0,2%</b>
Hôtels en Europe	151 296	245 418	-94 122	-38,4%
Résidentiel Allemagne	256 046	250 728	5 318	2,1%
Autres (dont Résidentiel France)	403	5 012	-4 609	-92,0%
<b>Total Loyers</b>	<b>866 836</b>	<b>961 320</b>	<b>-94 484</b>	<b>-9,8%</b>

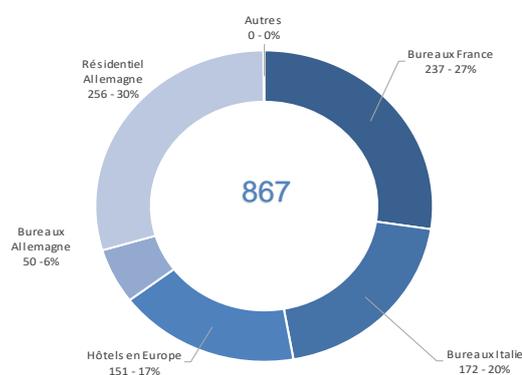
Les revenus locatifs se composent de loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

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

# COVIVIO

- Une diminution des loyers des Bureaux France (-7,8%) qui s'explique principalement par l'effet des cessions d'actifs (-13,5 M€) et des libérations (-5,2 M€) permettant d'alimenter le pipeline des développements, partiellement compensés par la livraison d'actifs en développement en 2019 et 2020 (+1,8 M€),
- Une diminution des loyers des Bureaux Italie (-14,8%) qui s'explique principalement par les cessions (-24,6 M€) et les libérations (-7,9 M€), minorées par l'impact des livraisons (+5,0 M€),
- Une hausse des loyers des Bureaux Allemagne suite à l'acquisition de la société Covivio Office en 2020 (+48,7 M€),
- Une baisse des loyers des Hôtels en Europe (-94,1 M€, soit -38,4%), qui s'explique principalement par l'impact de la crise liée à la Covid-19 (fermeture des hôtels) sur les loyers variables Accor (-41,0 M€) et les loyers fixes au Royaume-Uni du fait de l'activation de la clause de sous performance majeure (-42,8 M€). Les cessions d'actifs ont aussi entraîné une baisse de loyer (-15,1 M€) principalement liées aux actifs B&B en France cédés en 2019. Cette diminution est légèrement minorée par les acquisitions et les livraisons d'actifs en développement (+10,4 M€),
- Une augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (+2,1%) suite aux acquisitions (+3,8 M€) et aux relocations/indexation (+8,9 M€), atténuée par les cessions (-3,6 M€),
- Une diminution du secteur Autres (Résidentiel France) (-92,0%) qui s'explique par les ventes et la libération d'actifs en vue de leur cession.

## Loyers de l'année 2020 par secteur opérationnel en M€ :



## 3.2.6.2.2. Charges immobilières

K€	31-déc.-20	31-déc.-19	Variation en K€	Variation en %
Loyers	866 836	961 320	-94 484	-9,8%
Charges refacturables	-142 623	-129 696	-12 927	10,0%
Produits de refacturations de charges	142 623	129 696	12 927	10,0%
Charges locatives non récupérées	-36 489	-37 007	517	-1,4%
Charges sur Immeubles	-29 389	-30 951	1 562	-5,0%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-24 882	-4 550	-20 332	n.a.
<b>Loyers Nets</b>	<b>776 076</b>	<b>888 813</b>	<b>-112 736</b>	<b>-12,7%</b>
<b>Taux charges immobilières</b>	<b>-10,5%</b>	<b>-7,5%</b>		

- Charges locatives non récupérées : Ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants. Les charges locatives non récupérées sont présentées nettes des refacturations au compte de résultat. Conformément à IFRS15.113, les produits de refacturation de charges locatives sont présentés distinctement ci-dessus lorsque la société agit en qualité de principal.
- Charges sur immeubles : Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.
- Charges nettes des créances irrécouvrables : Elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables et des provisions nettes sur créances douteuses. L'exercice 2020 est impacté par des dépréciations sur créances douteuses liées à la crise de la Covid-19 pour un montant de -3,5 M€ en Bureaux Italie, -14,1 M€ en Hôtels en Europe et -2,1 M€ sur le Résidentiel Allemagne.

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

K€	31-déc.-20	31-déc.-19	Variation en K€	Variation en %
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion et Flex Office	102 090	243 223	-141 133	-58,0%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion et Flex Office	-88 441	-168 170	79 729	-47,4%
<b>EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office</b>	<b>13 649</b>	<b>75 053</b>	<b>-61 404</b>	<b>-81,8%</b>
Revenus des autres activités	49 303	47 650	1 653	3,5%
Dépenses des autres activités	-22 867	-30 825	7 958	-25,8%
<b>Résultat des autres activités</b>	<b>26 436</b>	<b>16 825</b>	<b>9 611</b>	<b>57%</b>
<b>Total Résultat des autres activités</b>	<b>40 085</b>	<b>91 878</b>	<b>-51 793</b>	<b>n.a.</b>

- L'EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office est composé de l'EBITDA des Hôtels exploités (7,9 M€ contre 69,9 M€ au 31 décembre 2019) et des résultats de Flex Office (5,7 M€, contre 5,1 M€ au 31 décembre 2019). La forte baisse de l'EBITDA des hôtels en gestion de -62,0 M€ est liée à la fermeture de la plupart des hôtels en gestion pendant la pandémie de la Covid-19.
- Le résultat des autres activités est constitué des résultats de promotion immobilière en Allemagne (17,6 M€), et des résultats de l'activité parkings (5,5 M€). La baisse des résultats de l'activité Parkings de -4,2 M€ par rapport au 31 décembre 2019 s'explique par la baisse de l'activité pendant la crise de la Covid-19.

### 3.2.6.2.4. Coûts de fonctionnement nets

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

K€	31-déc.-20	31-déc.-19	Variation en K€	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	15 691	23 018	-7 327	-31,8%
Frais liés à l'activité	-6 678	-7 467	790	-10,6%
Frais de structure	-125 522	-127 409	1 887	-1,5%
<b>Total Coûts de Fonctionnements Nets</b>	<b>-116 509</b>	<b>-111 859</b>	<b>-4 651</b>	<b>4,2%</b>

La diminution des revenus de gestion et d'administration de -7,3 M€ s'explique principalement par des commissions d'apporteurs d'affaires en 2019 en Bureaux France (-4,2 M€) et une baisse des prestations en Bureaux Italie du fait de la cession de la société Revalo (-3,2 M€) dont l'activité était la gestion immobilière pour compte de tiers.

Les frais de structure intègrent les frais de personnel qui font l'objet d'une analyse spécifique au §3.2.7.1.1.

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

K€	31-déc.-20	31-déc.-19	Var en K€
Amortissements des biens d'exploitation	-67 324	-65 004	-2 320
Variation nette des provisions et autres	4 388	12 830	-8 441

Le poste Variation nette des provisions et autres inclut le produit de refacturation des baux emphytéotiques aux locataires (2,9 M€ au 31 décembre 2020 contre 8,9 M€ au 31 décembre 2019) lorsque la charge locative est retraitée. En effet, afin de ne pas fausser le ratio charges immobilières et suite à l'annulation de la charge locative conformément à la norme IFRS 16, le produit de refacturation aux locataires est présenté en variation nette des provisions et autres. La variation de la période est principalement liée à l'absence de refacturation de baux emphytéotiques au Royaume-Uni du fait de l'application de la clause de sous-performance majeure.

La ligne «Dotations nettes aux amortissements et provisions» du Tableau des Flux de Trésorerie de 95,9 M€ inclut principalement 67,3 M€ de dotation aux amortissements des biens d'exploitation, 17,7 M€ de dotation aux provisions pour impôts et 7,3 M€ de dépréciation des écarts d'acquisition.

### 3.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs

K€	31-déc.-20	31-déc.-19	Variation en K€	Variation en %
Produits des cessions d'actifs (1)	720 136	1 257 471	-537 335	-42,7%
Valeurs de sortie des actifs cédés (2)	-721 355	-1 256 405	535 050	-42,6%
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>-1 219</b>	<b>1 066</b>	<b>-2 285</b>	<b>-214%</b>

(1) Prix de vente nets des frais de cession

(2) Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2019

Le résultat des cessions d'actifs par secteur d'activité figure au §.3.2.8.10. A noter que le résultat des cessions d'actifs Bureaux Italie inclut un ajustement de prix sur l'actif Galleria Excelsior vendu en 2018 pour -4,5 M€.

## 3.2.6.4 Variation de Juste Valeur des Immeubles

K€	31-déc.-20	31-déc.-19	Var en K€
Bureaux France	97 444	231 040	-133 596
Bureaux Italie	-45 610	-9 617	-35 993
Hôtels en Europe	-327 627	250 405	-578 032
Résidentiel Allemagne	413 707	517 420	-103 713
Bureaux Allemagne	-9 700	15 282	-24 982
Autres (dont Résidentiel France)	-25	-896	871
<b>Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles</b>	<b>128 189</b>	<b>1 003 634</b>	<b>-875 445</b>

La variation positive de juste valeur des immeubles de +128 M€ est essentiellement liée au patrimoine du secteur Résidentiel Allemagne pour + 414 M€ (essentiellement sur des actifs situés à Berlin) et Bureaux France pour +97 M€. Le secteur Hôtels en Europe enregistre une baisse de valeurs de -328 M€ essentiellement sur les actifs au Royaume-Uni et les commerces.

## 3.2.6.5 Résultat des cessions de titres

Le résultat des cessions de titres est principalement lié à la cession de la société Spree Wohnen 2 en Résidentiel Allemagne à hauteur de 11,9 M€.

## 3.2.6.6 Résultat des variations de périmètre

Les résultats de variation de périmètre correspondent principalement aux frais d'acquisitions de titres de participations consolidées, qui conformément à IFRS3 Regroupement d'entreprise, doivent être comptabilisés en charges de l'exercice. Au 31 décembre 2020, il s'agit essentiellement des frais d'acquisition de la société Covivio Office pour -12,3 M€ et de la régularisation des frais d'acquisition constatés en 2019 sur le portefeuille ROCO suite au traitement de cette opération en asset deal.

Le résultat des variations de périmètre inclut également des dépréciations d'écarts d'acquisition de quatre hôtels exploités en Murs et Fonds à hauteur de -7,3 M€.

La ligne « Incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement » (§39 de la norme IAS7) de -727,0 M€ correspond principalement à l'acquisition de la société Covivio Office (ex-Godewind Immobilien) pour -680,3 M€, à l'acquisition du portefeuille Roco pour -60,1 M€ (prix provisoire sous déduction des acomptes versés en 2019) et à l'acquisition de sociétés en Résidentiel Allemagne pour -61,5 M€, compensées par la cession des titres des sociétés Spree Wohnen 2 (+77,5 M€) et Revalo (+3,8 M€).

## 3.2.6.7 Coût de l'endettement financier net

K€	31-déc.-20	31-déc.-19	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	8 270	8 280	-9	-0,1%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-136 397	-160 403	24 006	-15,0%
Amortissements réguliers des frais d'émission d'emprunts	-14 271	-13 920	-352	2,5%
Charges nettes sur couverture	-29 975	-43 589	13 614	-31,2%
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>-172 373</b>	<b>-209 632</b>	<b>37 259</b>	<b>-17,8%</b>
<b>Taux moyen de la dette</b>	<b>1,29%</b>	<b>1,55%</b>		

Hors pénalités et coûts de rachat de dettes à taux fixe (13,1 M€ au 31 décembre 2020 versus 33,2 M€ au 31 décembre 2019), le coût de l'endettement baisse de 17,1 M€, sous l'effet des refinancements et des restructurations de couverture.

## 3.2.6.8 Résultat financier

K€	31-déc.-20	31-déc.-19	Variation en K€	Variation en %
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-172 373</b>	<b>-209 632</b>	<b>37 259</b>	<b>-17,8%</b>
<b>Charges d'intérêts sur passif locatif</b>	<b>-14 030</b>	<b>-13 526</b>	<b>-503</b>	<b>3,7%</b>
Variations de jv des instruments financiers	-118 839	-179 731	60 892	
Variations de jv des ORNANES	3 348	-16 652	20 000	
<b>Var. de juste valeur des instruments financiers</b>	<b>-115 491</b>	<b>-196 383</b>	<b>80 892</b>	<b>n.a.</b>
Charges financières nettes d'actualisation	-353	-173	-180	
Produits et pertes de change	264	-530	794	
<b>Actualisation et résultat de change</b>	<b>-89</b>	<b>-703</b>	<b>614</b>	<b>-87,4%</b>
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1 141	-10 626	9 485	-89,3%
Autres	-29	-20	-9	42,9%
<b>Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts</b>	<b>-1 170</b>	<b>-10 646</b>	<b>9 476</b>	<b>-89,0%</b>
<b>Total du Résultat Financier</b>	<b>-303 152</b>	<b>-430 890</b>	<b>127 738</b>	<b>-29,6%</b>

La baisse des taux d'intérêts impacte la juste valeur des instruments financiers de -115 M€. Ainsi, le résultat financier est une charge nette de -303 M€ au 31 décembre 2020 contre -431 M€ au 31 décembre 2019.

## 3.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés

### 3.2.6.9.1. Principes comptables aux impôts exigibles et différés

#### ✓ Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

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

#### (1) Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

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

#### (2) Obligations de distribution

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

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

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

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

Au 31 décembre 2020, aucune dette d'Exit Tax n'est présente au bilan.

## ✓ Régime de droit commun et impôts différés

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

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

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

## ✓ Régime fiscal des sociétés italiennes

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

## ✓ Régime fiscal SOCIMI (sociétés espagnoles)

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

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

## 3.2.6.9.2. Impôts et taux retenus par zone géographique

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	-231	-184	-415	25,83% <sup>(1)</sup>
Italie	-454	-11 344	-11 798	20,00% <sup>(2)</sup>
Allemagne	-32 216	-36 514	-68 730	15,83% <sup>(3)</sup>
Belgique	-339	4 251	3 912	25,00% <sup>(4)</sup>
Luxembourg	-374	-1 740	-2 114	24,94%
Royaume-Uni	-190	18 937	18 747	19,00%
Pays-Bas	-1 188	-308	-1 496	25,00% <sup>(5)</sup>
Portugal	-331	-179	-510	22,50%
Espagne	-1	1 203	1 202	25,00%
Irlande	-12	-59	-71	33,00% <sup>(6)</sup>
Pologne	0	-21	-21	9,00%
Hongrie	180	0	180	9,00%
République Tchèque	-155	172	18	19,00%
<b>Total</b>	<b>-35 311</b>	<b>-25 786</b>	<b>-61 202</b>	

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

(1) En France, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2020 est de 28,9%. Le taux d'impôt sera à 27,4% en 2021 et à 25,83% à compter de l'exercice 2022.

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

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

(4) En Belgique, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2020 est de 25%.

(5) Aux Pays-Bas, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2020 est de 25%.

(6) En Irlande, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2020 est de 12,5% pour les activités opérationnelles, 25% pour les sociétés holdings et 33% pour les plus-values de cessions.

Les impôts exigibles liés aux cessions s'élèvent à 25,9 M€, dont 16,1 M€ sur le secteur Résidentiel Allemagne et 11,1 M€ sur les sociétés Hôtels en Europe (portefeuille en Allemagne).

### Impact résultat des impôts différés

K€	31-déc.-20	31-déc.-19	Variation
Bureaux France	0	0	0
Bureaux Italie	-11 344	-18 314	6 970
Bureaux Allemagne	-3 950	12	-3 962
Hôtels en Europe	59 557	-2 200	61 758
Résidentiel Allemagne	-70 131	-93 129	22 998
Autres	82	-9	91
<b>Total</b>	<b>-25 786</b>	<b>-113 640</b>	<b>87 855</b>

- En Bureaux Italie, la charge d'impôt différé est principalement liée à la variation des valeurs des actifs et aux résultats SIIQ qui deviendront imposables lors de leur distribution à Covivio.
- Le produit d'impôts différés des Hôtels en Europe est lié à la diminution des valeurs d'expertise du secteur hôtelier à l'étranger, à l'activation des déficits reportables sur le portefeuille Rock en Murs et Fonds et à la cession d'actifs en Allemagne.
- La charge d'impôt différé en Résidentiel et en Bureaux Allemagne est principalement liée à l'accroissement des valeurs des actifs.

### 3.2.6.9.3. Preuve d'impôt

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

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

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

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition (en K€)	France (SIIC) Espagne (SOCIMI)	France		Etranger Droit Commun	31-déc.-20
		Droit Commun	Droit Commun		
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	126 282	-16 800	343 680		453 162
Charges d'impôts effectifs constatées	-10 344	-557	-32 479		-43 379

La charge d'impôt effectif constaté du secteur d'imposition SIIC/SOCIMI comprend une charge d'impôts différés de 11 395 K€ sur l'Italie.

La charge d'impôts exigible au résultat de -61 097 k€ intègre une dotation aux provisions d'impôt de 17 718 K€ dans le secteur Résidentiel Allemagne.

(en K€)	31-déc.-20
<b>Résultat net avant impôt</b>	453 351
Résultat des sociétés mises en équivalence	-189
<b>Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence</b>	<b>453 162</b>
- dont sociétés SIIC/SOCIMI	126 282
- dont sociétés soumises à l'impôt	326 880
<b>Impôt théorique à 28,924%</b>	<b>(a) -94 548</b>
Effet des différentiels de taux	59 794
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	-267
Effet des différences permanentes	-21 525
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	679
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	-9 391
<b>Total effets fiscaux de l'exercice</b>	<b>(b) 29 291</b>
<b>Impact des contrôles fiscaux et impôts sur exercices antérieurs</b>	<b>(c) 32 221</b>
<b>Charges d'impôts effectifs constatées</b>	<b>(a)+(b)+(c) -33 036</b>
<b>Taux effectif global d'impôt</b>	<b>10,11%</b>

## 3.2.7 AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

### 3.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel

#### 3.2.7.1.1. Frais de personnel

Au 31 décembre 2020, les charges de personnel s'élèvent à 137,8 M€ (contre 159,3 M€ au 31 décembre 2019) selon détail ci-dessous :

K€	31-déc.-20	31-déc.-19
EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office	-31 885	-56 264
Frais de structure	-80 507	-82 259
Résultat des cessions d'actifs	-3 090	-4 127
<b>TOTAL Charges de personnel dans l'Etat du résultat net</b>	<b>-115 482</b>	<b>-142 650</b>
Projets de développement	-22 323	-16 642
<b>TOTAL Charges de personnel capitalisées</b>	<b>-22 323</b>	<b>-16 642</b>
<b>TOTAL Charges de personnel</b>	<b>-137 805</b>	<b>-159 292</b>

(1) dont charges d'actions gratuites

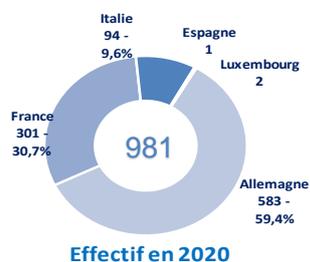
Les frais de personnel inclus dans le poste EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office enregistrent une diminution de -24,4 M€ liée à la fermeture de certains hôtels durant la quasi-totalité du second trimestre et au recours aux mesures de chômage partiel. A ce titre, le groupe a bénéficié d'aides pour un montant d'environ 14 M€ (chômage partiel, aides au paiement ou exonération de charges patronales).

Le poste Frais de structure inclut des charges de personnel pour 80,5 M€, en diminution de 1,8 M€ par rapport au 31 décembre 2019. Cependant, l'entrée de la société Covivio Office a eu un impact de -4.0 M€ sur les charges de personnel, partiellement compensée par une diminution de la charge sur actions gratuites de +1,4 M€ (charge calculée sur le cours de Bourse en baisse depuis le 31 décembre 2019).

## Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2020 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Murs et Fonds, s'élève à 981 personnes contre 965 personnes au 31 décembre 2019.

Effectif par pays en nombre de salariés :



L'effectif moyen sur l'année 2020 est de 1 026 salariés.

L'effectif moyen des sociétés en Murs et Fonds sur la période est de 1 074 personnes contre 1 481 personnes au 31 décembre 2019.

### 3.2.7.1.2. Descriptif des paiements fondés en actions

Au cours de l'année 2020, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

	Plan du 13 février 2020	Mandataires sociaux français - avec condition de performance	Mandataires sociaux français - avec condition de performance - critères internes à Covivio	Mandataires sociaux et salariés allemands, italiens et français - sans condition de performance	Mandataires sociaux européens - avec conditions de performance	Mandataires sociaux européens - avec condition de performance - critères internes à Covivio
Date d'attribution		13-févr.-20	13-févr.-20	13-févr.-20	13-févr.-20	13-févr.-20
Nombre d'actions attribuées		14 874	14 874	16 103	21 750	21 750
Cours de l'action à la date d'attribution		110,30 €	110,30 €	110,30 €	110,30 €	110,30 €
Période d'exercice des droits		3 ans	3 ans	3 ans	4 ans	4 ans
Cout de privation des dividendes		-20,00 €	-20,00 €	-20,00 €	-20,00 €	-20,00 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition		90,30 €	90,30 €	90,30 €	90,30 €	90,30 €
Décôte liée au turn-over :						
Soit en nombre d'actions		2 382	2 382	2 579	4 486	4 486
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution		16%	16%	16%	21%	21%
Valeur de l'avantage par action		59,14 €	54,48 €	72,63 €	51,24 €	50,66 €

	Plan du 16 décembre 2020	Plan collectif - Collaborateurs et Dirigeants sans condition de performance - Plan d'attribution	Plan collectif - Collaborateurs et Dirigeants sans condition de performance - Plan de rétention
Date d'attribution		16-déc.-20	16-déc.-20
Nombre d'actions attribuées		77 825	19 500
Cours de l'action à la date d'attribution		75,95 €	75,95 €
Période d'exercice des droits		3 ans	4 ans
Cout de privation des dividendes		-11,89 €	-15,90 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition		64,06 €	60,05 €
Décôte liée au turn-over :			
Soit en nombre d'actions		12 842	3 884
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution		17%	20%
Valeur de l'avantage par action		51,53 €	44,92 €

Au cours de l'année 2020, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 186 676 actions (solde identique au 31 décembre 2020 – pas de départ de collaborateurs). Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2020 est de 8 382 K€ et la cotisation de la charge URSSAF associée a été estimée à -1 750 K€ (produit). La diminution de la charge URSSAF s'explique par la diminution du cours de bourse de Covivio entre le 31 décembre 2019 (101,20 €) et le 31 décembre 2020 (75,35 €), celui-ci servant de référence au calcul. De plus, la charge URSSAF payée en 2020 au titre des actions des plans 2016 et 2017 définitivement acquises a été reclassée en charge sur actions gratuites pour 1 684 K€. Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « Frais de structure ».

La charge sur actions gratuites intègre les effets des plans 2016 pour 127 K€, 2017 pour 1 334 K€, 2018 pour 3 159 K€, 2019 pour 2 370 K€ et 2020 pour 1 392 K€.

## 3.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action

### ✓ Résultat par action (IAS 33)

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

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

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

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

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

	<b>Résultat net</b>
<b>Part du groupe en K€</b>	<b>359 767</b>
Intérêts des Ornane	1 750
Variation de juste valeur des Ornane	-3 348
<b>Part du groupe après conversion de l'Ornane en K€</b>	<b>358 169</b>
Nombre d'action moyen non dilué	91 383 658
<b>Impact dilution actions gratuites (1)</b>	493 337
<i>Nombre d'actions gratuites (1)</i>	493 337
Nombre d'action moyen dilué des actions gratuites	91 876 995
<b>Impact dilution conversion de l'Ornane Italie 2021</b>	1 864 129
<i>Conversion de l'Ornane</i>	1 864 129
Nombre d'action moyen dilué après conversion des Ornane	93 741 124
<b>Résultat net par action non dilué (en euros)</b>	<b>3,94</b>
<b>Impact dilution - Actions gratuites (en euros)</b>	<b>-0,02</b>
<b>Résultat par action dilué des actions gratuites (en euros)</b>	<b>3,92</b>
<b>Résultat par action dilué des actions gratuites et de l'Ornane (en euros)</b>	<b>3,82</b>

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

Plan 2018	195 773
Plan 2019	110 888
Plan 2020	<u>186 676</u>
Total	493 337

Conformément à la norme IAS 33 §49 « résultat par action », l'impact de la dilution lié à la conversion au 1<sup>er</sup> janvier 2020 de l'Ornane Italie à échéance 2021 est pris en compte parce que ce dernier est dilutif.

## 3.2.7.3 Engagements hors bilan

### 3.2.7.3.1. Engagements donnés

#### ✓ Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 20	31-déc.-19
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>90,6</b>	<b>574,1</b>
Engagements de prise de participations			573,3
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		90,6	0,0
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations -Garanties de passif	2020		0,8
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>6 694,0</b>	<b>5 911,8</b>
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		6 694,0	5 911,8
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>1 352,7</b>	<b>1 710,4</b>
<b>Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>		<b>770,7</b>	<b>1 129,3</b>
- Travaux restant à engager immeubles en développement (1)		702,0	994,0
- Engagement d'acquisition	2 021	45,5	5,0
- Cautions bancaires et autres garanties données		23,1	130,3
<b>Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>		<b>246,6</b>	<b>256,7</b>
- Travaux restant à engager immeubles de placement, d'exploitation et stocks (2)		221,9	230,9
- Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2037 - 2051	24,7	25,8
<b>Engagements liés aux cessions d'actifs</b>		<b>335,4</b>	<b>324,3</b>
Promesses de ventes d'actifs données		335,4	324,3

M€	Montant des budgets de travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Jean Goujon	45,3	11,0	34,2	2022
Levallois Alis	64,0	13,1	50,9	2022
N2 Batignolles	93,6	21,7	71,9	2022
Lyon Silex 2ème tranche	171,6	134,4	37,2	2021
Montrouge Flow	90,6	73,6	17,1	2021
Paris So Pop	164,8	47,4	117,3	2022
Meudon Opale	128,9	14,1	114,8	2022
DS Campus extension	152,5	7,4	145,1	2023
Montpellier Orange	45,1	31,7	13,4	2021
Montpellier Bâtiment de service Rie	19,1	16,2	2,9	2021
<b>Total Bureaux France</b>	<b>975,5</b>	<b>370,6</b>	<b>604,9</b>	
Milan, Symbiosis - Bâtiment D	53,9	22,7	31,1	2 021
Milan, via Schievano - Bâtiment B	33,9	30,1	3,7	2 021
Milan, via Unione / via Torino	7,4	1,0	6,4	2 022
Milan, Corso Italia	30,6	0,4	30,1	2 023
Milan, via Schievano - Bâtiment C	11,6	8,2	3,5	2 021
<b>Total Bureaux Italie</b>	<b>137,3</b>	<b>62,5</b>	<b>74,8</b>	
Plaza Nice	45,1	22,8	22,3	2 021
<b>Total Hôtels en Europe</b>	<b>45,1</b>	<b>22,8</b>	<b>22,3</b>	
<b>Total Général</b>	<b>1 157,9</b>	<b>455,9</b>	<b>702,0</b>	

M€	Montant des budgets de travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Échéance
3 Actifs promotion logement France	44,4	17,6	26,8	2021-2022
Paris Gobelins	22,5	16,4	6,1	2021
<b>Total Bureaux France</b>	<b>66,8</b>	<b>34,0</b>	<b>32,9</b>	
Padua-Zabarella	7,7	6,0	1,7	2 023
Milan, Symbiosis - Bâtiment F	60,4	2,8	57,6	2 023
<b>Total Bureaux Italie</b>	<b>68,1</b>	<b>8,8</b>	<b>59,3</b>	
Hôtels Accor	10,3	9,6	0,7	2 021
Hôtels Accor 2021-2026	8,2	0,0	8,2	2 026
Hôtels (Roco)	26,3	9,3	17,1	2 022
Hotels B&B	57,5	56,8	0,7	2 021
<b>Total Hôtels en Europe</b>	<b>102,3</b>	<b>75,6</b>	<b>26,7</b>	
Projets de logements (essentiellement à Berlin)	225,8	122,7	103,1	2021-2023
<b>Total Résidentiel Allemagne</b>	<b>225,8</b>	<b>122,7</b>	<b>103,1</b>	
<b>Total Général</b>	<b>463,1</b>	<b>241,2</b>	<b>221,9</b>	

## ✓ Autres engagements donnés liés au périmètre du groupe

Autres engagements :

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 3.2.6.9.1
- 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.
- Les Central Facility de l'actif Sunparks ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsalm Loisirs, dont Covivio Hotels détient 35,7 % du capital mais seulement 2,7% des droits de vote avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10<sup>ème</sup> année.
- Dans le cadre du partenariat avec ACM VIE dans les SCI 9 et 15 rue des Cuirassiers (portant les actifs Silex), Covivio a consenti une garantie de rendement en date du 7 décembre 2017 dont les modalités sont les suivantes :
  - ✓ 2.80% par an commençant le 7 décembre 2017 et prenant fin au terme de la période de franchise de Silex 2 soit seize (16) mois après la Livraison, dans la limite d'un minimum de cinquante-quatre (54) mois à compter de la signature de cette garantie.
  - ✓ Sous déduction de toute somme versée par une des SCI à ACM VIE à titre de dividende (ou d'acompte sur dividende) de remboursement de prime ou d'intérêts pendant la période de Garantie de Rendement
  - ✓ Dans l'hypothèse où postérieurement à la fin de la période de cette garantie, des sommes viendraient à être versées par les SCI à ACM VIE, le partenaire devra reverser ces sommes à Covivio dans les dix (10) jours ouvrés de leur perception.

## ✓ Sociétés consolidées par mise en équivalence

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

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 20	31-déc.-19
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Engagements de prise de participations		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>144,0</b>	<b>154,4</b>
Garanties financières données		144,0	154,4
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>0,0</b>	<b>14,1</b>
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
<b>Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>		<b>0,0</b>	<b>14,1</b>
- travaux restant à engager immeubles en développement		0,0	14,1
- Cautions bancaires et autres garanties données		0,0	0,0
<b>Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
- Travaux restant à engager immeubles de placement		0,0	0,0
- Levée d'option de crédit-bail		0,0	0,0

### 3.2.7.3.2. Engagements reçus

#### ✓ Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 20	31-déc.-19
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Autres		0,0	0,0
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>1 748,9</b>	<b>1 517,3</b>
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 748,9	1 517,3
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>6 747,0</b>	<b>6 530,0</b>
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir" (1)		4 920,5	3 713,4
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		521,7	684,8
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité	2 020	0,0	4,3
Promesses de vente d'actifs reçues		335,4	324,3
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1)+(2) engagements donnés		923,9	1 224,9
Engagement d'acquisition (immobilisations)		45,5	578,3

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

M€	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Total
à moins d'1 an	194,4	15,5	40,8	200,7	451,3
entre 1 à 5 ans	552,2	34,6	111,7	960,2	1 658,8
à plus 5 ans	149,5	117,0	60,9	2 483,0	2 810,4
<b>Total</b>	<b>896,1</b>	<b>167,1</b>	<b>213,4</b>	<b>3 643,8</b>	<b>4 920,5</b>

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

## ✓ Sociétés consolidées par mise en équivalence

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

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 20	31-déc.-19
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Engagements reçus des opérations spécifiques		0,0	0,0
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>8,4</b>	<b>8,8</b>
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7		0,0	0,0
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		8,4	8,8
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>14,8</b>	<b>54,5</b>
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		14,8	40,4
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1)+(2) engagements donnés		0,0	14,1

## ✓ Engagements sur contrats de location simple

Description générale des principales dispositions des contrats de location simple

### Bureaux France

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

La durée résiduelle ferme des baux des Bureaux France s'établit à 4,6 années comme au 31 décembre 2019.

### Bureaux Italie

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

La durée résiduelle ferme des baux des Bureaux Italie s'établit à 7,4 années contre 7,2 années au 31 décembre 2019.

### Bureaux Allemagne

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

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

## Hôtels en Europe

TYPLOGIE DES BAUX	Hôtels AccorHotels	Sunparks	NH (Italie, République Tchèque, Hongrie et France)
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	<p><b>France</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Engagement du bailleur d'offrir trois renouvellements</li> <li>- Congé avec offre de renouvellement à adresser 18 mois avant l'échéance du bail, délai de réponse de 6 mois pour acceptation ou non par le preneur</li> <li>- Renouvellement pour 12 ans avec faculté de résiliation triennale</li> </ul> <p><b>Belgique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposition de 3 renouvellements de 12 ans aux mêmes conditions que le bail initial</li> <li>- Le Preneur peut délivrer congé avec un préavis de 6 mois avant l'échéance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux premiers renouvellements à la main du preneur</li> <li>- renouvellement pour une durée ferme de 10 ans</li> <li>- Demande de renouvellement à faire par le preneur au plus tard 15 mois avant l'échéance du bail</li> </ul>	<p>Renouvellement automatique pour 15 ans à l'expiration du bail sauf en cas de dénonciation par le preneur 18 mois avant le terme</p> <p>Droit de première offre</p>
Clauses d'indexation	En fonction du CA de l'Hôtel	En fonction de la variation de l'indice santé publié au Moniteur Belge	100% du CPI (du pays)
Durée	12 ans fermes	15 ans fermes	15 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Restaurants Courtepaille	Jardiland	Meininger France
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	- Préavis pour non renouvellement par le preneur ou le bailleur de 12 mois avant l'échéance du bail - Si renouvellement, il se fera au dernier loyer indexé pour une durée de neuf ans avec possibilité de résiliation triennale	- engagement du bailleur de proposer deux renouvellements tant que le locataire est du groupe Jardiland - 1er renouvellement pour 9 ans dont 6 ans fermes, deuxième renouvellement pour 9 avec faculté de résiliation triennale - renouvellement au dernier loyer indexé  - préavis pour non renouvellement de 9 mois avant l'échéance du bail	- Engagement du bailleur d'offrir un renouvellement - Congé avec offre de renouvellement à envoyer 24 mois avant l'expiration du bail, délai de réponse du preneur de 6 mois. - Durée du bail renouvelée de 9 ans fermes aux mêmes conditions et charges que le bail initial. - Pour les renouvellements suivants un préavis de 18 mois devra être respecté.
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	Baux au format 6-12 ans, ou 12 ans fermes	Baux au format 6-12 ans, 6-9-12 ans ou 12 ans fermes	12 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtels B&B France	Hôtels B&B Espagne	Hôtels B&B Pologne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvelable au dernier loyer indexé deux fois pour 12 ans, puis une fois pour 9 ans (avec possibilité de sortie tous les 3 ans)	Renouvelable deux fois 15 ans à la demande du locataire	Un renouvellement automatique pour une période de 6 ans, sauf en cas de dénonciation par le preneur 24 mois avant le terme.  Droit de premier refus
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	100% du CPI Espagnol	100% du CPI polonais
Durée	12 ans fermes	22 ans fermes	24 ans fermes + 6 ans par avenant

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

TYPOLOGIE DES BAUX	Bardiomar	Trade Center Hotel	Rocatierra
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	n/a	n/a	n/a
Clauses d'indexation	Loyer variable avec minimum Garanti. Variable en fonction du CA	100% du CPI Espagnol	100% du CPI Espagnol + loyers variables en fonction des résultats des hôtels
Durée	45 ans fermes	20 ans fermes	1 à 35,6 ans fermes
TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtels B&B Allemagne	Hôtels B&B Allemagne 2	Hôtels B&B Allemagne 3 (LHM)
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Deux options de renouvellement pour 5 années aux mêmes conditions et charges Une option pour certains actifs - Zéro pour d'autres  Droit de premier refus + Droit de préférence	Deux extensions possibles de 5 ans, en fonction des actifs  Droit de premier refus + Droit de préférence	Aucune option de renouvellement  Droit de premier refus
Clauses d'indexation	100% CPI allemand	100% du CPI allemand	85% du CPI allemand + variable en fonction des résultats des hôtels
Durée	29 ans fermes entre 29 et 33 ans + 10 mois fermes	29 ans fermes	31 ans + 8 mois fermes
TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtels au Royaume-Uni	Hôtels NH Allemagne 1	Hôtels NH Amsterdam centre
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Pas d'option de renouvellement  Droit de première offre	Renouvellement à l'expiration du bail - 4 options de renouvellement pour 10 ans  Droit de première offre	Renouvellement à l'expiration du bail - 4 options de renouvellement pour 10 ans  Droit de première offre
Clauses d'indexation	100% du CPI anglais	75% du CPI allemand	100% du CPI Pays-Bas
Durée	25 ans fermes	20,5 ans fermes	25 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Club Med Da Balaia	Club Med Samoens
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	- Premier renouvellement à la main du preneur (sous réserve qu'il soit un affilié de CM et qu'il en fasse la demande 9 mois avant l'échéance du bail)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Engagement du bailleur d'offrir un renouvellement</li> <li>- Préavis de 18 mois avant la date d'échéance du bail (si le préavis n'est pas respecté, le congé ne serait pas nul mais reporté à la date utile)</li> <li>- renouvellement pour 9 ans dont 6 fermes pour le 1er renouvellement, les suivants étant en 3/6/9</li> <li>- indemnité de 15M€ si le preneur ne renouvelle pas à l'issue du bail initial</li> <li>- Possibilité pour le bailleur de renouveler en bail meublé ou non meublé</li> <li>- loyer de renouvellement au dernier loyer indexé (avec ou sans les meubles) pour la première période triennale puis pour les suivantes à la VLM avec cap et floor à 90/110 en cas de renouvellement en bail meublé et 110/116 en cas de renouvellement en bail non meublé</li> <li>- loyer de renouvellement à la VLM à partir du 2ème renouvellement</li> </ul>
Clauses d'indexation	'En fonction de la valeur de l'indice Eurostat CPI	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux ( ILC)
Durée	- renouvellement au dernier loyer indexé pour une durée de 15 ans dont 8 ans fermes	12 ans fermes

La durée résiduelle ferme des baux des Hôtels en Europe s'établit à 14,2 années contre 13,7 années au 31 décembre 2019.

### 3.2.7.4 Transactions entre parties liées

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

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

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	531	0	11 938	Suivi des projets et investissements, Prêts, Honoraires Asset et Property
Euromed	Sociétés MEE	597	0	28 596	Prêts, Honoraires Asset et Property
Lénovilla	Sociétés MEE	359	0	19 939	Prêts, Honoraires Asset et Property
SCI Factor E et SCI Orianz	Sociétés MEE	125	259	17 269	Prêts, Honoraires Asset et Property

### 3.2.7.5 Rémunération des dirigeants de Covivio

K€	31-déc.-20	31-déc.-19
<b>Dirigeants</b>		
Avantages à court terme (fixe / variable)	3 307	3 171
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	140	101
Indemnités de rupture de contrat de travail		
<b>Total</b>	<b>3 446</b>	<b>3 272</b>
<b>Administrateurs</b>		
<b>Jetons de présence</b>	<b>466</b>	<b>512</b>

La part variable n'inclut pas la charge d'actions gratuites. Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2020, 41 511 actions gratuites (dont 29 748 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2023.

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

- Christophe Kullman (Directeur Général)
- Olivier Estève et Dominique Ozanne (Directeurs Généraux Délégués)

Cette indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté. Le bénéfice de cette indemnité sera subordonnée à deux conditions de performance (l'évolution de l'ANR et l'atteinte des performances cibles du bonus annuel), confère §.4.3.2.3.2.

### 3.2.7.6 Honoraires des commissaires aux comptes

K€	Mazars				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>	<b>1 534</b>	<b>1 284</b>	<b>51%</b>	<b>44%</b>	<b>1 434</b>	<b>1 557</b>	<b>48%</b>	<b>53%</b>	<b>33</b>	<b>103</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>
Emetteur	334	325	48%	47%	359	360	52%	53%				
Filiales intégrées globalement	1 041	882	51%	45%	991	1 027	49%	52%		70	0%	4%
Filiales mises en équivalence	159	77	58%	28%	84	170	30%	61%	33	33	12%	12%
<b>Services autres que la certification des comptes (1)</b>	<b>59</b>	<b>69</b>	<b>24%</b>	<b>18%</b>	<b>184</b>	<b>233</b>	<b>76%</b>	<b>59%</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>0%</b>	<b>23%</b>
Emetteur	35	20	26%	20%	102	81	74%	80%				
Filiales intégrées globalement	24	49	23%	17%	82	152	77%	52%		91	0%	31%
Filiales mises en équivalence			n.a.	n.a.			n.a.	n.a.				
<b>Total</b>	<b>1 593</b>	<b>1 353</b>	<b>49%</b>	<b>41%</b>	<b>1 618</b>	<b>1 790</b>	<b>50%</b>	<b>54%</b>	<b>33</b>	<b>194</b>	<b>1%</b>	<b>6%</b>

(1) Les services autres que la certification des comptes réalisés au titre de l'exercice 2020 concernent le RSE (132 K€) et les autres opérations (111 K€).

### 3.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne

En conformité avec le §. 264 para.3, 264b HGB, Covivio a accordé sa garantie à certaines filiales de Covivio Holding, immatriculées en Allemagne, afin qu'elles puissent bénéficier d'une exemption d'audit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

## 3.2.8 INFORMATIONS SECTORIELLES

### 3.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels - IFRS 8

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

Les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Bureaux France : les actifs immobiliers de bureaux localisés en France,
- Bureaux Italie : les actifs immobiliers de bureaux et commerces localisés en Italie,

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

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

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

Suite à l'acquisition en 2020 de la société Covivio Office, filiale de Covivio Office Holding, les actifs immobiliers de bureaux qui figuraient dans le secteur Résidentiel Allemagne au 31 décembre 2019 ont été transférés dans le secteur Bureaux Allemagne.

### 3.2.8.2 Immobilisations incorporelles

2019 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immobilisations incorporelles et goodwill	2 954	2 496	142 517	818	6	17 966	166 758
<b>Net</b>	<b>2 954</b>	<b>2 496</b>	<b>142 517</b>	<b>818</b>	<b>6</b>	<b>17 966</b>	<b>166 758</b>

2020 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immobilisations incorporelles et goodwill	6 174	811	135 281	1 048	111	16 781	160 207
<b>Net</b>	<b>6 174</b>	<b>811</b>	<b>135 281</b>	<b>1 048</b>	<b>111</b>	<b>16 781</b>	<b>160 207</b>

Les écarts d'acquisition ont été dépréciés de 7,3 M€ en lien avec les tests de pertes de valeur réalisés sur les actifs du portefeuille hôtelier Rock en Allemagne.

La variation des immobilisations incorporelles de +3 M€ en Bureaux France est liée aux dépenses engagées dans le cadre d'un projet informatique.

La colonne « Autres » intègre les immobilisations détenues en concession (Délégations de Service Public) des sociétés de Parkings restantes.

## 3.2.8.3 Immobilisations corporelles

2019 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles d'exploitation	282 238	69 797	1 022 570	5 187	0	29 915	1 409 707
Autres Immobilisations	4 899	1 441	24 296	10 981	12	226	41 855
Immobilisations en cours	17 692	1 299	2 951	15 938	0	0	37 880
<b>Net</b>	<b>304 829</b>	<b>72 537</b>	<b>1 049 817</b>	<b>32 106</b>	<b>12</b>	<b>30 141</b>	<b>1 489 442</b>

2020 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles d'exploitation	206 842	77 280	1 002 747	28 897	5 821	26 408	1 347 995
Autres Immobilisations	5 120	2 060	24 772	12 485	913	255	45 605
Immobilisations en cours	22 806	3 460	3 973	18 141	9	0	48 389
<b>Net</b>	<b>234 768</b>	<b>82 800</b>	<b>1 031 492</b>	<b>59 523</b>	<b>6 743</b>	<b>26 663</b>	<b>1 441 989</b>

La variation des immobilisations corporelles (-47,5 M€) correspond à l'acquisition d'une parcelle de terrain dans le secteur Hôtels en Europe (Alexanderplatz +8,1 M€), à la modification de la valeur d'entrée de l'actif Hilton Dublin acquis en 2019 pour un montant net (-7,2 M€), à l'entrée de périmètre de la société Covivio Office en Bureaux Allemagne (+7,8 M€ dont +6,6 M€ de droits d'utilisation), et au transfert (-80,4 M€) en Bureaux France de 2 actifs (dont l'actif Jean Goujon transféré en immeuble en développement -140,6 M€ et l'actif Paris Laborde futur siège social de Covivio Paris Laborde en immeuble d'exploitation +60,2 M€). Elle correspond aussi à l'acquisition de matériel pour l'hôtel Plaza Nice du portefeuille Roco (+3,1 M€) et aux travaux de la période (+56,5 M€) sous déduction des dotations aux amortissements de la période.

Les travaux concernent notamment les actifs en coworking (+10,9 M€) dont Paris Gobelin (+10,6 M€) en Bureaux France, l'actif Nice Méridien (+7,5 M€) et l'actif Radisson Blue (4,2 M€) pour les Hôtels en Europe, les actifs du secteur Résidentiel Allemagne (+9,5 M€).

## 3.2.8.4 Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés

2019 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles de Placement	4 984 139	3 179 865	4 921 894	6 384 608	33 800	0	19 504 306
Actifs destinés à la vente	55 029	100 205	132 638	10 516	0	25 904	324 292
Immeubles en développement	868 320	379 269	9 930	0	76 057	0	1 333 576
<b>TOTAL</b>	<b>5 907 488</b>	<b>3 659 339</b>	<b>5 064 462</b>	<b>6 395 124</b>	<b>109 857</b>	<b>25 904</b>	<b>21 162 174</b>

2020 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles de Placement	4 778 934	2 972 811	5 001 696	6 830 679	1 328 177	0	20 912 297
Actifs destinés à la vente	236 960	32 661	50 955	13 028	0	1 784	335 388
Immeubles en développement	1 177 380	336 900	50 914	0	147 948	0	1 713 142
<b>TOTAL</b>	<b>6 193 274</b>	<b>3 342 372</b>	<b>5 103 565</b>	<b>6 843 707</b>	<b>1 476 125</b>	<b>1 784</b>	<b>22 960 827</b>

Dans les Bureaux France, la variation du patrimoine (6 193 M€ en 2020 contre 5 907 M€ en 2019) s'explique par la cession de 16 actifs (-162,8 M€) dont Nanterre Respiro (-79,8 M€) et Villeurbanne Le Patio (-47 M€), la variation de juste valeur (+97,4 M€), les affectations en immeuble en développement de l'actif Jean Goujon (+145,9 M€) et en immeuble d'exploitation du futur siège social de Covivio (-60,2 M€) et les travaux (+265,4 M€).

Dans les Bureaux Italie, la variation (-317 M€) est liée aux cessions de 18 actifs (-350,2 M€) dont Milan Cernaia (-74 M€), Milan Principe Amédéo (-71 M€) et Milan via Bernina (-37,8 M€), à la variation de juste valeur (-44,7 M€) atténuées par les travaux de la période (+77,9 M€). Un nouveau projet en développement a été lancé à Milan (Corso Italia +61 M€) et quatre projets en développement ont été livrés pour 170,2 M€ (85,4 M€ Turin Corso Ferrucci, 43,3 M€ Milan The Sign A, Piazza Duca d'Aosta 16,1 M€, et Symbiosis – Edificio School 25,4 M€).

La progression en Résidentiel Allemagne (+448,6 M€) est liée principalement à l'effet des variations de valeurs des actifs (+413,7 M€), à la cession de la société Covivio Spree Wohnen 2 (-137,6 M€) et aux acquisitions de sociétés porteuses d'actifs (+98,3 M€). Elle est liée aussi aux travaux (+104,8 M€), aux acquisitions de portefeuilles d'actifs à Dresde et Berlin (+20,4 M€), aux cessions de la période (-29 M€) et au transfert en immeuble d'exploitation d'un actif situé à Berlin (-21,4 M€).

Dans les Bureaux Allemagne, la variation significative du patrimoine (+1 366,3 M€) est liée à l'entrée de périmètre d'un portefeuille d'actifs à Frankfort, Düsseldorf, Munich et Hambourg (+1 255,9 M€) et des droits d'utilisation sur un bail emphytéotique (+13,9 M€), à l'acquisition d'actifs à Berlin (+25,2 M€), à l'acquisition d'une parcelle complémentaire de terrain dans le cadre du projet Alexanderplatz (+40,6 M€), à la variation de juste valeur des actifs (-9,6 M€), aux travaux (+22,7 M€) et à l'effet du reclassement en immeuble en développement d'un stock de promotion immobilière situé à Berlin (+17,6 M€).

L'augmentation des Hôtels en Europe (+39,1 M€) est liée principalement à l'acquisition d'un portefeuille de 8 hôtels haut de gamme dans le centre-ville de grandes destinations touristiques européennes (+521,2 M€) et à l'acquisition des droits d'utilisation sur baux emphytéotiques (+19,6 M€), à la variation de juste valeur des actifs (-330,2 M€) et des droits d'utilisation sur les baux emphytéotiques au Royaume-Uni (+1,3 M€), à la baisse de la Livre Sterling qui se traduit par une variation de change de (-62,8 M€) et sous l'effet des cessions (-153,2 M€). Elle correspond également à l'acquisition du droit au bail du terrain de l'hôtel Ibis à Strasbourg (+4,3 M€) et aux travaux (+37,8 M€).

### 3.2.8.5 Immobilisations financières

2019 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Prêts	64 678	0	65 791	10	0	93	130 572
Autres Actifs Financiers	652	5 610	27 200	8 928	0	1 714	44 104
Créances sur actifs financiers	0	83 824	58	501	0	0	84 383
<b>Sous-total actifs financiers non courants</b>	<b>65 330</b>	<b>89 434</b>	<b>93 050</b>	<b>9 439</b>	<b>0</b>	<b>1 807</b>	<b>259 060</b>
Participation dans les entreprises associées	153 905	13 879	206 531	0	0	0	374 316
<b>Total Immobilisations financières</b>	<b>219 235</b>	<b>103 313</b>	<b>299 581</b>	<b>9 439</b>	<b>0</b>	<b>1 807</b>	<b>633 375</b>

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

L'augmentation des immobilisations financières en Bureaux France s'explique par le transfert du prêt accordé à la société Lenovilla en prêt à long terme (+15 M€), le prêt accordé à la société Cœur d'Orly (-2 M€), l'affectation du résultat 2019 des sociétés mises en équivalence (-6,1 M€) et les résultats des sociétés mises en équivalence (+13 M€).

Les immobilisations financières du secteur Bureaux Italie augmentent sous l'effet d'une hausse des créances sur cessions (+34 M€) et des autres créances (+1 M€), de l'affectation du résultat 2019 des sociétés mises en équivalence (-1 M€) et du résultat des sociétés mises en équivalence (+0,5 M€).

L'augmentation des immobilisations financières des Hôtels en Europe s'explique principalement par la hausse des prêts (+1 M€), le solde du deposit (-27 M€) suite à l'acquisition d'hôtels en Italie, République Tchèque et Hongrie, l'affectation du résultat 2019 des sociétés mises en équivalence (-5,7 M€) et les résultats des sociétés mises en équivalence (-13,5 M€).

### 3.2.8.6 Contribution aux capitaux propres

2019 - K€	Bureaux France et Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Capitaux propres part du groupe avant élimination titres	7 136 710	1 422 444	2 056 612	-193	1 089 534	11 705 107
Élimination des titres	0	-1 110 485	-1 025 967		-1 271 009	-3 407 461
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>7 136 710</b>	<b>311 959</b>	<b>1 030 645</b>	<b>-193</b>	<b>-181 475</b>	<b>8 297 646</b>
Intérêts non contrôlants	801 736	2 070 514	1 186 198	17	2 233	4 060 698
<b>Capitaux propres</b>	<b>7 938 446</b>	<b>2 382 473</b>	<b>2 216 843</b>	<b>-176</b>	<b>-179 242</b>	<b>12 358 343</b>

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

Suite à la distribution du dividende en actions, la participation de Covivio dans Covivio Hotels a augmenté de 85 M€. Au 31 décembre 2020, la société Covivio Holding du secteur Autres a été reclassée dans le secteur Résidentiel Allemagne (-53 ;9 M€).

### 3.2.8.7 Passifs financiers

2019 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Total emprunts LT portant intérêts	2 653 027	1 546 847	2 533 765	2 338 181	0	0	9 071 820
Total emprunts CT portant intérêts	1 675 299	25 825	49 051	65 563	0	8	1 815 746
<b>Total Emprunts LT &amp; CT</b>	<b>4 328 326</b>	<b>1 572 672</b>	<b>2 582 816</b>	<b>2 403 744</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>10 887 566</b>

2020 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Total emprunts LT portant intérêts	3 106 896	1 650 411	2 680 705	2 523 517	497 562	0	10 459 091
Total emprunts CT portant intérêts	1 330 827	225 785	228 552	50 373	1 475	2	1 837 014
<b>Total Emprunts LT &amp; CT</b>	<b>4 437 723</b>	<b>1 876 196</b>	<b>2 909 257</b>	<b>2 573 890</b>	<b>499 037</b>	<b>2</b>	<b>12 296 105</b>

En 2020, une partie de la dette bancaire non gagée des Bureaux France a été réallouée au secteur Bureaux Italie (+336 M€).

## 3.2.8.8 Instruments dérivés

2019 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Dérivés actifs	52 519	4	16 849	8 114	0	-0	77 486
Dérivés Passifs	193 742	24 285	105 875	41 939	0	0	365 842
<b>Instruments Financiers Nets</b>	<b>141 224</b>	<b>24 281</b>	<b>89 026</b>	<b>33 825</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>288 356</b>

2020 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Dérivés actifs	59 293	0	39 848	238	0	-0	99 379
Dérivés Passifs	199 063	27 658	145 998	53 926	2 363	0	429 008
<b>Instruments Financiers Nets</b>	<b>139 770</b>	<b>27 658</b>	<b>106 150</b>	<b>53 688</b>	<b>2 363</b>	<b>0</b>	<b>329 630</b>

Les instruments financiers nets en Bureaux Allemagne sont relatifs à la mise à la juste valeur des dettes à taux fixe à la date d'acquisition selon IFRS3, amortie linéairement sur leur durée résiduelle.

## 3.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel

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

K€ - 2019	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Interco Inter- Secteur	31-déc.-19
Loyers	257 409	201 817	1 070	245 418	250 728	5 012	-134	961 320
Charges locatives non récupérées	-9 313	-20 516	-24	-2 426	-3 308	-1 374	-46	-37 007
Charges sur Immeubles	-8 080	-7 849	0	-8 522	-19 623	-652	13 775	-30 951
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1 913	-653	-17	30	-1 946	-51	0	-4 550
<b>LOYERS NETS</b>	<b>238 103</b>	<b>172 799</b>	<b>1 029</b>	<b>234 501</b>	<b>225 851</b>	<b>2 935</b>	<b>13 595</b>	<b>888 813</b>
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	5 132	0	0	69 920	0	1	0	75 053
Résultat des autres activités	1 219	0	-51	29	5 971	9 657	0	16 825
Revenus de gestion et d'administration	23 738	5 791	0	15 590	5 435	9 941	-37 477	23 018
Frais liés à l'activité (1)	-1 942	-1 040	-127	-6 650	-2 160	-186	4 638	-7 467
Frais de structure	-38 058	-21 173	-409	-21 010	-44 070	-14 300	11 611	-127 409
<b>COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>-16 262</b>	<b>-16 422</b>	<b>-536</b>	<b>-12 071</b>	<b>-40 795</b>	<b>-4 545</b>	<b>-21 228</b>	<b>-111 859</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-10 558	-2 051	0	-42 285	-2 553	-7 557	0	-65 004
Variation nette des provisions et autres	-29	1 815	-15 341	24 291	202	1 821	71	12 830
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>217 605</b>	<b>156 141</b>	<b>-14 899</b>	<b>274 385</b>	<b>188 676</b>	<b>2 312</b>	<b>-7 562</b>	<b>816 658</b>
Résultat net des immeubles en stock	-751	-5 624	0	0	436	152	0	-5 787
Résultat des cessions d'actifs	3 302	-23 748	0	4 123	11 124	-1 297	7 562	1 066
Résultat des ajustements de valeurs	231 040	-9 617	15 282	250 405	517 420	-896	0	1 003 634
Résultat de cession de titres	0	3	0	4 101	3 032	588	0	7 724
Résultat des variations de périmètre	-135	-1 392	-113	-14 955	-5 572	-88	0	-22 255
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>451 061</b>	<b>115 763</b>	<b>270</b>	<b>518 059</b>	<b>715 116</b>	<b>771</b>	<b>0</b>	<b>1 801 040</b>
Résultat des sociétés non consolidées	0	0	0	0	0	0	0	0
Coût de l'endettement financier net (2) (3)	-55 184	-38 978	-426	-63 077	-51 110	-857	0	-209 632
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-93	-47	0	-12 886	-10	-490	0	-13 526
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-86 705	-35 594	0	-51 412	-22 672	0	0	-196 383
Actualisation et résultat de change (3)	-207	0	0	-496	0	0	0	-703
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-522	-5 360	0	-3 612	-1 157	5	0	-10 646
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	11 323	-2 380	0	20 359	0	0	0	29 301
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>319 673</b>	<b>33 404</b>	<b>-156</b>	<b>406 934</b>	<b>640 167</b>	<b>-571</b>	<b>0</b>	<b>1 399 450</b>
Impôts différés	0	-18 314	12	-2 200	-93 129	-9	0	-113 640
Impôts sur les sociétés	-191	-411	-32	-12 808	-10 001	-552	0	-23 995
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>319 482</b>	<b>14 679</b>	<b>-176</b>	<b>391 925</b>	<b>537 037</b>	<b>-1 132</b>	<b>0</b>	<b>1 261 815</b>
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-52 286	-30 686	-17	-239 560	-192 177	-102	0	-514 828
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>	<b>267 196</b>	<b>-16 007</b>	<b>-193</b>	<b>152 365</b>	<b>344 860</b>	<b>-1 235</b>	<b>0</b>	<b>746 987</b>

- (1) Les frais de développement (non immobilisables) qui figuraient sur une ligne distincte du compte de résultat au 31 décembre 2019 pour -1 819 K€ sont désormais inclus dans le poste Frais liés à l'activité.
- (2) Le résultat des sociétés non consolidées qui figurait sur une ligne distincte du compte de résultat au 31 décembre 2019 pour 4 K€ est désormais inclus dans le poste Coût de l'endettement financier net.
- (3) Les produits et pertes de change inclus dans le poste Coût de l'endettement financier net au 31 décembre 2019 pour un montant net de -530 K€ sont désormais inclus dans la ligne Actualisation et résultat de change.

Le résultat net de la période – Part du groupe de l'activité Résidentiel Allemagne s'établissait à 344 667 K€ au 31 décembre 2019 publié. Ce résultat intégrait une quote-part de résultat d'activité Bureaux non suffisamment significative pour être présentée distinctement. Suite à l'acquisition d'un portefeuille de bureaux en 2020, un nouveau secteur a été créé. Les données 2019 ont été ventilées entre Résidentiel Allemagne pour 344 860 K€ et Bureaux Allemagne pour -193 K€.

K€ - 2020	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Intercos Inter- Secteur	31-déc.-20
Loyers	237 467	172 007	49 784	151 296	256 098	403	-219	866 836
Charges locatives non récupérées	-10 502	-17 460	-5 045	-1 586	-1 694	-194	-8	-36 489
Charges sur Immeubles	-8 267	-4 886	-1 904	-2 339	-19 394	-186	7 587	-29 389
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1 252	-4 365	-1 416	-14 462	-3 471	84	0	-24 882
<b>LOYERS NETS</b>	<b>217 446</b>	<b>145 296</b>	<b>41 419</b>	<b>132 909</b>	<b>231 539</b>	<b>107</b>	<b>7 360</b>	<b>776 076</b>
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion & Flex Office	12 135	772	0	89 181	0	2	0	102 090
Charges d'exploitation des hôtels en gestion & Flex Office	-6 713	-490	0	-81 238	0	0	0	-88 441
<b>EBITDA des hôtels en gestion &amp; Flex Office</b>	<b>5 422</b>	<b>282</b>	<b>0</b>	<b>7 943</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>13 649</b>
Résultat des autres activités	1 611	0	312	26	19 012	5 474	1	26 436
Revenus de gestion et d'administration	15 603	2 975	1 232	13 755	5 698	8 900	-32 472	15 691
Frais liés à l'activité	-1 988	-624	-1 128	-12 500	-1 528	-132	11 222	-6 678
Frais de structure	-36 061	-18 191	-7 181	-20 455	-43 809	-13 058	13 233	-125 522
Frais de développement (non immobilisables)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>-22 446</b>	<b>-15 840</b>	<b>-7 077</b>	<b>-19 200</b>	<b>-39 639</b>	<b>-4 290</b>	<b>-8 017</b>	<b>-116 509</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-9 588	-2 899	-953	-42 296	-3 246	-8 342	0	-67 324
Variation nette des provisions et autres	64	-142	-721	3 238	36	1 387	526	4 388
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>192 509</b>	<b>126 697</b>	<b>32 980</b>	<b>82 620</b>	<b>207 702</b>	<b>-5 662</b>	<b>-130</b>	<b>636 716</b>
Résultat net des immeubles en stock	36	-4 346	0	0	846	42	0	-3 422
Produits des cessions d'actifs	170 181	341 570	646	152 213	31 203	24 193	130	720 136
Valeurs de sortie des actifs cédés	-163 426	-350 225	-655	-153 476	-29 377	-24 196	0	-721 355
Résultat des cessions d'actifs	6 755	-8 655	-9	-1 263	1 826	-3	130	-1 219
Résultat des ajustements de valeurs	97 444	-45 610	-9 700	-327 627	413 707	-25	0	128 189
Résultat de cession de titres	0	322	0	-92	11 915	0	0	12 145
Résultat des variations de périmètre	-3 914	-18	-8 362	-3 802	0	0	0	-16 096
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>292 830</b>	<b>68 390</b>	<b>14 909</b>	<b>-250 163</b>	<b>635 996</b>	<b>-5 648</b>	<b>0</b>	<b>756 314</b>
Résultat des sociétés non consolidées	0	0	0	0	0	0	0	0
Coût de l'endettement financier net	-32 864	-24 493	-6 985	-58 204	-49 818	-9	0	-172 373
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-61	-27	-512	-13 009	-6	-415	0	-14 030
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-29 292	-14 308	712	-46 018	-26 584	0	0	-115 491
Actualisation et résultat de change	-353	0	0	264	0	0	0	-89
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	0	-288	0	-207	-675	0	0	-1 170
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	13 198	501	0	-13 509	0	0	0	189
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>243 458</b>	<b>29 775</b>	<b>8 124</b>	<b>-380 847</b>	<b>558 913</b>	<b>-6 072</b>	<b>0</b>	<b>453 351</b>
Impôts différés	0	-11 344	-3 950	59 557	-70 131	82	0	-25 786
Impôts sur les sociétés	87	-376	-253	-13 278	-21 168	-323	0	-35 311
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>243 545</b>	<b>18 055</b>	<b>3 921</b>	<b>-334 567</b>	<b>467 614</b>	<b>-6 313</b>	<b>0</b>	<b>392 255</b>
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-28 370	-23 978	-1 215	188 092	-167 066	49	0	-32 488
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>	<b>215 174</b>	<b>-5 923</b>	<b>2 706</b>	<b>-146 474</b>	<b>300 548</b>	<b>-6 264</b>	<b>0</b>	<b>359 767</b>

## 3.2.9 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant