6486

Covivio
Société Anonyme au capital de 249.722.826 €
Siège social : 18 avenue François Mitterrand – 57000 Metz
R.C.S. Metz : 364 800 060
Siret : 364 800 060 00287

2019B2372

Le Greffier

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

DU 17 AVRIL 2019

L'an deux mille dix-neuf, le mercredi 17 avril à 14 heures 30, les actionnaires de la société Covivio, Société Anonyme au capital de 249.722.826 € (ci-après la « Société »), se sont réunis au Pavillon Kléber, 7 rue Cimarosa à Paris (75116) en Assemblée Générale Mixte sur convocation du Conseil d'administration parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires des 4 et 29 mars 2019, ainsi que dans « Le Républicain Lorrain », journal habilité à publier des annonces légales, en date du 29 mars 2019.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chacun des actionnaires présents et les mandataires des actionnaires représentés, et à laquelle sont annexés les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance.

L'Assemblée est présidée par M. Jean Laurent en sa qualité de Président du Conseil d'administration.

Les fonctions de scrutateur sont remplies par Mme Federica Agnese, représentant la société Aterno, et M. Laurent Tollié, représentant la société GMF Vie, second actionnaire présent représentant le plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

M. Yves Marque est désigné en qualité de Secrétaire.

Le tout conformément aux statuts.

[...]

En conséquence, l'Assemblée réunissant les conditions de quorum fixées par la loi (soit plus du cinquième et du quart des actions disposant du droit de vote) est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

[...]

Début de l'extrait

À TITRE ORDINAIRE

Première résolution *(Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2018).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve dans toutes leurs parties le rapport du Conseil d'administration, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 348.466.524,80 €.

L'assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Deuxième résolution *(Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2018).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018, comprenant le bilan et le compte de résultat consolidés et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale constate que le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2018 s'élève à 749.574 K€.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Troisième résolution *(Affectation du résultat – Distribution de dividendes).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 348.466.524,80 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 97.620.102,10 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 446.086.626,90 €, décide, sur proposition du Conseil d'administration, d'affecter le bénéfice distribuable de la manière suivante :

- 54.401,80 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 10 % du capital social à la clôture de l'exercice, soit 24.870.869,40 € ;

- 382.279.113 € à la distribution d'un dividende ;

- 63.753.112,10 € au compte report à nouveau.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 4,60 €.

Le dividende sera mis en paiement le 5 juin 2019.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 27 février 2019, augmenté de 157.248 actions nouvelles à émettre à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites et de demandes de conversion d'Ornane notifiées à la Société, donnant droit au dividende au titre de l'exercice 2018, soit 83.104.155 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 25.3 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 382.279.113 €. Ce dividende n'ouvre droit à l'abattement de 40 % qu'en cas d'option annuelle, expresse, globale et irrévocable pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts, et uniquement pour la partie de ce dividende prélevée, le cas échéant, sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés. Conformément à l'article 158 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas toutefois aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts et non éligible à l'abattement de 40 % s'élève à 370.659.898,71 €.

Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 11.619.214,29 €[1].

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-3° quater du Code général des impôts s'élève à 0 €.

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividendes résultant notamment de la conversion de toutes obligations convertibles en actions et en particulier de toutes obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes émises (« Ornane »), le montant global du dividende sera ajusté en conséquence par prélèvement sur le compte « Report à nouveau ». En conséquence, l'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à l'effet de déterminer, notamment en considération du nombre d'actions détenues par la Société à la date d'arrêté des positions (incluse) précédant la date de mise en paiement du dividende et, le cas échéant, du nombre d'actions émises ou annulées avant cette date, le montant global du dividende et, en conséquence, le montant qui sera prélevé sur le poste « Report à nouveau ».

L'assemblée générale décide que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau ».

Conformément à la loi, l'assemblée générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40 %
2015	Courant	4,30 €	0,0329 €	4,2671 €
2016	Courant	4,40 €	0,5115 €	3,8885 €
2017	Courant	4,50 €	-	4,50 €

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Quatrième résolution *(Option pour le paiement du dividende en actions).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide, conformément aux dispositions des articles L. 232-18 à L. 232-20 du Code de commerce et de l'article 25.2 des statuts, d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende. Cette option porterait sur la totalité du dividende unitaire.

En conséquence, l'assemblée générale décide :

- que le prix d'émission des actions remises en paiement du dividende est fixé à 90 % de la moyenne des cours cotés à la clôture des vingt séances de bourse précédant la date de la présente assemblée diminuée du montant net du dividende par action faisant l'objet de la 3ème résolution, et arrondi au centime d'euro immédiatement supérieur ;

1 Ce montant sera ajusté le cas échéant pour tenir compte de nouvelles demandes de conversion d'Ornane susceptibles d'être exercées jusqu'au 5 mars 2019 (inclus).

- que les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du 15 mai 2019 jusqu'au 29 mai 2019 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende. Après l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 5 juin 2019. Les actions émises en paiement du dividende porteront jouissance au 1er janvier 2019 et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions ultérieures ; et

- que si le montant des dividendes pour lequel est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment pour :

- effectuer toutes les opérations nécessaires liées ou corrélatives à l'exercice de l'option pour le paiement du dividende en actions ;

- constater le nombre d'actions émises et la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions consécutive à l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions offerte aux actionnaires ;

- imputer les frais de ladite augmentation de capital sur le montant de la prime d'émission y afférente, et prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de l'émission afin de doter la réserve légale ;

- modifier les statuts en conséquence ; et

- procéder aux formalités de publicité et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire et utile.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Cinquième résolution *(Approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce qui y sont mentionnées).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions et engagements visés aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise, étant précisé que la société ACM Vie ainsi que M. Jean Laurent, M. Leonardo Del Vecchio et M. Christophe Kullmann, personnes intéressées, n'ont pas pris part au vote.

Sixième résolution *(Approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et de l'engagement pris au bénéfice de M. Christophe Kullmann, Directeur Général).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et les engagements visés aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, et délibérant conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, prend acte dudit rapport et approuve l'engagement visé dans ce dernier relatif à l'indemnité qui serait versée

à M. Christophe Kullmann à l'occasion de la cessation de ses fonctions de Directeur Général étant précisé que cette indemnité ne serait due qu'en cas de départ contraint.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise, étant précisé que M. Christophe Kullmann, personne intéressée, n'a pas pris part au vote.

Septième résolution *(Approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et de l'engagement pris au bénéfice de M. Olivier Estève, Directeur Général Délégué).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et les engagements visés aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, et délibérant conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, prend acte dudit rapport et approuve l'engagement visé dans ce dernier relatif à l'indemnité qui serait versée à M. Olivier Estève à l'occasion de la cessation de ses fonctions de Directeur Général Délégué étant précisé que cette indemnité ne serait due qu'en cas de départ contraint.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise, étant précisé que M. Olivier Estève, personne intéressée, n'a pas pris part au vote.

Huitième résolution *(Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, applicables au Président du Conseil d'administration).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature applicables au Président du Conseil d'administration tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 4.3.2.3.1. du Document de Référence de la Société.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Neuvième résolution *(Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, applicables au Directeur Général).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature applicables au Directeur Général tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 4.3.2.3.2. du Document de Référence de la Société.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Dixième résolution *(Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, applicables aux Directeurs Généraux Délégués).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature applicables aux Directeurs Généraux Délégués tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 4.3.2.3.2. du Document de Référence de la Société.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Onzième résolution *(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à M. Jean Laurent en qualité de Président du Conseil d'administration).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à M. Jean Laurent en sa qualité de Président du Conseil d'administration, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 4.3.2.2.1. du Document de Référence de la Société.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Douzième résolution *(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à M. Christophe Kullmann en sa qualité de Directeur Général, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 4.3.2.2.2. du Document de Référence de la Société.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Treizième résolution *(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à M. Olivier Estève en sa qualité de Directeur Général Délégué, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 4.3.2.2.2. du Document de Référence de la Société.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Quatorzième résolution *(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à M. Dominique Ozanne en qualité de Directeur Général Délégué).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à M. Dominique Ozanne en sa qualité de Directeur Général Délégué, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 4.3.2.2.2. du Document de Référence de la Société.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Quinzième résolution *(Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Jean Laurent).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et après avoir constaté que le mandat d'administrateur de M. Jean Laurent arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide, sous réserve de l'adoption de la 22ème résolution relative notamment à la modification de l'article 14 des statuts, de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'administrateur de M. Jean Laurent pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Seizième résolution *(Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Leonardo Del Vecchio).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et après avoir constaté que le mandat d'administrateur de M. Leonardo Del Vecchio arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'administrateur de M. Leonardo Del Vecchio pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Dix-septième résolution *(Renouvellement du mandat d'administrateur de la société Covéa Coopérations).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et après avoir constaté que le mandat d'administrateur de la société Covéa Coopérations arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'administrateur de la société Covéa Coopérations pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

[…]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Dix-huitième résolution *(Nomination de M. Christian Delaire en qualité d'administrateur).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de nommer, à compter de ce jour, M. Christian Delaire, né le 8 juillet 1967 à Neuilly-sur-Seine, de nationalité française, demeurant en France à Paris, en qualité d'administrateur de la Société, pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Dix-neuvième résolution *(Nomination de M. Olivier Piani en qualité d'administrateur).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, décide de nommer, à compter de ce jour, M. Olivier Piani, né le 22 janvier 1954 à Paris, de nationalité française, demeurant en France à Paris, en qualité d'administrateur de la Société, pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingtième résolution *(Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes titulaire du Cabinet Ernst & Young et Autres).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et après avoir constaté que le mandat de commissaire aux comptes titulaire du Cabinet Ernst & Young et Autres arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de commissaire aux comptes titulaire du Cabinet Ernst & Young et Autres, pour une période de six (6) exercices venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-et-unième résolution *(Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue de l'achat par la Société de ses propres actions).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 du 16 avril 2014 et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 19 avril 2018 ;

- autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, ses propres actions ; et

- décide que les achats d'actions de la Société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la Société achèterait pendant la durée du

programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée). Il est précisé (i) qu'un montant maximum de 5 % des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation et (iii) que les acquisitions réalisées par la Société ne pourront en aucun cas l'amener à détenir, à quelque moment que ce soit, plus de 10 % des actions composant son capital social.

Le prix maximum d'achat par la Société de ses propres actions ne devra pas excéder cent cinq euros (105 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. A cet effet, l'assemblée générale décide de déléguer au Conseil d'administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix maximal d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à cent cinquante millions d'euros (150.000.000 €).

Ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes et aux époques que le Conseil d'administration de la Société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options de souscription ou d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et (iv) de tout plan d'épargne salariale, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;

- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la

délégation du Conseil d'administration appréciera ;

- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport ;

- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente assemblée générale de la 24ème résolution ci-dessous ;

- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;

- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché ;

- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions ;

- établir tous documents notamment d'information ;

- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ; et

- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'assemblée générale prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la présente autorisation, le Conseil d'administration en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

À TITRE EXTRAORDINAIRE

Vingt-deuxième résolution *(Modification de l'article 3 (Objet) et de l'article 14 (Bureau du Conseil d'administration) des statuts de la Société).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration :

- décide, afin de refléter l'évolution des activités de la Société, de modifier l'article 3 des statuts

désormais rédigé ainsi qu'il suit :

« Article 3. - Objet

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers ;
- A titre principal :
• l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, y compris par voie de bail à construction, de bail emphytéotique, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public et de crédit-bail ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
• la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
• l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
• directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation par voie d'apport, de souscription, d'achat ou d'échange de titres ou de droits sociaux ou autrement, dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.
- A titre accessoire directement ou indirectement :
• la prise à bail de tous biens immobiliers,
• l'acquisition, y compris par voie de concession, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, et l'exploitation de parkings,
• la gestion, l'administration, la négociation et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes, affectés aux besoins de l'exploitation d'entreprises industrielles et commerciales dans le domaine de l'immobilier locatif du secteur tertiaire (bureaux, commerces et logistique) et accessoirement du secteur logement,
• la mise à disposition et la commercialisation de nouveaux espaces de travail collaboratifs et intelligents, ou plus généralement d'espaces de travail, espaces de bureaux ouverts et/ou fermés, salons, salles de réunions ou salles de conférence, centres d'affaires meublés ou équipés, locaux d'archivage et parkings,
• l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes et indirectes.
- A titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport, d'échange et de fusion des actifs de la Société,
- Et plus généralement :
• la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres,
• et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société. »

- décide, afin de porter de 75 ans à 80 ans la limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'Administration, de modifier le second alinéa de l'article 14 des statuts désormais rédigé ainsi qu'il suit :

« Article 14. - Bureau du Conseil d'administration

[...]

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'administration est fixée à quatre-vingts (80) ans. Lorsqu'en cours de fonctions, cette limite d'âge aura été atteinte, le Président du Conseil d'administration sera réputé démissionnaire d'office. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-troisième résolution *(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 19 avril 2018 ;

- délègue au Conseil d'administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de vingt-quatre millions huit cent mille euros (24.800.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 25ème à 29ème résolutions ;

- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée ;

- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et

- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

(i) déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées ;

(ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;

(iii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ;

(iv) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;

(v) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de

rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et

(vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-quatrième résolution *(Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 19 avril 2018 ;

- autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale, les actions acquises par la Société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 21ème résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10 % du capital social de la Société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée ; et

- autorise le Conseil d'administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Prime d'émission » ou sur tout poste de réserves disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts de la Société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-cinquième résolution *(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 19 avril 2018 ;

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-

six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, émises à titre gratuit ou onéreux. Il est précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;

- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de soixante-deux millions d'euros (62.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23ème et 26ème à 29ème résolutions ; et

- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 26ème à 28ème résolutions, ne pourra excéder le montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et

- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

L'assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;

- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;

- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;

- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois ;

- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements ;

- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;

- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés ;

- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et

- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les

statuts de la Société.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-sixième résolution *(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 225-136, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 19 avril 2018 ;

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission, par offre au public, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;

- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder vingt-quatre millions huit cent mille euros (24.800.000 €). A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23ème, 25ème et 27ème à 29ème résolutions ; et

- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 25ème, 27ème et 28ème résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

L'assemblée générale décide :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation ;

- pour les émissions d'actions, de prévoir au bénéfice des actionnaires un délai de priorité obligatoire de trois (3) jours de bourse minimum, sur la totalité des émissions d'actions par voie d'offre au public qui seraient mises en œuvre par le Conseil d'administration conformément aux articles L. 225-135, 5ème alinéa, et R. 225-131 du Code de commerce ; et

- pour les émissions de titres autres que des actions, de déléguer au Conseil d'administration la faculté de conférer un tel délai de priorité.

Le délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, l'assemblée générale décide que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Covivio sur Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ; et

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;

- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ; et

- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la Société auxquels les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés ;

- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime ;

- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis ;

- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;

- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;

- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements ;

- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;

- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ;

- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et

- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-septième résolution *(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-148 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 19 avril 2018 ;

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en une ou plusieurs fois, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission d'actions de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 du Code de commerce ;

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;

- décide, en tant que de besoin, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ;

- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit ;

- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'administration de la présente délégation). Il est précisé que le montant nominal maximal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celle conférée en vertu de la 28ème résolution ne pourra excéder 10 % du capital de la Société, plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévues à la présente résolution et à la 28ème résolution ; et

- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 25ème, 26ème et 28ème résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;

- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;

- constater le nombre de titres apportés à l'échange ;

- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre, ou le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions à émettre de la Société ;

- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;

- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;

- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;

- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions émises, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et

- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-huitième résolution (*Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, 6ème alinéa dudit Code :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 19 avril 2018 ;

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, la compétence pour décider, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionné aux 1er et 2ème alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la Société, existants ou à émettre, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;

- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'administration de la présente

délégation), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévues à la présente résolution et à la 27ème résolution ;

- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 25ème à 27ème résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce ;

- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature ; et

- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports ;

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;

- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;

- constater le nombre de titres émis en rémunération des apports ;

- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capitaux nouveaux et, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent ;

- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;

- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ; et

- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société, demander l'admission sur Euronext Paris et sur le marché MTA (Mercato Telematico Azionario) de la bourse de Milan de toutes valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-neuvième résolution *(Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société et aux sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires).* – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 19 avril 2018 ;

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de cinq cent mille euros (500.000 €) réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail. Il est toutefois précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par la 23ème et les 25ème à 28ème résolutions ;

- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société émises en application de la présente délégation ;

- décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'assemblée générale autorise expressément le Conseil d'administration à supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, *inter alia*, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Conseil d'administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous ; et

- décide que le Conseil d'administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ;

- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;

- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;

- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;

- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un nouveau plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ou la modification de plans existants ;

- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;

- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;

- le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;

- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres de capital émis en vertu de la présente délégation ainsi que l'exercice des droits qui y sont attachés ;

- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et

- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Trentième résolution (*Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 27 avril 2016 ;

- décide d'autoriser le Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société au profit des bénéficiaires qu'il déterminera parmi les membres du personnel salarié (ou certaines catégories d'entre eux) et/ou des

mandataires sociaux éligibles (ou certains d'entre eux) tant de la Société que des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens des dispositions de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ;

- décide que le nombre total des actions attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation de compétence, ne pourra représenter plus de 1 % du capital social de la Société au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'administration, étant précisé que ce nombre ne tient pas compte des ajustements susceptibles d'être opérés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement. A cette fin l'assemblée générale autorise, en tant que de besoin, le Conseil d'administration à augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, à due concurrence ;

- décide que le nombre d'actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux de la Société en vertu de cette autorisation ne pourra représenter plus de 40 % du plafond global défini ci-dessus ;

- décide que l'attribution desdites actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'administration, étant entendu que cette durée ne pourra être inférieure à trois (3) ans. En cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement prévu par les dispositions légales applicables, l'attribution définitive des actions pourra avoir lieu avant le terme de la période d'acquisition. Dans une telle hypothèse, les actions seront en outre immédiatement cessibles à compter de leur livraison ;

- décide que les actions pourront, le cas échéant, être assorties d'une obligation de conservation par les bénéficiaires d'une durée fixée par le Conseil d'administration, à compter de la fin de la période d'acquisition ;

- décide que toute attribution gratuite d'actions au profit des mandataires sociaux de la Société sera soumise en totalité à l'atteinte d'une ou plusieurs conditions de performances et de présence fixées par le Conseil d'administration lors de la décision de leur attribution.

L'assemblée générale prend acte que la présente décision emporte, dans les conditions prévues par les dispositions législatives en vigueur, renonciation de plein droit des actionnaires, au profit des attributaires d'actions gratuites, (i) à leur droit préférentiel de souscription aux actions susceptibles d'être émises et attribuées gratuitement en application de la présente résolution, et (ii) à la partie des bénéfices, réserves et primes d'émission qui, le cas échéant, serait incorporée au capital pour l'émission d'actions nouvelles.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la 21ème résolution de la présente assemblée au titre de l'article L. 225-209 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable antérieurement ou postérieurement.

L'assemblée générale fixe à trente-huit (38) mois, à compter de la date de la présente assemblée générale, la durée de validité de la présente autorisation.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente autorisation, notamment à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions et notamment les conditions de performance à atteindre concernant les actions attribuées au profit de mandataires sociaux ;

- fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions gratuites ;

- déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires, et en particulier les périodes d'acquisition et, le cas échéant, les périodes de conservation des actions ordinaires ainsi gratuitement attribuées, étant précisé que s'agissant des actions octroyées gratuitement aux mandataires sociaux, le Conseil d'administration doit, soit (a) décider que les actions octroyées gratuitement ne pourront être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit (b) fixer la quantité d'actions octroyées gratuitement qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions ;

- déterminer si les actions attribuées gratuitement sont des actions à émettre ou existantes ;

- décider la date de jouissance, même rétroactive des actions ordinaires nouvellement émises ;

- accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités pour procéder aux rachats d'actions existantes. En cas d'émission d'actions nouvelles, procéder aux augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission résultant de la présente autorisation, déterminer la nature et les montants de sommes nécessaires à la libération desdites actions, imputer le cas échéant les frais des augmentations de capital social sur le montant des réserves, bénéfices ou primes d'émission et prélever sur les montants qui y sont afférents les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation, constater la réalisation des augmentations de capital de la Société résultant des attributions gratuites d'actions ordinaires à émettre par la Société et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;

- décider, s'il l'estime nécessaire, les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées sera ajusté à l'effet de préserver les droits des bénéficiaires, en fonction des éventuelles opérations portant sur le capital de la Société, étant précisé que les actions attribuées en application de ces ajustements seront réputées attribuées le même jour que les actions initialement attribuées ;

- plus généralement conclure tous accords, établir tous documents, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

Le Conseil d'administration informera chaque année l'assemblée générale des attributions réalisées dans le cadre de la présente résolution conformément à l'article L. 225-197-4 du Code de commerce.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Trente-et-unième résolution (*Pouvoirs pour formalités*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par la loi, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

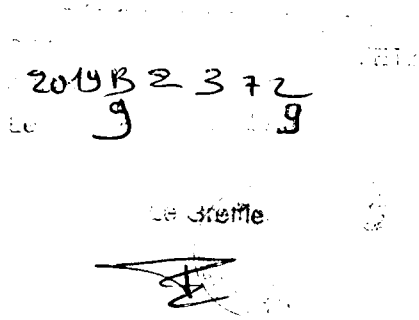
Fin de l'extrait

Pour extrait certifié conforme

Yves MARQUE

Secrétaire de l'Assemblée

MAZARS ERNST & YOUNG et Autres



Covivio

(Anciennement Foncière des Régions)

Exercice clos le 31 décembre 2018

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

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes 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 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3.2.1.1 « Référentiel comptable » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose le changement de méthode comptable induit par l'application des normes IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » et IFRS 9 « Instruments financiers ».

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes 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
Compte tenu de l'activité du groupe Covivio, la juste valeur des immeubles de placement représente 83 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2018, soit 20,1 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. 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. L'évaluation 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.	Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par le groupe. Nos travaux ont également consisté à : ► apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société ; ► prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par la société ; ► examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;

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.

- 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 de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ;
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des 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.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

■ Désignation des commissaires aux comptes

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

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

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

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes 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 28 février 2019

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS	ERNST & YOUNG et Autres
Gilles Magnan	Jean-Roch Varon



COVIVIO

COMPTES CONSOLIDES DE COVIVIO
AU 31 DECEMBRE 2018

SOMMAIRE

3.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018 3

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

3.2 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 10

3.2.1 PRINCIPES GENERAUX 10
3.2.1.1 Référentiel comptable 10
3.2.1.2 Estimations et jugements 12
3.2.1.3 Secteurs opérationnels 13
3.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance 13
3.2.2 GESTION DES RISQUES FINANCIERS 13
3.2.2.1 Risque de commercialisation des immeubles en développement 13
3.2.2.2 Risque de liquidité 13
3.2.2.3 Risque de taux 15
3.2.2.4 Risque de contreparties financières 15
3.2.2.5 Risque de contreparties locatives 16
3.2.2.6 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine 16
3.2.2.7 Risque de taux de change 17
3.2.2.8 Risque du Brexit 17
3.2.2.9 Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations 17
3.2.2.10 Environnement fiscal 17
3.2.3 PERIMETRE DE CONSOLIDATION 20
3.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation 20
3.2.3.2 Entrées dans le périmètre 22
3.2.3.3 Restructurations internes/Cessions 22
3.2.3.4 Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation 22
3.2.3.5 Liste des sociétés consolidées 23
3.2.3.6 Evaluation du contrôle 29
3.2.4 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE 30
3.2.4.1 Bureaux France 30
3.2.4.2 Bureaux Italie 31
3.2.4.3 Hôtels en Europe 32
3.2.4.4 Résidentiel Allemagne 33
3.2.4.5 Autres (y compris Résidentiel France) 33
3.2.5 NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE 33
3.2.5.1 Patrimoine 33
3.2.5.2 Actifs financiers 41
3.2.5.3 Participations dans les entreprises associées et coentreprises 42
3.2.5.4 Impôts différés à la clôture 44
3.2.5.5 Prêts à court terme 45
3.2.5.6 Stocks et en-cours 45
3.2.5.7 Créances clients 45
3.2.5.8 Autres créances 46
3.2.5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie 47
3.2.5.10 Capitaux propres 47
3.2.5.11 Etat des dettes 47
3.2.5.12 Provisions pour risques et charges 55
3.2.5.13 Autres dettes Court terme 56
3.2.5.14 Comptabilisation des actifs et passifs financiers 56

3.2.6 NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET 57
3.2.6.1 Principes comptables *57*
3.2.6.2 Résultat d'exploitation *58*
3.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs *60*
3.2.6.4 Variation de Juste Valeur des Immeubles *60*
3.2.6.5 Résultat de cession de titres et Résultat des variations de périmètre *61*
3.2.6.6 Coût de l'endettement financier net *61*
3.2.6.7 Résultat financier *61*
3.2.6.8 Impôts exigibles et impôts différés *62*
3.2.7 AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION 65
3.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel *65*
3.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action *67*
3.2.7.3 Engagements hors bilan *68*
3.2.7.4 Transactions entre parties liées *73*
3.2.7.5 Rémunération des dirigeants *73*
3.2.7.6 Honoraires des commissaires aux comptes *74*
3.2.8 INFORMATIONS SECTORIELLES 74
3.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels - IFRS 8 ..... *74*
3.2.8.2 Immobilisations incorporelles *75*
3.2.8.3 Immobilisations corporelles *75*
3.2.8.4 Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés *75*
3.2.8.5 Immobilisations financières *76*
3.2.8.6 Stocks et en-cours *77*
3.2.8.7 Contribution aux capitaux propres *77*
3.2.8.8 Passifs financiers *78*
3.2.8.9 Instruments dérivés *78*
3.2.8.10 Compte de résultat par secteur opérationnel *79*
3.2.9 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE 80

3.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018

3.1.1 ETAT DE SITUATION FINANCIERE

Actif

K€	Note 3.2.5.	31-déc.-18	31-déc.-17
ACTIFS INCORPORELS	1.2		
Ecarts d'acquisition		113 064	1 572
Autres immobilisations incorporelles		59 138	24 592
ACTIFS CORPORELS	1.2		
Immeubles d'exploitation		1 181 280	176 262
Autres immobilisations corporelles		35 443	8 399
Immobilisations en cours		24 952	19 120
Immeubles de placement	1.3	20 139 338	18 417 648
Actifs financiers non courants	2.2	152 846	355 064
Participations dans les entreprises associées	3.2	249 746	368 901
Impôts Différés Actifs	4	67 965	5 939
Dérivés long terme	11.5	28 752	30 763
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		**22 052 525**	**19 408 261**
Actifs destinés à la vente	1.3	558 848	519 891
Prêts et créances	5	6 470	34 441
Stocks et en-cours	6.2	95 811	43 237
Dérivés court terme	11.5	18 200	17 415
Créances clients	7	313 212	279 298
Créances fiscales		8 423	13 280
Autres créances	8	153 872	108 024
Charges constatées d'avance		4 393	12 505
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9	1 172 450	1 296 636
TOTAL ACTIFS COURANTS		**2 331 677**	**2 324 727**
TOTAL ACTIF		**24 384 202**	**21 732 988**

Passif

	Note 3.2.5.	31-déc.-18	31-déc.-17
Capital		248 709	224 490
Primes		3 553 687	2 853 696
Actions propres		-18 628	-4 743
Réserves consolidées		3 028 104	2 375 752
Résultat		749 574	914 112
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	**10**	**7 561 446**	**6 363 307**
Participations ne donnant pas le contrôle		3 796 969	3 804 352
TOTAL CAPITAUX PROPRES		**11 358 414**	**10 167 659**
Emprunts long terme	**11.2**	9 216 624	8 596 316
Passifs locatifs Long Terme	**11.6**	163 281	0
Dérivés long terme	**11.5**	155 945	261 432
Impôts Différés Passifs	**4**	844 005	551 030
Engagements de retraite et autres	**12.2**	49 248	47 508
Autres dettes long terme		21 199	14 062
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		**10 450 302**	**9 470 348**
Passifs destinés à être cédés		0	0
Dettes fournisseurs (1)		129 990	116 186
Dettes fournisseurs d'immobilisations (1)		83 189	51 438
Emprunts court terme	**11.2**	1 843 103	1 524 243
Passifs locatifs Court Terme	**11.6**	376	0
Dérivés court terme	**11.5**	79 052	61 424
Dépôts de garantie		5 557	5 161
Avances et acomptes reçus		170 928	166 062
Provisions court terme	**12.2**	22 610	10 909
Impôts courants		32 598	22 982
Autres dettes court terme	**13**	149 624	117 759
Produits constatés d'avance		58 461	18 817
TOTAL PASSIFS COURANTS		**2 575 486**	**2 094 981**
TOTAL PASSIF		**24 384 202**	**21 732 988**

(1) Au 31 décembre 2017, les dettes fournisseurs d'immobilisations étaient inclues dans le poste dettes fournisseurs.

3.1.2 ETAT DU RESULTAT NET

K€	Note	31-déc.-18	31-déc.-17
Loyers	3.2.6.2.1	955 891	927 410
Charges locatives non récupérées	3.2.6.2.2	-31 945	-43 225
Charges sur immeubles	3.2.6.2.2	-36 915	-30 509
Charges nettes des créances irrécouvrables	3.2.6.2.2	-3 200	-3 658
LOYERS NETS		**883 831**	**850 018**
EBITDA des hôtels en gestion & Cow orking	3.2.6.2.3	75 831	0
Résultat des autres activités	3.2.6.2.3	4 792	6 209
Revenus de gestion et d'administration		20 042	20 986
Frais liés à l'activité		-6 140	-7 310
Frais de structure		-119 591	-110 929
Frais de développement (non immobilisables)		-585	-4 102
COUT DE FONCTIONNEMENT NET	3.2.6.2.4	**-106 274**	**-101 355**
Amortissements des biens d'exploitation	3.2.6.2.5	-60 120	-9 905
Variation nette des provisions et autres		6 277	-5 976
RESULTAT D'EXPLOITATION		**804 337**	**738 991**
Résultat net des immeubles en stock		-1 087	-4 413
Produits des cessions d'actifs		1 291 901	1 055 672
Valeurs de sortie des actifs cédés		-1 194 478	-1 011 971
Résultat des cessions d'actifs	3.2.6.3	97 423	43 701
Résultat des ajustements de valeurs	3.2.6.4	620 693	915 855
Résultat de cession de titres	3.2.6.5	119 315	-4 139
Résultat des variations de périmètre	3.2.6.5	-160 006	-3 326
RESULTAT OPERATIONNEL		**1 480 674**	**1 686 669**
Coût de l'endettement financier net	3.2.6.6	-187 970	-236 915
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	3.2.5.11.6	-4 594	0
Ajustement de valeur des instruments dérivés	3.2.6.7	-16 152	122
Charges d'actions gratuites et actualisation	3.2.6.7	-9 458	-8 808
Amortissements des frais d'émission d'emprunts	3.2.6.7	-25 735	-23 273
Quote-part de résultat des entreprises associées	3.2.5.3.2	22 828	43 238
RESULTAT NET AVANT IMPOTS		**1 259 594**	**1 463 033**
Impôts différés	3.2.6.8.2	-90 051	-98 438
Impôts sur les sociétés	3.2.6.8.2	-26 081	-12 014
RESULTAT NET DE LA PERIODE		**1 143 462**	**1 352 581**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		-393 888	-438 469
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE		**749 574**	**914 112**
Résultat Net Groupe par action en euros	3.2.7.2	9,99	12,41
Résultat Net Groupe dilué par action en euros	3.2.7.2	9,22	12,33

3.1.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL

	31-déc.-18	31-déc.-17
RESULTAT NET DE LA PERIODE	**1 143 462**	**1 352 581**
Autres éléments du Résultat Global comptabilisés directement en capitaux propres et :		
- Appelés à un reclassement ultérieur dans la section "Résultat Net" de l'état des Résultats		
Ecarts actuariels sur avantages du personnel	0	1 674
Ecarts de conversion	-3 026	0
Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture	-7 507	7 125
Impôts sur les autres éléments du résultat global	0	-471
- Non appelés à un reclassement ultérieur dans la section "Résultat Net"	0	0
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	**-10 533**	**8 328**
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE	**1 132 929**	**1 360 909**
RESULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE		
Aux propriétaires de la société mère	744 124	916 929
Aux participations ne donnant pas le contrôle	388 805	443 980
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE	**1 132 929**	**1 360 909**
RESULTAT GLOBAL GROUPE NET PAR ACTION	**9,92**	**12,45**
RESULTAT GLOBAL GROUPE NET DILUE PAR ACTION	**9,16**	**12,37**

3.1.4 ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Le capital de Covivio est composé de 82 902 898 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 248,7 M€ au 31 décembre 2018. Covivio détient 222 461 actions propres.

K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains & pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2016	**206 274**	**2 480 609**	**-7 496**	**2 647 455**	**-24 470**	**5 302 372**	**3 165 604**	**8 467 976**
Opérations sur titres						0		0
Opérations sur titres						0		0
Distribution de dividendes		-76 061		-248 670		-324 731	-223 158	-547 889
Augmentation de capital	18 216	450 671		-11		468 876	66 326	535 202
Affectation à la réserve légale		-1 523		1 523		0		0
Autres			2 753	-1 325		1 428	457	1 885
Résultat Global Total de la période				914 112	2 817	916 929	443 980	1 360 909
Dont écarts actuariels sur provisions retraite (IAS 19 révisée)					*741*	*741*	*462*	*1203*
Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture					*2 076*	*2 076*	*5 049*	*7 125*
Dont résultat net				*914 112*		*914 112*	*438 469*	*1352 581*
Impact Variation taux détention / Augmentation de capital				-7 040		-7 040	351 143	344 103
Paiements fondés en actions				5 473		5 473		5 473
Situation au 31 décembre 2017	**224 490**	**2 853 696**	**-4 743**	**3 311 517**	**-21 653**	**6 363 307**	**3 804 352**	**10 167 659**
Distribution de dividendes				-337 030		-337 030	-235 122	-572 152
Augmentation de capital	23 675	702 902				726 577		726 577
Affectation à la réserve légale	544	-2 911		2 367		0		0
Autres			-13 885	-461		-14 346	-280	-14 626
Résultat Global Total de la période				749 574	-5 450	744 124	388 805	1 132 929
Dont écarts de conversion					*-1 280*	*-1 280*	*-1 746*	*-3 026*
Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture					*-4 170*	*-4 170*	*-3 337*	*-7 507*
Dont résultat net				*749 574*		*749 574*	*393 888*	*1143 462*
Impact Variation taux détention / Augmentation de capital				71 056		71 056	-160 786	-89 730
Paiements fondés en actions				7 757		7 757		7 757
Situation au 31 décembre 2018	**248 709**	**3 553 687**	**-18 628**	**3 804 780**	**-27 103**	**7 561 446**	**3 796 969**	**11 358 414**

Les dividendes versés en numéraire au cours de la période s'élèvent à 337 M€ imputés sur le résultat et report à nouveau.

Au cours de l'année 2018, Covivio a procédé à des augmentations de capital pour près de 727 M€ liées à l'émission de 7 498 887 actions suite à la fusion Beni Stabili, à l'émission de 392 701 actions nouvelles suite à la conversion de 2 333 896 obligations et à l'attribution définitive de 181 346 actions gratuites.

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

Variations du nombre d'actions sur la période

Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
Nombre d'actions au 31 décembre 2017	**74 829 964**	**56 006**	**74 773 958**
Augmentation de capital - livraison du plan actions gratuites	181 346		
Augmentation de capital - conversion des Ornanes	392 701		
Augmentation de capital - fusion Beni Stabili	7 498 887		
Actions propres - contrat de liquidité		36 250	
Actions propres - attribution aux salariés		130 205	
Actions propres - en attente d'affectation			
Nombre d'actions au 31 décembre 2018	**82 902 898**	**222 461**	**82 680 437**

La variation des participations ne donnant pas le contrôle (-7 M€) est principalement liée au résultat de la période revenant aux minoritaires (+389 M€), à la fusion de FDM Management (activité Murs et Fonds) dans Covivio Hotels et à l'augmentation de capital de Covivio Hotels permettant de financer l'acquisition de 14 hôtels au Royaume-Uni (+671 M€), à la fusion de Beni Stabili et à la variation de taux de détention de Central Sicaf (-806 M€), ainsi qu'aux distributions de la période (-235 M€).

3.1.5 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

K€	Note	31-déc.-18	31-déc.-17
Résultat net consolidé (y compris intérêts non contrôlant)		1 143 462	1 352 581
Dotations nettes aux amortissements et provisions [1] (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	3.2.6.5	194 514	17 785
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	3.2.5.11.5 & 3.2.6.4	-604 530	-915 978
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		8 802	6 672
Autre produits et charges calculés		23 421	26 184
Plus et moins-values de cession [2]	3.2.6.3 & 3.2.6.5	-226 326	-46 533
Profits et pertes de dilution - relution		-0	-18
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-22 828	-43 238
Dividendes (titres non consolidés)		0	0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		516 515	397 455
Coût de l'endettement financier net	3.2.6.6	187 970	236 915
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.2.6.8.2	116 132	110 452
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		820 616	744 822
Impôt versé		-17 375	-7 280
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	3.2.5.7.2	81 069	719
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE		884 310	738 261
Incidence des variations de périmètre [3]		-475 832	-667 541
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.5.1.2	-991 339	-1 114 261
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.5.1.2	1 267 019	1 066 653
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		0	-200
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		1 185	828
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		10 656	21 465
Variation des prêts et avances consentis		71 227	-3 305
Subventions d'investissements reçues		0	0
Autres flux liés aux opérations d'investissement		11 218	-6 365
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		-105 866	-702 726
Incidence des variations de périmètre [4]		-97 543	272 147
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère	3.1.4	174 183	468 876
Versées par les intérêts non contrôlant		0	66 326
Rachats et reventes d'actions propres		-15 675	2 066
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.1.4	-337 030	-324 733
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	3.1.4	-235 122	-169 385
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	3.2.5.11.2	2 427 876	2 432 607
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	3.2.5.11.2	-2 507 114	-2 226 821
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		-208 220	-235 974
Autres flux sur opérations de financement		-68 958	-124 043
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT		-867 602	161 066
Impact de la variation des taux de change		-64	-64
Incidence des changements de principes comptables		0	0
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE		-89 222	196 601
Trésorerie d'ouverture		1 256 739	1 060 137
Trésorerie de clôture		1 167 517	1 256 738
Variation de trésorerie		-89 222	196 601

		31-déc.-18	31-déc.-17
Trésorerie brute (a)	3.2.5.9.2	1 172 450	1 296 636
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	3.2.5.11.2	-1 398	-26 673
Trésorerie nette (c) = (a)-(b)		1 171 052	1 269 963
Dont Trésorerie nette disponible		1 167 517	1 256 738
Dont Trésorerie nette non disponible		3 535	13 225
Endettement brut (d)	3.2.5.11.2	11 144 032	10 169 440
Amortissement des frais de financement (e)	3.2.5.11.2	-85 703	-75 554
Endettement financier net (d) - (c) + (e)		9 887 278	8 823 923

(1) Les dotations nettes aux amortissements et provisions de 194,5 M€ incluent 131,1 M€ de dépréciation de l'écart d'acquisition constaté lors des opérations de fusion de FDM Management (activité Murs et fonds) dans Covivio Hotels et 44,3 M€ de dotation aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles suite à l'intégration de l'activité Murs et Fonds

(2) Les plus et moins-values de cession sont principalement constituées du résultat de cession d'actifs (-97,4 M€) et du résultat de cession de titres (-119,3 M€)

(3) L'incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement (§39 de la norme IAS7) de -475,8 M€ correspond principalement aux Hôtels Europe (-353,6 M€) et Résidentiel Allemagne (-123,8 M€). Il s'agit des encaissements liés au changement de méthode de consolidation des sociétés en Murs et Fonds (+78,1 M€), aux encaissements liés aux cessions de sociétés (+97,5 M€) et des décaissements liés aux acquisitions de titres au Royaume-Uni (-479,2 M€), en Espagne (-14 M€) et en Allemagne (-118,9 M€)

(4) L'incidence des variations de périmètre liées aux activités de financement (§42A de la norme IAS7) de -97,5 M€ correspond principalement :

- aux encaissements liés à la cession de la participation Central Sicaf en Bureaux Italie (+70,8 M€ nets de frais)
- aux décaissements liés à l'augmentation du taux de détention de la société Beni Stabili (-139,2 M€)
- aux décaissements liés à l'augmentation du taux de détention de sociétés Résidentiel Allemagne (-20,2 M€)
- aux décaissements liés à l'augmentation de taux de détention des Sociétés Cœur d'Orly (-9,1 M€)

3.2 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

3.2.1 PRINCIPES GENERAUX

3.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2018 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'arrêté. 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 20 février 2019.

- Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2018 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2017 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2018 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1er janvier 2018 :

- IFRS 9 « Instruments financiers : comptabilité de couverture », adoptée par l'Union européenne le 22 novembre 2016. Cette norme remplace la norme IAS 39 sur les instruments financiers. Le Groupe applique les dispositions relatives au classement et à l'évaluation des instruments financiers et à la dépréciation des actifs financiers à compter du 1er janvier 2018 de manière rétrospective sans ajustement des comparatifs lors de la première application. Les conséquences de l'entrée en vigueur de la norme, notamment en ce qui concerne le traitement des renégociations de dettes, ne sont pas matérielles.
- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients», adopté par l'Union européenne le 22 septembre 2016. L'IASB et le FASB ont publié en mai 2014 la norme IFRS 15, qui révise les modalités de comptabilisation du chiffre d'affaires et remplace les normes IAS 18, Produits des Activités Ordinaires et IAS 11, Contrats de Construction. IFRS 15 établit un principe fondamental selon lequel la comptabilisation des produits résultant de contrats avec les clients doit traduire le montant auquel un vendeur s'attend à avoir droit lors du transfert à un client du contrôle d'un bien ou d'un service.
  Pour le Groupe, cette norme peut avoir des incidences sur l'activité de promotion immobilière. Cette activité reste marginale à ce jour, mais pourrait s'accroître dans les années futures. Sur les contrats de type VEFA, le principe de dégagement du chiffre d'affaires et de marge à l'avancement n'est pas remis en cause. Cependant, le calcul de l'avancement du chantier intègre les coûts liés au terrain entraînant une constatation de chiffre d'affaires et de marge plus importante en début de contrat par rapport à la pratique actuelle.
  Amendements à IFRS 15, adoptés par l'Union européenne le 31 octobre 2017. Il s'agit de clarifications apportées à la norme IFRS 15 : identification des obligations de performance, mise en œuvre des dispositions permettant de distinguer un « agent » d'un « principal », licences, dispositions transitoires. Le groupe Covivio définit avec ses fournisseurs les modalités pour les services aux locataires et agit, à ce titre, en tant qu'agent et non en tant que principal, étant donné qu'il ne contrôle pas les services fournis selon les critères et indicateurs IFRS 15.
  Le Groupe n'a pas constaté d'impact sur le résultat et les capitaux propres.

- Amendements à IFRS 4 « Application d'IFRS 9 en combinaison IFRS 4 Contrats d'assurance », adoptés par l'Union européenne le 3 novembre 2017. Ils visent à remédier aux conséquences comptables temporaires du décalage entre la date d'entrée en vigueur de la norme IFRS 9 et celle de la nouvelle norme sur les contrats d'assurances remplaçant la norme IFRS 4 (IFRS 17).
- Amendements à IFRS 2 «Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions», adoptés par l'Union européenne le 26 février 2018. Cet amendement a trois volets qui concernent : les effets des conditions d'acquisition des droits sur l'évaluation d'un paiement fondé sur les actions et réglé en trésorerie, les paiements fondés sur des actions et soumis à une retenue fiscale, et une modification des conditions d'un paiement fondé sur des actions, qui ne serait plus réglé en trésorerie mais en instruments de capitaux propres.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2014-2016), adoptées par l'Union Européenne le 7 février 2018. Ces améliorations apportent des amendements mineurs aux normes IFRS 1 « Première adoption des normes IFRS », IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités » et IAS 28 « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises ».
- Amendements à IAS 40 « Transfert d'immeubles de placement », adoptés par l'Union européenne le 14 mars 2018. L'IASB précise les paragraphes 57 et 58 de la norme IAS 40. Une entité doit transférer un bien immobilier depuis (ou vers) la catégorie « Immeubles de placement » si, et seulement si, il existe une indication d'un changement d'utilisation. Il y a changement d'utilisation lorsque le bien immobilier devient, ou cesse d'être, un immeuble de placement au sens de la définition de ce terme et qu'il y a des indications attestant de ce changement.
- IFRIC 22 « Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée », adoptés par l'Union européenne le 28 mars 2018. Cette interprétation traite la question du cours de change à retenir lorsqu'un paiement anticipé a été effectué.

Nouvelle norme en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2018 :

- Amendements à IAS 28 « Intérêts à long terme dans les entreprises associées et coentreprises », publiés le 12 octobre 2017 ; L'adoption par l'Union européenne est attendue en 2019. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2019 selon l'IASB.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2015-2017), publiées le 12 décembre 2017 ; L'adoption par l'Union européenne est attendue en 2019. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2019 selon l'IASB. Ces améliorations apportent des modifications aux normes IFRS 3 « Regroupements d'entreprise », IFRS 11 « Partenariats », IAS 23 « Coûts d'emprunts » et IAS 12 « Impôt sur le résultat ».
- Amendements à IAS 19 « Modification, réduction ou liquidation de régime », publiés le 7 février 2018 ; L'adoption par l'Union européenne est attendue en 2019. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2019 selon l'IASB.
- Amendement à IFRS 3 « Définition d'une entreprise », publié le 22 octobre 2018 ; L'adoption par l'Union européenne est attendue courant 2019. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2020 selon l'IASB.
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition de significatif », publié le 31 octobre 2018; L'adoption par l'Union européenne est attendue courant 2019. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2020 selon l'IASB.
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Ventes ou contributions d'actifs réalisées entre le groupe et les entités mises en équivalence », publiés le 11 septembre 2014.

Le groupe Covivio n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes adoptés par l'Union européenne mais non encore applicables de façon obligatoire au 1er janvier 2018 :

- IFRS 16 « Contrats de location», adopté par l'Union européenne le 31 octobre 2017 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2019 selon l'IASB. Le 13 janvier 2016, l'IASB a publié la norme IFRS 16, qui remplacera la norme éponyme IAS 17, ainsi que les interprétations correspondantes (IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27). Le changement le plus important est que tous les contrats de location concernés seront portés au bilan des preneurs, ce qui donnera une meilleure visibilité de leurs actifs et de leurs passifs. Le Groupe a effectué un premier recensement des contrats. A ce stade, il s'agit essentiellement de contrats de location de locaux, de véhicules de sociétés, de parkings et de baux à construction.
  La norme IAS 40 « Immeubles de placement » intègre déjà un retraitement similaire à IFRS 16 pour les contrats de baux à construction qualifiés de contrat de location financement. Dans ce cas, il y a comptabilisation à l'actif du bilan d'un droit d'utilisation (partie intégrante de l'immeuble de placement) et au passif d'une dette locative. Ainsi, les baux emphytéotiques liés aux acquisitions de l'exercice au Royaume-Uni sont déjà retraités dans les comptes au 31 décembre 2018 (cf. §. 3.2.5.11.6). Les incidences de la première application de la norme IFRS 16 seront par conséquent limitées aux contrats autres que baux emphytéotiques et portant sur des contrats de faible valeur.
- Amendement à IFRS 9 « Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative », adopté par l'Union européenne le 22 mars 2018 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2019 selon l'IASB.
- IFRIC 23 « Positions fiscales incertaines », adoptée par l'Union européenne le 23 octobre 2018 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2019 selon l'IASB.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne, non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018 :

- IFRS 17 « Contrats d'assurance », publié le 18 mai 2017 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2021 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 des références au cadre conceptuel des IFRS, publiés le 29 mars 2018 ; L'adoption par l'Union européenne est attendue courant 2019. La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2020 selon l'IASB.

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 révise 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 Secteurs opérationnels

Les secteurs opérationnels du groupe Covivio sont détaillés dans le paragraphe 3.2.8.1.

3.2.1.4 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 :

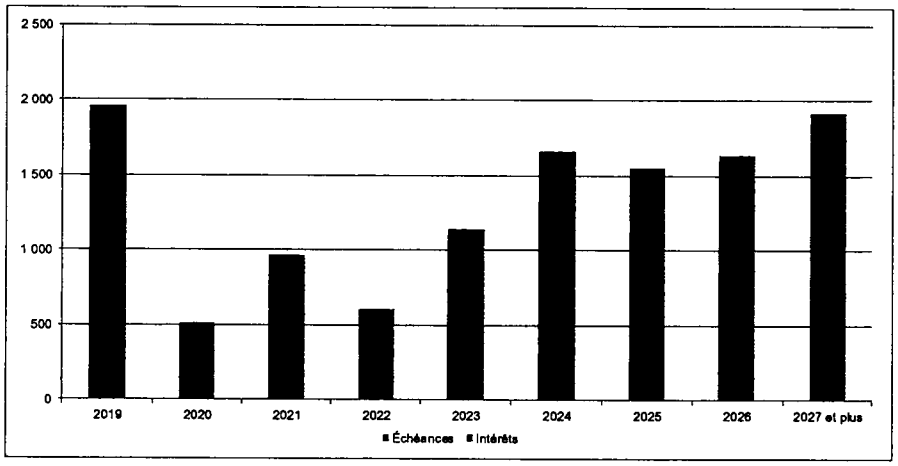
3.2.2.1 Risque de commercialisation des immeubles en développement

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 2018, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 3 050 M€ et sont composées de 1 695 M€ de ligne de crédits utilisables sans condition, de 1 172 M€ de placements et de 183 M€ de découverts non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 31 décembre 2018 :



Les échéances 2019 de l'histogramme ci-dessus comprennent 1 271,4 M€ de billets de trésorerie.

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 2018 et du taux moyen de la dette, s'élève à 861 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 3.2.5.11.6.

Au cours de l'année 2018, le Groupe a poursuivi sa stratégie de diversification des sources de financements, de baisse du coût de la dette et d'allongement de sa maturité :

- Sur l'année 2018, Covivio a levé ou renégocié pour 2,2 Md€ de financements - dont 1,3 Md€ en France et 0,9 Md€ en Italie, dans la perspective notamment d'un rallongement de la maturité moyenne.

➢ Bureaux France :

En 2018, Covivio a levé ou renégocié pour 1 353 M€ de financements. La société a renégocié 300 M€ et levé 33 M€ de dettes hypothécaires à 10 ans, y compris sur une opération en partenariat. Elle a renégocié 925 M€ de crédits corporate, à des maturités essentiellement à 7 ans ou portables à 7 ans. Dans le même temps, la souche obligataire 2027 a été augmentée de 95 M€, pour être portée à 595 M€ (coupon à 1,50%).

➢ Bureaux Italie :

En 2018, Covivio (ex-Beni Stabili) a levé 157 M€ de nouveaux crédit corporate, dont la majorité a été renégociée à long-terme en fin d'année dans le cadre de la fusion. Dans ce même contexte, près de 450 M€ de financements hypothécaires ont fait l'objet de renégociations à la baisse des conditions de financements, avec une prise d'effet à début 2019.
La société a également procédé au remboursement de 600 M€ de souches obligataires : 350 M€ à son échéance normale (souche 2018 à 4,125%) et 250 M€ par anticipation (souche 2019 à 3,50%), partiellement refinancées au moyen d'une première émission à 10 ans de 300 M€ (coupon 2,375%).

- Hôtels en Europe :

Covivio Hotels a levé ou sécurisé environ 975 M€ de nouveaux financements, dont principalement:
- 150 M€ de nouveaux crédits corporate sur une maturité proche de 7 ans,
- 400 M£ destinés à financer l'acquisition d'un portefeuille hôtelier au Royaume-Uni,
- une émission obligataire inaugurale de 350 M€ à 7 ans (coupon 1,875%), faisant suite à l'obtention d'un rating S&P BBB perspective positive. Cette émission a eu pour objet de rallonger la maturité moyenne de la dette de Covivio Hotels, tout en améliorant les conditions financières. Début 2019, la majeure partie des produits d'émission avait été affectée aux remboursements de dettes plus courtes et de marges supérieures.

- Résidentiel Allemagne :

En Allemagne, Covivio Immobilien SE a levé ou refinancé 483 M€ de dettes, dont :
- 286 M€ de nouvelles levées, de maturité moyenne proche de 10 ans, afin de financer les acquisitions de l'année (essentiellement sur Berlin, Dresden, Leipzig et Hambourg),
- 197 M€ de releverage/refinancement des dettes existantes (ou ponctuellement de mise en place d'enveloppes corporate) afin d'en optimiser les conditions de levier, de maturité et de marge.

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 83 % de la dette du groupe est couverte au 31 décembre 2018 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 2018 est de -15 784 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2019.
L'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre est de -7 417 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2019.
L'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre est de +6 355 K€ sur le résultat net récurrent part du groupe de 2019.

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 entrainer 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. Pour l'exercice 2018, le montant est de 1 470 K€.

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 principaux locataires (Orange, Telecom Italia, AccorHotels, Suez, B&B, Enedis/EDF), génèrent l'essentiel des revenus annuels de loyers.

A noter que sur l'exercice 2017 et le 1er trimestre 2018, le groupe a partagé le portefeuille Telecom Italia et n'en détient plus que 51 %. Le groupe a réalisé des investissements significatifs en Espagne et au Royaume-Uni diversifiant ainsi ses locataires dans l'hôtellerie.

Le groupe Covivio considère ne pas être 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.

Le groupe n'a pas constaté d'impayés significatifs.

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.

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.

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.

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 à la fois en zone Euro et en zone hors Euro suite à l'acquisition de Murs d'hôtels au Royaume-Uni. Le groupe a souhaité se prémunir des variations de devises 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

	31/12/2018 (M£)	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine	756	-42,9	-85,7
Dette	368	20,7	41,4
Cross currency swap	175	9,8	19,7
Impact Capitaux propres		**-12,3**	**-24,6**

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

3.2.2.8 Risque du Brexit

Nonobstant l'impact sur les valorisations immobilières liées aux incertitudes économiques, le Groupe bénéficie au Royaume-Uni de loyers minimum garantis sur l'ensemble de son portefeuille limitant l'impact de ce risque sur sa situation financière et sa rentabilité.

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 des emprunts obligataires convertibles (ORNANE) valorisés à chaque clôture à leur juste valeur par contrepartie du compte de résultat pour l'ORNANE France 2019 et en distinguant une dette financière au coût amorti et un composant dérivé évalué à la juste valeur en résultat pour l'ORNANE Italie 2021. La juste valeur correspond au cours de clôture de l'obligation exposant le Groupe aux variations de valeurs de l'obligation. Les caractéristiques des ORNANE sont présentées en note 3.2.5.11.4.

3.2.2.10 Environnement fiscal

3.2.2.10.1 Evolution de l'environnement Français

L'environnement fiscal français a connu une évolution dans le cadre du régime SIIC concernant le taux de l'obligation de distribution des plus-values de cession qui est porté de 60% à 70% à compter des exercices clos au 31 décembre 2018.

3.2.2.10.2 Evolution de l'environnement Italien

L'environnement italien a connu une évolution concernant la procédure de résolution des litiges fiscaux qui a été réformée, en offrant la possibilité aux contribuables de demander le règlement définitif de leur dossier en ne payant que le montant en principal redressé (sans les intérêts et pénalités), dans une proportion qui dépend du stade d'avancement de la procédure et de la partie (contribuable ou administration) qui a obtenu la dernière décision favorable (procédure « d'amnistie fiscale »).

3.2.2.10.3 Evolution de l'environnement Allemand

Le groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal allemand.

3.2.2.10.4 Risques fiscaux

Compte tenu de l'évolution permanente de la législation fiscale, le groupe est susceptible de faire l'objet de proposition de rectification par l'Administration fiscale. Après avis de nos conseils, si une proposition de rectification présente un risque de redressement, une provision est alors constituée. La liste des principales procédures en cours est la suivante :

- Contrôle fiscal Covivio et Foncière Europe Logistique (absorbée dans Covivio en 2016)

  La société Covivio a fait l'objet de contrôles fiscaux au titre des exercices 2012, 2013 et 2014. Les contrôles portaient sur l'impôt sur les sociétés et la CVAE et avaient donné à un redressement payé en 2015.
  Ce redressement avait fait l'objet de contestations par la société. Suite à un arrêt du Conseil d'Etat, Covivio a obtenu le remboursement intégral des sommes payées (14,4 M€) plus intérêts moratoires. Le litige portant sur l'impôt sur les sociétés est désormais clos et seule perdure la contestation sur la rectification de la CVAE (0,2 M€). Sur la base de l'analyse des conseils, ce litige n'est pas provisionné.
  Par ailleurs, des contrôles fiscaux portant sur les exercices 2007, 2008, 2010, 2011, 2012 et 2013 de la société Foncière Europe Logistique (absorbée en 2016 par Covivio) avaient donné lieu à des redressements ayant trait à l'impôt sur les sociétés. A la suite de divers recours contentieux, le Conseil d'Etat s'est prononcé en faveur de la société qui a obtenu le remboursement des paiements effectués. Ces litiges sont désormais clos au 31 décembre 2018.

- Contrôle fiscal Covivio Hotels

  Covivio Hotels a fait l'objet de deux vérifications de comptabilité portant sur les exercices 2010/ 2011 et 2012/2013/2014, qui ont abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant, respectivement, de 2,4 M€ et de 2,2 M€. Ces rectifications ont fait l'objet d'un abandon partiel de la part de l'administration fiscale au cours du premier semestre 2018 et les remboursements ont été obtenus à hauteur de 1,2 M€ et 1,1 M€. Le solde des rectifications, soit 1,2 M€ et 1,1 M€ est contesté devant la cour administrative d'appel à la suite de deux décisions de rejet du tribunal administratif. Sur la base de l'analyse des conseils de la société, ces litiges ne sont pas provisionnés au 31 décembre 2018.

  Covivio Hotels a fait également l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur l'exercice 2015 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE, sur le même fondement que les rectifications précédentes pour un montant de 0,2 M€. Cette rectification fait l'objet d'une réclamation contentieuse, et sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2018.

- Contrôle fiscal Foncière Otello (filiale de Covivio Hotels)

  Foncière Otello a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2011, 2012 et 2013 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 0,5 M€. Cette rectification est contestée devant la cour administrative d'appel à la suite d'une

décision de rejet du tribunal administratif. Sur la base de l'analyse des conseils de la société, ce litige n'est pas provisionné au 31 décembre 2018.

Foncière Otello a également fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2014, 2015 et 2016 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 0,2 M€, sur le même fondement que la proposition de rectification précédente. Cette proposition est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2018.

- Contrôles fiscaux sociétés Murs et Fonds

  2 sociétés allemandes (portefeuille Rock) font l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2012 à 2015, ainsi que la société Nice-M sur les exercices 2015 et 2016.

- Contrôles fiscaux Résidentiel Allemagne

  Covivio Immobilien et l'ensemble de ses filiales font l'objet de contrôles fiscaux sur les années 2011, 2012 et 2013. Au 31 décembre 2018, les principaux éléments identifiés sont :

  - Portefeuille Golddust : malgré la contestation, une provision de 1,5 M€ a été comptabilisée au 31 décembre 2018 au titre de la remise en cause du niveau des taux d'intérêts sur prêts d'associés préexistants lors de l'acquisition des titres des sociétés ;
  - Réduction du montant des déficits imputables de Covivio Immobilien à hauteur de 4,6 M€ et impacts en matière d'impôt sur les sociétés d'environ 0,2 M€ au titre de la remise en cause du niveau de taux d'intérêts sur prêts d'associés. Ce redressement a été accepté ;
  - Réduction du montant des déficits imputables à hauteur de 2,2 M€ du fait de la non déductibilité fiscale d'une perte sur créance. Ce redressement a été accepté.

- Contrôles fiscaux de Beni Stabili fusionnée dans Covivio au 31 décembre 2018

  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 : 2,3M€). En avril 2012, l'Administration a fait appel devant la cour de cassation de cette décision. La Cour de Cassation a confirmé la position de l'administration le 18 décembre 2015.
  Le litige avec l'administration fiscale est soldé du fait du paiement d'une somme de 55 M€. La provision comptabilisée en 2015 à hauteur de 56,2 M€ a été reprise au 31 décembre 2016.

  Nonobstant, 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. Sur la base d'analyse des conseils de la société, cet appel n'est pas provisionné au 31 décembre 2018.

  Contrôles fiscaux :

  Beni Stabili a fait l'objet de contrôles fiscaux portant sur les exercices 2008, 2009, 2010 et 2011. L'administration a émis des redressements pour un montant total de 9,8 M€ en principal que la société a contesté dans leur intégralité. Un accord a été signé en décembre 2017 portant sur les années 2008, 2009 et 2010 et le remboursement attendu est de 1,8 M€.

  S'agissant de l'exercice 2011 pour lequel un paiement de 1,3 M€ avait été effectué dans l'attente d'une décision, le litige a été clos au 31 décembre 2018, à la suite d'une procédure de conciliation judiciaire par un paiement supplémentaire de 0,2 M€, soit un coût définitif de 1,6 M€.

Dans le cadre de la nouvelle procédure d'«amnistie fiscale», Beni Stabili a pris la décision en décembre 2018 de solder définitivement l'ensemble de ses litiges fiscaux en cours, en réglant un montant de 2,7 M€ sur un montant total de redressement de 7,5 M€. Une provision a été comptabilisée dans ce cadre à hauteur de 2,7 M€ au 31 décembre 2018.

3.2.2.10.5 Fiscalité Latente

La plupart des sociétés immobilières du groupe ont opté pour le régime SIIC en France ou SOCIMI en Espagne. La société Beni Stabili, qui avait opté pour le régime SIIQ, a changé de régime fiscal lors de sa fusion avec Covivio au 31 décembre 2018 et l'établissement permanent de Covivio en Italie sera assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières au taux de 20% à compter du 1er janvier 2019. L'impact de la fiscalité latente est donc essentiellement présent en Résidentiel Allemagne et Bureaux Italie et lié aux investissements réalisés en Hôtels en Europe pour lesquels le régime SIIC n'est pas applicable (Allemagne, Espagne, Belgique, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni). 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.

Du fait de la consolidation en intégration globale des sociétés en Murs et Fonds, un impôt différé passif a été reconnu dans les comptes. L'impôt différé est principalement dû à la prise en compte de la juste valeur du patrimoine (Taux Allemagne : 15,825%; taux France : 34%). A noter que les activités hôtelières sont imposées en Allemagne à un taux supérieur à 30% et que des impôts différés passifs 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 influer 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 Entrées dans le périmètre

Les entrées de périmètre de chaque secteur d'activité sont présentées dans le tableau du périmètre détaillé par sociétés au début de chaque secteur d'activité. Les secteurs concernés sont les Bureaux France, les Bureaux Italie, les Hôtels en Europe, le Résidentiel Allemagne et Autres.

3.2.3.3 Restructurations internes/Cessions

Les sorties de périmètre de chaque secteur d'activité sont présentées dans le tableau du périmètre détaillé par sociétés à la fin de chaque secteur d'activité. Les secteurs concernés sont les Bureaux France, les Bureaux Italie, les Hôtels en Europe, le Résidentiel Allemagne et Autres.

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

- ✓ Restructuration de l'activité Murs et Fonds – Emission d'actions Covivio Hotels – Impact taux de détention

Le 24 janvier 2018, la société Financière Hope a fusionné dans la société FDM Management, puis la société FDM Management a fait l'objet d'une fusion-absorption dans Covivio Hotels.
Suite à la fusion de cette activité, 17 460 738 actions Covivio Hotels ont été émises. Les sociétés en Murs et Fonds, détenues désormais pour la plupart à 100 %, sont consolidées en intégration globale.
Concomitamment à la fusion, la Caisse de Dépôt et Consignation a apporté les 50% des titres qu'elle détenait sur la SCI Porte Dorée. En rémunération de cet apport, 975 273 actions Covivio Hotels ont été émises. La SCI Porte Dorée est ainsi détenue à 100 % et est consolidée selon la méthode de l'intégration globale.
A l'issue de ces 2 augmentations de capital, 18 436 011 actions ont été émises et le taux de détention de Covivio dans Covivio Hotels est désormais de 42% contre 50% au 31 décembre 2017.

- ✓ Bureaux Italie – Fusion Beni Stabili - Impact taux de détention

En février 2018, Beni Stabili a cédé 9% des titres de participation de la société Central-Sicaf (portefeuille Telecom Italia). Beni Stabili garde le contrôle de la société et la consolide en intégration globale au taux d'intérêt de 51%.

Au cours du 1er semestre 2018, Covivio a acquis 169 547 878 titres Beni Stabili. Le taux de détention de Covivio dans Beni Stabili a augmenté de 7 points, soit 59,9% contre 52,4% au 31 décembre 2017.

Le 31 décembre 2018, Covivio a procédé à la fusion de sa filiale italienne Beni Stabili. Le 4 janvier 2019, les nouvelles actions Covivio ont été remises aux actionnaires de Beni Stabili, sur la base d'un ratio d'échange de 8,245 actions Covivio pour 1 000 actions Beni Stabili.

- ✓ Rachat de 25% des parts Cœur d'Orly – Impact taux de détention

En mai 2018, Covivio a signé le rachat des parts d'Altaréa dans les sociétés Holdings Cœur d'Orly. La détention du groupe dans les projets Cœur d'Orly est de 50 % au 31 décembre 2018 contre 25 % au 31 décembre 2017. Les sociétés filiales de ces holdings (SCI Cœur d'Orly Bureaux et SNC Cœur d'Orly Commerces) restent consolidées en mise en équivalence (cf. § 3.2.3.6).

3.2.3.5 Liste des sociétés consolidées

93 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2018	% d'intérêt 2018	% d'intérêt 2017
Covivio	**France**	**Société mère**		
Cité Numérique	France	IG	100,00	-
Danton Malakoff	France	IG	100,00	-
Meudon Bellevue	France	IG	100,00	-
N2 Batignolles	France	IG	50,00	-
Tours Coty	France	IG	100,00	-
Valence Victor Hugo	France	IG	100,00	-
Nantes Talensac	France	IG	100,00	-
Marignane Saint Pierre	France	IG	100,00	-
Wellio	France	IG	100,00	100,00
Le Clos de Chanteloup	France	IG	100,00	100,00
Bordeaux Lac	France	IG	100,00	100,00
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
Gaugin St Ouen L'aumone	France	IG	100,00	100,00
SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 9 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI Latécoère 2	France	IG	50,10	50,10
SCI Rueil B2	France	IG	100,00	100,00
SCI Rueil B3 B4	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
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
GFR Ravinelle	France	IG	100,00	100,00
SCI du 288 rue Duguesclin	France	IG	100,00	100,00
SCI Fédérimmo	**France**	**IG**	**60,00**	**60,00**
Iméfa 127	**France**	**IG**	**100,00**	**100,00**
SCI Atlantis	**France**	**IG**	**100,00**	**100,00**
EURL Fédération	**France**	**IG**	**100,00**	**100,00**
SARL Foncière Margaux	**France**	**IG**	**100,00**	**100,00**
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 35/37 rue Louis Guérin	France	IG	100,00	100,00
SARL du 25-27 quai Félix Faure	France	IG	100,00	100,00
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100,00	100,00
SCI du 8 rue M Paul	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 682 cours de la Libération	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106-110 rue des Troënes	France	IG	100,00	100,00
SCI du 2 rue de L'Ill	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
SNC Télimob Paris	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Nord	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Rhone Alpes	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Sud Ouest	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Est	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Paca	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Ouest	France	IG	100,00	100,00
SARL Télimob Paris	France	IG	100,00	100,00
SNC Latécoère	France	IG	50,10	50,10
Palmer Plage SNC	France	IG	100,00	100,00
SCI Palmer Montpellier	France	IG	100,00	100,00
SCI Dual Center	France	IG	100,00	100,00
SAS Coeur d'Orly Promotion	France	MEE/EA	50,00	50,00
FDR2	France	IG	100,00	100,00

Sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2018	% d'intérêt 2018	% d'intérêt 2017
SCI bureaux Coeur d'Orly	France	MEE/EA	50,00	25,00
SNC Commerces Coeur d'Orly	France	MEE/EA	50,00	25,00
FDR 4	France	IG	75,00	75,00
OPCI Office CB21	France	IG	75,00	75,00
SCI Euromarseille 1	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille 2	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille BI	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille BH	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille PK	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille Invest	France	MEE/CE	50,00	50,00
SCI Euromarseille H	France	MEE/CE	50,00	50,00
FDR 7	France	IG	100,00	100,00
Technical	France	IG	100,00	100,00
Le Ponant 1986	France	IG	100,00	100,00
Ruhl Cote D'Azur	France	IG	100,00	100,00
SCI Pompidou	France	IG	100,00	100,00
SCI 11 place de l'Europe	France	IG	50,09	50,09
SCI Lenovilla	France	MEE/CE	50,10	50,10
SNC Lenopromo	France	IG	100,00	100,00
SCI Meudon Saulnier	France	IG	100,00	100,00
SCI Charenton	France	IG	100,00	100,00
SCI Raphaël	France	tupée	-	100,00
GFR Kléber	France	tupée	-	100,00
SCI Euromarseille BL	France	tupée	-	50,00
SCI Euromarseille BH2	France	tupée	-	50,00
SNC hld Bureaux Coeur d'Orly	France	tupée	-	50,00
SNC hld Commerces Coeur d'Orly	France	tupée	-	50,00
Oméga A	France	tupée	-	100,00
Oméga C	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.

19 sociétés Secteur Bureaux Italie	Pays	Méthode de consolidation 2018	% d'intérêt 2018	% d'intérêt 2017
Attivita Commerciali Montenero SrL	Italie	IG	100,00	-
Attivita Commerciali Beinasco SrL	Italie	IG	100,00	-
Attivita Commerciali Vigevano SrL	Italie	IG	100,00	-
Covivio Attività Immobiliari 1 SrL	Italie	IG	100,00	-
Central Società di Investimento per Azioni a capitalo fisso Central SICAF S.p.A.	Italie	IG	51,00	31,46
Revalo SpA	Italie	IG	100,00	52,43
Investire SpA SGR	Italie	MEE	17,90	9,38
RGD Ferrara 2013 Srl	Italie	MEE	50,00	26,21
Resolution Tech S.r.L.	Italie	MEE	30,00	15,73
Beni Stabili 7 S.p.A.	Italie	IG	100,00	52,43
Covivio Development S.p.A.	Italie	IG	100,00	52,43
Real Estate Roma Olgiata S.r.L.	Italie	IG	75,00	52,43
B.S. Immobiliare 9 SINQ S.p.A.	Italie	IG	100,00	52,43
RGD Gestioni S.r.L.	Italie	IG	100,00	52,43
Beni Stabili Retail S.r.l.	Italie	IG	55,00	28,83
Beni Stabili Real Estate Advisory S.r.L.	Italie	IG	100,00	52,43
B.S. Engineering S.r.l.	Italie	IG	100,00	52,43
Imser Securitisation S.r.L..	Italie	IG	100,00	52,43
Imser Securitisation 2 S.r.L..	Italie	IG	100,00	52,43
Beni Stabili Italie SIIQ (Société mère)	**Italie**	**tupée**		**52,43**
B.S. Activita commercial 1 S.r.L.	Italie	cédée	-	52,43
B.S. Actività commercial 2 S.r.L.	Italie	cédée	-	52,43

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

146 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2018	% d'intérêt 2018	% d'intérêt 2017
SCA Covivio Hotels (Société mère) contrôlée à 100%	**France**	**IG**	**42,30**	**50,00**
Rock-Lux OPCO	Luxembourg	IG	42,30	-
Blythsw ood Square Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	42,30	-
George Hotel Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Grand Central Hotel Company Holdco	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Grand Principal Birmingham Holdco	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Lagonda Leeds Holdco	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Lagonda Palace Holdco	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Lagonda Russell Holdco	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Lagonda York Holdco	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Oxford Spires Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Oxford Thames Holdco	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Roxburghe Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	42,30	-
The St David's Hotel Cardiff Holdco	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Wotton House Properties Holdco	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Blythsw ood Square Hotel Glasgow	Royaume-Uni	IG	42,30	-
George Hotel Investments	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Grand Central Hotel Company	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Lagonda Leeds PropCo	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Lagonda Palace PropCo	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Lagonda Russell PropCo	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Lagonda York PropCo	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Roxburghe Investments PropCo	Royaume-Uni	IG	42,30	-
The St David's Hotel Cardiff	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Wotton House Properties	Royaume-Uni	IG	42,30	-
Roxburghe Investments Lux	Luxembourg	IG	42,30	-
Lambda Amsterdam BV	Pays-Bas	IG	42,30	-
HEM Diesterkade Amsterdam BV	Pays-Bas	IG	42,30	-
SARL Loire	France	IG	42,30	50,00
Foncière Otello	France	IG	42,30	50,00
SNC Hôtel rené Clair	France	IG	42,30	50,00
Foncière Ulysse	France	IG	42,30	50,00
Ulysse Belgique	Belgique	IG	42,30	50,00
Ulysse Trefonds	Belgique	IG	42,30	50,00
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	IG	42,30	50,00
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	42,30	50,00
Foncière No Bruges Centre	Belgique	IG	42,30	50,00
Foncière Gand Centre	Belgique	IG	42,30	50,00
Foncière Gand Opéra	Belgique	IG	42,30	50,00
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	42,30	50,00
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	42,30	50,00
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	IG	42,30	50,00
Foncière Antw erp Centre	Belgique	IG	42,30	50,00
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	IG	42,30	50,00
Foncière manon	France	IG	42,30	50,00
Murdelux	Luxembourg	IG	42,30	50,00
Portmurs	Portugal	IG	42,30	50,00
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	IG	42,30	50,00
Foncière Vielsam	Belgique	IG	42,30	50,00
Sunparks Trefonds	Belgique	IG	42,30	50,00
Foncière Kempense Meren	Belgique	IG	42,30	50,00
Iris Holding France	France	MEE/EA	8,42	9,95
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	8,42	9,95
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	8,42	9,95
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	8,42	9,95
FDM Gestion Immobilière	France	IG	42,30	50,00
Tulipe Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,42	9,95
Iris Tréfonds	Belgique	MEE/EA	8,42	9,95
Foncière Louvain Centre	Belgique	MEE/EA	8,42	9,95
Foncière Liège	Belgique	MEE/EA	8,42	9,95
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	MEE/EA	8,42	9,95
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	MEE/EA	8,42	9,95
Foncière Bruge Station	Belgique	MEE/EA	8,42	9,95
Narcisse Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,42	9,95
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	MEE/EA	8,42	9,95
Foncière Louvain	Belgique	MEE/EA	8,42	9,95
Foncière Malines	Belgique	MEE/EA	8,42	9,95
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	MEE/EA	8,42	9,95
Foncière Namur	Belgique	MEE/EA	8,42	9,95
Iris investor Holding Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,42	9,95
Iris General partner Gmbh	Allemagne	MEE/EA	4,23	5,00
Iris Berlin Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,42	9,95
Iris Bochum & Essen	Allemagne	MEE/EA	8,42	9,95
Iris Frankfurt Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,42	9,95
Iris Verw altungs Gmbh & co KG	Allemagne	MEE/EA	8,42	9,95
Iris Nurnberg Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,42	9,95
Iris Stuttgart Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,42	9,95
B&B Invest Lux 1	Allemagne	IG	42,30	50,00
B&B Invest Lux 2	Allemagne	IG	42,30	50,00
B&B Invest Lux 3	Allemagne	IG	42,30	50,00
Campeli	France	MEE/EA	8,42	9,95
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	8,42	9,95
Dahlia	France	MEE/EA	8,46	10,00
Foncière B2 Hôtel Invest	France	IG	21,24	25,10
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	21,24	25,10
Foncière B3 Hôtel Invest	France	IG	21,24	25,10

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2018	% d'intérêt 2018	% d'intérêt 2017
B&B Invest Lux 4	Allemagne	IG	42,30	50,00
NH Amsterdam Center Hotel HLD	Pays-Bas	IG	42,30	50,00
Hôtel Amsterdam Centre Propco	Pays-Bas	IG	42,30	50,00
Mo Lux 1	Luxembourg	IG	42,30	50,00
LHM Holding Lux SARL	Luxembourg	IG	42,30	20,35
LHM ProCo Lux SARL	Allemagne	IG	44,24	24,49
SCI Rosace	France	IG	42,30	20,35
Mo Dreilinden, Niederrad, Düsseldorf	Allemagne	IG	39,77	47,00
Mo Berlin	Allemagne	IG	39,77	47,00
Mo First Five	Allemagne	IG	41,59	23,02
Ringer	Allemagne	IG	42,30	50,00
B&B Invest Lux 5	Allemagne	IG	39,34	46,50
B&B Invest Lux 6	Allemagne	IG	39,34	46,50
SCI Hôtel Porte Dorée	France	IG	42,30	25,00
FDM M Lux	Luxembourg	IG	42,30	20,35
OPCO Rosace	France	IG	42,30	20,35
Exco Hôtel	Belgique	IG	42,30	20,35
Invest Hôtel	Belgique	IG	42,30	20,35
H Invest Lux	Luxembourg	IG	42,30	50,00
Hermitage Holdco	France	IG	42,30	20,35
Samoens SAS	France	IG	10,62	12,55
Foncière B4 Hôtel Invest	France	IG	21,24	25,10
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	IG	42,30	50,00
Rock-Lux	Luxembourg	IG	42,30	20,35
Société Liloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	IG	42,30	20,35
Spiegelrel HLD SA	Belgique	IG	42,30	20,35
Alliance et Compagnie SAS	France	IG	42,30	20,35
Berlin I (propco Westin Grand Berlin)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin berlin)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Opco Hôtel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Berlin III (Propco Mercure Potsdam)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Opco Hôtel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Dresden I (Propco Westin Bellevue)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Opco Hôtel Bellevue Dresden Betriebs (Westein Bellevue)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Dresden II (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Dresden III (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Dresden IV (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II à IV)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Dresden V (propco Pullman New a Dresden)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Opco Hôtel New a Dresden Betriebs (Pullman)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Leipzig I (propco Westin Leipzig)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Opco HotelgesellschaftGeberst, Betriebs (Westin Leipzig)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Opco Hôtel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Opco Hôtel Kosmos Erfurt (Radisson Blu)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Foncière Développement Tourisme	France	IG	21,19	25,05
Airport Garden Hotel NV	Belgique	IG	42,30	20,35
H Invest Lux 2	Luxembourg	IG	42,30	50,00
Constance	France	IG	42,30	20,35
Hôtel Amsterdam Noord FDM	Pays-Bas	IG	42,30	50,00
Hôtel Amersfoort FDM	Pays-Bas	IG	42,30	50,00
Constance Lux 1	Luxembourg	IG	42,30	20,35
Constance Lux 2	Luxembourg	IG	42,30	20,35
So Hospitality	France	IG	42,30	20,35
Nice-M	France	IG	42,30	20,35
Investment FDM Rocatiera	Espagne	IG	42,30	50,00
Bardiomar	Espagne	IG	42,30	50,00
Trade Center Hôtel	Espagne	IG	42,30	50,00
Sunparks de Haan	Belgique	cédée	-	50,00
Star Budget Hôtel GmbH	Allemagne	cédée	-	20,35
Spiegelrel SA M&F	Belgique	cédée	-	20,35
Résidence Cour Saint Georges SA	Belgique	cédée	-	20,35
FDM Management	France	tupée	-	20,35
Financière Hope SAS	France	tupée	-	20,35
Beni Stabili Hôtel	Luxembourg	liquidée	-	50,49

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

113 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2018	% d'intérêt 2018	% d'intérêt 2017
Covivio Immobilien SE (Société mère) contrôlée à 99,74 %	**Allemagne**	**IG**	**61,70**	**61,70**
Seed Portfollio	Allemagne	IG	60,43	-
Seed Portfollio 2	Allemagne	IG	65,53	-
Erz 1	Allemagne	IG	65,53	-
Covivio Berlin 9	Allemagne	IG	65,53	-
Erz 2	Allemagne	IG	65,53	-
Best Place Bestand	Allemagne	IG	31,47	-
Covivio Berlin 8	Allemagne	IG	65,53	-
Sew oge Service- Und Wohnungsunternehmen	Allemagne	IG	65,53	-
Covivio Selectimmo.de	Allemagne	IG	65,57	-
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft	Allemagne	IG	65,53	-
Am Steinberg Immoblienverw altung	Allemagne	IG	61,70	-
Covivio Blankenburger Str.	Allemagne	IG	65,57	-
Covivio Immobilien Financing	Allemagne	IG	65,53	-
Covivio Treskow allee 202 Entw icklungsgesellschaft	Allemagne	IG	65,57	-
Covivio Alexanderplatz	Allemagne	IG	100,00	-
Hathor Berlin Immobilien	Allemagne	IG	65,57	-
Objekt Hansastraße 253	Allemagne	IG	65,57	-
Hathor Deutschland	Allemagne	IG	65,57	-
Objekt Hansastraße 243	Allemagne	IG	65,57	-
Objekt Hansastraße 241	Allemagne	IG	65,57	-
Covivio Immobilien	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Lux Residential	Allemagne	IG	63,66	61,82
Covivio Valore 4	Allemagne	IG	63,74	61,82
Covivio Wohnen Verw altungs	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
IW-FDL 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	61,84
Covivio Stadthaus	Allemagne	IG	64,00	61,84
Covivio Wohnbau	Allemagne	IG	67,83	62,07
Covivio Wohnungsgesellschaft GMBH Dümpten	Allemagne	IG	67,83	62,07
Covivio Berolinum 2	Allemagne	IG	63,66	61,82
Covivio Berolinum 3	Allemagne	IG	63,65	61,82
Covivio Berolinum 1	Allemagne	IG	63,66	61,82
Covivio Remscheid	Allemagne	IG	63,66	61,82
Covivio Valore 6	Allemagne	IG	63,74	61,82
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 Dasnk L Aps	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Berlin Prime	Allemagne	IG	65,53	48,99
Berlin Prime Commercial	Allemagne	IG	58,56	58,56
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 North ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57

Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2018	% d'intérêt 2018	% d'intérêt 2017
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 Fischenrinsel	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	Allemagne	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	Allemagne	IG	65,53	65,53
Acopio Facility	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Development	Allemagne	IG	61,70	31,47
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 2	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-Portfolio	Allemagne	IG	65,53	65,53
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 Markstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Schnellerstrasse 44 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Schnönw 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 Yorckstrasse 60 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
RRW FDL Wohnen GMBH	Allemagne	Fusionnée	-	64,00

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

24 sociétés Secteur Autres (Résidentiel France, Parkings, Services)	Pays	Méthode de consolidation 2018	% d'intérêt 2018	% d'intérêt 2017
12 sociétés Résidentiel France :				
Foncière Développement Logements (Société mère) contrôlée à 100 %	France	IG	100,00	100,00
Imefa 71	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 46	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 95	France	IG	100,00	100,00
Suresnes 2	France	IG	100,00	100,00
24-26 rue Duranton	France	IG	100,00	100,00
25 rue Gutenberg	France	IG	100,00	100,00
SCI Le Chesnay 1	France	IG	100,00	100,00
Rueil 1	France	IG	100,00	100,00
Saint Maurice 2	France	IG	100,00	100,00
SCI Dulud	France	IG	100,00	100,00
Batisica	Luxembourg	IG	100,00	100,00
Iméfa 65	France	tupée	-	100,00
Iméfa 97	France	tupée	-	100,00
Bagatelle Courbevoie	France	tupée	-	100,00
Iméfa 93	France	tupée	-	100,00
Iméfa 88	France	tupée	-	100,00
25 rue Abbé Carton	France	tupée	-	100,00
40 rue Abbé Groult	France	tupée	-	100,00
Montrouge 3	France	tupée	-	100,00
6 sociétés de Parkings :				
SAS Republique (Société mère) contrôlée à 100 %	France	IG	100,00	100,00
SNC Comédie	France	IG	100,00	100,00
SNC Gare	France	IG	50,80	50,80
Trinité	France	IG	100,00	100,00
SCI Esplanade Belvédère II	France	IG	100,00	100,00
SCI Gespar	France	IG	50,00	50,00
6 sociétés de services :				
Covivio Proptech	France	IG	100,00	-
Covivio Proptech Germany	Allemagne	IG	100,00	-
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

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 395 sociétés dont 351 sociétés en intégration globale et 44 sociétés mises en équivalence.

3.2.3.6 Evaluation du contrôle

✓ 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 2018 et est consolidée par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,9%) a été mis en place à compter du 18 décembre 2013 dans le cadre du projet Campus Eiffage à Vélizy. Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Covivio les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, la société est consolidée par intégration globale.

✓ 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 2018 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. Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Covivio les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, la société est consolidée par intégration globale.

✓ SCI Lenovilla (coentreprise)

La société Lenovilla est détenue à 50,09 % par Covivio au 31 décembre 2018 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. Les parties qui exercent un contrôle conjoint, ont des droits sur l'actif net de l'opération en partenariat. Le partenariat répond aux critères de la coentreprise et est consolidé par mise en équivalence.

✓ SAS Samoëns (entreprise structurée consolidée) et Foncière Développement Tourisme

La société SAS Samoëns est détenue à 25,10 % par Covivio Hotels au 31 décembre 2018 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec l'OPCI Lagune (49,9%) et Foncière Développement Tourisme (50,1%) a été mis en place à compter du mois d'octobre 2016 dans le cadre du projet de développement d'un village vacances Club Med à Samoëns.
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. Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Covivio Hotels les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, la société est consolidée par intégration globale.

✓ SCI Cœur d'Orly Bureaux et SNC Cœur d'Orly Commerces (coentreprise)

Les sociétés SCI Cœur d'Orly Bureaux et SNC Cœur d'Orly Commerces sont détenues à 50 % par Covivio et 50 % par Aéroports de Paris au 31 décembre 2018 et sont consolidées 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 des sociétés SCI Cœur d'Orly Bureaux et SNC Cœur d'Orly Commerces.
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. La livraison de cet immeuble est prévue au second semestre 2020. Les parties qui exercent un contrôle conjoint, ont des droits sur l'actif net de l'opération en partenariat. Le partenariat répond aux critères de la coentreprise et est consolidé par mise en équivalence.

3.2.4 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

Deux variations de périmètre ont modifié la structure du bilan :

- la fusion de FDM Management dans Covivio Hotels qui a entraîné la consolidation en intégration globale des sociétés en Murs et Fonds et la diminution du taux de détention de Covivio Hotels dans Covivio de 50% en 2017 à 42% (principaux impacts : + 1 187 M€ d'actifs incorporels et corporels ; +687 M€ d'emprunts ; +82 M€ d'impôts différés nets),
- la fusion Beni Stabili qui s'est traduite par une augmentation des capitaux propres de 731 M€.

Les autres événements significatifs de la période sont les suivants :

3.2.4.1 Bureaux France

✓ Cessions (267 M€ - résultat de cessions : +60 M€) et actifs sous protocole (35 M€)

Au cours de l'exercice 2018, Covivio a cédé des actifs pour un prix de vente de 267 M€, dont les actifs 10&30 Kléber (103 M€), l'actif Clichy Pegase (36 M€), l'actif Saint Martin de Crau (25 M€) et l'actif Angers Félix Faure (10 M€). Ces cessions ont dégagé un résultat de + 60 M€, principalement lié à la cession des actifs parisiens 10 et 30 Kléber (siège de Covivio) (+57,8 M€), qui étaient comptabilisés au coût amorti dans les comptes consolidés (own occupied buildings).

Au 31 décembre 2018, le montant des actifs sous promesse s'élève à 35,4 M€.

✓ Acquisitions (134 M€)

En avril 2018, Covivio a acquis à Paris son futur siège parisien situé Rue Jean Goujon pour 134 M€.

En mai 2018, 50 % des titres des holdings Cœur d'Orly ont été acquis portant à 50% le taux de détention du portefeuille Cœur d'Orly contre 25% au 31 décembre 2017.

✓ Actifs en développement

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

L'année 2018 a été marquée par la livraison d'un projet en développement. En mai 2018, a eu lieu la livraison de l'immeuble Toulouse Riverside situé dans le centre de Toulouse, propriété de Covivio depuis 2001.
Cet immeuble de bureaux et services de 11 400 m² bénéficie de plateaux flexibles de 2 100 m², de 2 halls d'accueil indépendants, d'un parvis paysager et de 146 places de parkings.

✓ Refinancement et remboursement

Le 16 janvier 2018, le solde de l'emprunt obligataire émis en 2012 a été remboursé à son échéance (-266,4 M€).

Au cours de l'exercice 2018, Covivio a procédé à la conversion de 2 333 896 obligations sur un total de 4 071 757 obligations, soit une diminution de l'emprunt obligataire de 197,8 M€ (84,73 € de nominal par obligation). La conversion des obligations a donné lieu à la création de 392 701 actions Covivio, soit une augmentation de capital de 36 M€.

3.2.4.2 Bureaux Italie

✓ Cessions (410 M€ - résultat de cessions : +19 M€)

Au cours de l'exercice 2018, 26 actifs ont été cédés pour un prix de vente total de 410 M€ dont un actif situé à Milan, Galleria Excelsior pour 138,5 M€.

✓ Acquisitions (106 M€)

Au cours de la période, 3 actifs situés à Milan ont été acquis pour 105,8 M€.

Par ailleurs, les actifs en développement Symbiosis Bâtiment AB (115,1 M€), Monte Titano (22,5 M€) et Colonna (16,4 M€) situés à Milan ont été livrés.

✓ Mise en place de 456 M€ de dettes et remboursement de dettes de courtes durées

En janvier 2018, Covivio (ex-Beni Stabili) a remboursé l'obligation émise en 2014 de 350 M€ à son échéance normale.

En février 2018, un nouvel emprunt obligataire (BBB-) a été émis pour 300 M€ à échéance de 10 ans et au coupon de 2,375 %.

En mars 2018, une obligation à échéance 2019 a été remboursée par anticipation (250 M€) ainsi qu'un prêt hypothécaire à échéance juin 2025 (50,5 M€).

En décembre 2018, Covivio (ex-Beni Stabili) a également remboursé différentes lignes pour un montant de 136 M€ dans le cadre de la fusion.

✓ Fusion de Beni Stabili dans Covivio

Le 31 décembre 2018, la société Beni Stabili a fusionné dans Covivio. Suite à la fusion, 7 498 887 actions Covivio ont été émises et les capitaux propres du Groupe ont augmenté de 731 M€. Le 4 janvier 2019, les nouvelles actions Covivio ont été remises aux actionnaires de Beni Stabili, sur la base d'un ratio d'échange de 8,245 actions Covivio pour 1 000 actions Beni Stabili.

3.2.4.3 Hôtels en Europe

✓ Cessions (390 M€) et actifs sous promesse (288 M€)

Au cours de l'exercice 2018, Covivio Hotels a cédé l'intégralité du portefeuille Quick pour un montant global de 162,9 M€, la société Sunparks De Haan porteuse d'un actif pour 102 M€, 23 actifs Jardiland pour 107,7 M€, l'hôtel Tryp Jerez de la Frontera pour 13 M€, des cottages situés en Belgique pour 2,8 M€ et un actif Courtepaille à Montbéliard pour 1,4 M€.

Au 31 décembre 2018, les promesses de ventes s'élèvent à 288,1 M€ dont des promesses de ventes sur 59 actifs B&B en France pour 270,1 M€ et sur un actif Novotel pour 18 M€.

En 2018, Covivio Hotels a également cédé la société Star Budget Hotel, propriétaire de 9 fonds de commerce en Allemagne, ainsi que les sociétés Spiegelrei et Résidence Cour Saint Georges, exploitant 2 hôtels en murs et fonds en Belgique (résultat de cession consolidé de 1,5 M€).

✓ Acquisitions (titres : 1 094 M€ / actifs : 34 M€)

En juillet et novembre 2018, Covivio Hotels a acquis les titres de sociétés porteuses de 10 hôtels de catégorie 4 et 5 étoiles dans les principales villes au Royaume-Uni pour 864 M€. Il est à noter que parmi les 10 hôtels acquis, 6 sont bâtis sur des terrains loués sur une durée ferme résiduelle de 168 ans, ce qui a entraîné la comptabilisation de 166 M€ de droits d'utilisation au titre des baux emphytéotiques selon IAS 40. Covivio Hotels est par ailleurs engagé à acquérir les titres de 2 sociétés porteuses chacune d'1 hôtel à Oxford.

En septembre et octobre 2018, Covivio Hotels a acquis 2 hôtels NH situés à Hambourg et Berlin pour 34 M€ en valeur actualisée.

En décembre 2018, Covivio Hotels a procédé à l'acquisition de l'hôtel NH Amsterdam Nord via l'acquisition de 2 sociétés Lambda Hotel (holding) et Diestelkade (Propco) pour une valeur d'actif de 64 M€.

✓ Actifs en développement

L'année 2018 a été marquée par la livraison de 3 projets en développement : l'hôtel Motel One Porte Dorée et deux hôtels B&B, situés à Berlin et à Chatenay Malabry.

✓ Financement

En mars 2018, Covivio Hotels a financé un crédit corporate de 50 M€ à 7 ans.

En juin 2018, la dette de la SCI Porte Dorée porteuse du projet Motel One Porte Dorée a été refinancée à hauteur de 20 M€ et échéance 10 ans.

En juillet 2018, Covivio Hotels a émis un emprunt bancaire auprès d'un pool bancaire constitué de 4 banques pour 400 M£ sur une durée de 8 ans, tiré à hauteur de 369 M£ au 31 décembre 2018 (soit 410

M€). Il est assorti d'une couverture de taux de 400 M£ et d'un cross currency swap d'un montant maximal de 250 M£ (activé à hauteur de 175 M£ au 31 décembre 2018).

En septembre 2018, Covivio Hotels a émis un emprunt obligataire inaugural de 350 M€ à échéance 2025, avec un coupon de 1,875%.

3.2.4.4 Résidentiel Allemagne

- ✓ Cessions d'actifs (270 M€ - résultat de cessions : +15 M€) et actifs sous promesse de vente (30 M€)

270 M€ de cessions ont été réalisées au cours de l'exercice 2018. Ces cessions portent essentiellement sur des actifs matures et sur des actifs *non core* en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, dans le cadre de la politique de rotation du patrimoine du groupe.

Le montant des actifs sous promesse nets de frais s'élève à 29,7 M€ au 31 décembre 2018.

- ✓ Acquisitions (titres : 378 M€ / actifs : 169 M€)

Au cours de l'exercice, Covivio Immobilien a acquis des sociétés détentrices d'actifs situés principalement à Berlin et à Hambourg (378 M€ y compris actifs de trading).
Le groupe a acquis également un portefeuille d'actifs en direct situés à Berlin, pour 169,4 M€.

3.2.4.5 Autres (y compris Résidentiel France)

- ✓ Cessions d'actifs (73 M€ nets de frais) et actifs sous promesse de vente (206 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 72,5 M€.

En décembre 2018, Foncière Développement Logements a reçu une offre d'achat pour l'intégralité de son patrimoine. Tous les actifs ont été reclassés en actifs destinés à la vente pour le montant de l'offre nette de frais pour un montant de 205,7 M€ au 31 décembre 2018.

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 depuis le 1er janvier 2008. 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 exploité 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. A noter que le Groupe ne détient plus de parking en pleine propriété et qu'à ce titre il n'y a plus d'actif corporel « Parkings ».

✓ 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 un rendement (dividendes, coûts inférieurs ou autres avantages économiques) directement aux investisseurs.

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 est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs et l'existence de processus comme l'asset management ou des activités de commercialisation.

Les coûts connexes à l'acquisition sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat.

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 » réalisés 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.

✓ 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 par le groupe Covivio sont comptabilisés en immobilisations corporelles (siège social, immeubles de bureaux occupés par les collaborateurs, espaces exploités en propre au titre de l'activité co-working).

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 normes européennes de TEGoVA ainsi que les standards du Red Book de la Royale institution of Chartered Surveysors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2018 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, DTZ, CBRE, Cushman, Yard Valltech, CFE, MKG, VIF, REAG, Christie & CO 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 et Italie, 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, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :

Les actifs sont enregistrés dans les comptes à leur juste valeur hors-droits. 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 offre est intervenue avant la clôture des comptes.

Les méthodes d'évaluation qui ont été utilisées sont les suivantes :

- Pour les actifs situés en France : la méthode par capitalisation du revenu brut ainsi que la méthode par comparaison.
- Pour les actifs situés en Allemagne : la méthode par « discounted cash flow »

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

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

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

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

✓ 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.

✓ Baux emphytéotiques (IAS 40)

En application d'IAS 40 (§.25 et 50.d), lorsqu'un bien immobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location (bail emphytéotique ou bail à construction) et classé comme immeuble de placement, un droit d'utilisation (partie intégrante de l'immeuble de placement) doit être comptabilisé au plus faible de la juste valeur du bien immobilier et de la valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location. Un montant équivalent est comptabilisé au passif, au coût amorti.

✓ Immobilisations corporelles (IAS 16)

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation (sièges et activité de coworking), les hôtels en gestion de l'activité Murs et Fonds (occupés ou exploités par les équipes du Groupe - own occupied buildings) et les parkings en pleine propriété 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 ou 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.-17	Variation périmètre et taux	Augmentation / Dotation	Cession / Reprise	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31-déc.-18
Ecarts d'acquisitions	**1 572**	**111 222**	**0**	**0**	**0**	**270**	**0**	**113 064**
Immobilisations incorporelles	**24 592**	**36 636**	**-1 824**	**5**	**0**	**-271**	**0**	**59 138** (1)
Valeurs Brutes	96 137	38 441	3 660	-2 137	0	-10 502	0	125 599
Amortissements	-71 545	-1 805	-5 484	2 142	0	10 231	0	-66 461
Immobilisations corporelles	**203 781**	**1 116 664**	**-9 079**	**-45 384**	**0**	**-24 307**	**0**	**1 241 675**
Immeubles d'exploitation	176 262	1 092 292	-36 603	-44 709 (2)	0	-5 962	-0	1 181 280
Valeurs Brutes	202 930	1 309 231	8 968	-62 259	0	-4 219	-0	1 454 651
Amortissements	-26 668	-216 939	-45 571	17 550	0	-1 743	0	-273 371
Autres immobilisations corporelles	8 399	20 538	6 116	-675	0	1 065	0	35 443
Valeurs Brutes	20 780	140 026	15 349	-4 166	0	-4 941	0	167 048
Amortissements	-12 381	-119 488	-9 233	3 491	0	6 006	0	-131 605
Immobilisations en cours	19 120	3 834	21 408	0	0	-19 410	0	24 952
Valeurs Brutes	19 120	3 834	21 408 (3)	0	0	-19 410	0	24 952
Amortissements	0	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	**18 417 648**	**1 476 916**	**884 789**	**0**	**630 970**	**-1 260 018**	**-10 966**	**20 139 338**
Immeubles en location	17 732 768	1 429 716	658 285	0	576 700	-1 116 751	-10 966	19 269 751
Immeubles en développement	684 880	47 200	226 504	0	54 270	-143 267	0	869 587
Actifs destinés à être cédés	**519 891**	**-204 000**	**12 130**	**-1 045 007**	**-10 277**	**1 286 111**	**0**	**558 848**
Actifs destinés à être cédés	519 891	-204 000	12 130	-1 045 007	-10 277	1 286 111	0	558 848
Total	**19 167 484**	**2 537 439**	**886 016**	**-1 090 386**	**620 693**	**1 785**	**-10 966**	**22 112 063**

Les variations de périmètre des immobilisations incorporelles et corporelles sont principalement liées à l'intégration globale des sociétés en Murs et Fonds suite à la fusion-absorption de FDM Management dans Covivio Hotels.

Le patrimoine des hôtels exploités en Murs et Fonds s'établit à 1 040,1 M€ au 31 décembre 2018 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 19 M€ ainsi que les fonds de commerces des actifs Murs et Fonds pour 36 M€.

(2) Dont 44,2 M€ de VNC des immeubles 10 et 30 Kléber cédés au cours de la période

(3) Dont travaux réalisés sur les actifs Résidentiel Allemagne (3,6 M€), travaux sur les actifs en Murs et fonds (3,2 M€), travaux sur les actifs en co-working The Line (2,2 M€) et Art&Co (2 M€) et sur l'immeuble 10 Kléber (1,5 M€)
Acomptes versés sur l'acquisition d'actifs en Italie (5,6 M€) et sur l'acquisition d'actifs en Allemagne (1,1 M€)

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (991,3 M€) correspond principalement aux augmentations du tableau de mouvement de patrimoine hors effet des amortissements (946,3 M€), aux augmentations des stocks de marchand de biens (+19,7 M€) corrigée de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (+43,2 M€).

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau des Flux de Trésorerie (1 267 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans le §3.2.6.3 résultat de cession des actifs (1 291,9 M€), aux produits de cessions d'immeubles en stocks (6,5 M€) et de promotion immobilière (3,3 M€) et retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (-31,2 M€).

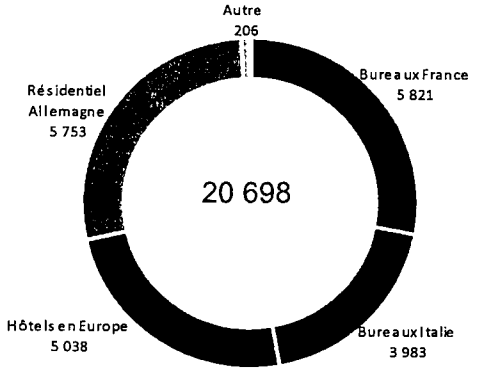
3.2.5.1.3. Immeubles de placement

K€	31-déc.-17	Variation périmètre et taux	Augmentation	Cession	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31-déc.-18
Immeubles de placement	**18 417 648**	**1 476 916**	**884 789**	**0**	**630 970**	**-1 260 018**	**-10 966**	**20 139 338**
Immeubles en location	17 732 768	1 429 716 (1)	658 285 (1)	0	576 700	-1 116 751	-10 966	19 269 751
Bureaux France	5 319 980	0	184 691	0	68 043	-160 969	0	5 411 745
Bureaux Italie	3 738 469	0	159 475	0	-25 343	-270 328	0	3 602 273
Hôtels Europe	3 634 633	1 093 978	49 347	0	79 805	-314 019	-10 966	4 532 777
Résidentiel Allemagne	4 799 893	335 738	264 772	0	454 195	-131 642	0	5 722 956
Autres	239 793	0	0	0	0	-239 793	0	0
Immeubles en développement	684 880	47 200	226 504	0	54 270	-143 267	0	869 587
Bureaux France	166 046	0	120 716	0	43 503	43 487	0	373 752
Bureaux Italie	428 900	0	61 904	0	952	-111 254	0	380 502
Hôtels Europe	89 934	47 200	43 884	0	9 815	-75 500	0	115 333
Actifs destinés à être cédés	**519 891**	**-102 000**	**12 130**	**-1 045 007**	**-10 277**	**1 286 111**	**0**	**660 848**
Actifs destinés à être cédés	519 891	-102 000 (1)	12 130 (1)	-1 045 007	-10 277	1 286 111	0	660 848
Bureaux France	112 343	0	251	-156 636	-903	80 337	0	35 392
Bureaux Italie	22 453	0	0	-385 865	-19 275	382 730	0	43
Hôtels Europe	207 396	-102 000	11 117	-182 586	10 805	445 340	0	390 072
Résidentiel Allemagne	138 211	0	0	-249 257	5 020	135 690	0	29 664
Autres	39 488	0	762	-70 663	-5 924	242 014	0	205 677
Total	**18 937 539**	**1 374 916**	**896 919**	**-1 045 007**	**620 693**	**26 093**	**-10 966**	**20 800 186**

(1) Le détail des augmentations et variations de périmètre des immeubles en location 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 2017.

Patrimoine consolidé au 31 décembre 2018 en M€ :



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 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)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	1 036	3,1% - 7,7 %	3,1%	4,0% - 7,0%	4,8%
Paris Nord Est	Niveau 3	390	3,6% - 7,4 %	5,0%	4,0% - 6,5%	5,5%
Paris Sud	Niveau 3	713	3,4% - 6,3 %	4,5%	4,5% - 5,7%	4,6%
Croissant Ouest	Niveau 3	1 579	3,7% - 7,1 %	5,0%	4,5% - 7,5%	5,2%
1ère couronne	Niveau 3	1 238	4,0% - 7,0 %	5,0%	4,5% - 7,7%	5,3%
2ème couronne	Niveau 3	59	4,8% - 12,9 %	8,9%	4,5% - 11,5%	5,8%
Total IDF		**5 015**				
GMR	Niveau 3	630	3,5% - 9,6 %	4,8%	4,5% - 11,5%	5,4%
Régions	Niveau 3	175	5,3% - 13,1 %	8,8%	4,5% - 12,0%	6,7%
Total Régions		**806**				
Total Bureaux France		**5 821**				
Milan	Niveau 3	2 055	1,6% - 6,0%	4,2%	4,5% - 7,0%	5,4%
Rome	Niveau 3	232	3,3% - 8,5%	5,8%	4,5% - 7,3%	6,3%
Autres	Niveau 3	1 315	4,0% - 14,3%	7,1%	5,0% - 9,6%	7,2%
Total en exploitation		**3 602**				
Actifs en développement	Niveau 3	381			5,5% - 6,0%	
Total Bureaux Italie		**3 983**				
Hôtellerie	Niveau 3	4 484	3,7% - 6,2%	5,2%	5,0% - 8,1%	6,3%
Commerces	Niveau 3	173	6,3% - 7,4%	7,3%	6,9% - 8,1%	7,5%
Total en exploitation		**4 657**				
Actifs en développement	Niveau 3	115			5,0% - 6,8%	6,1%
Droits d'utilisation	Niveau 3	164				
Total Hôtels en Europe		**4 936**				

✓ Résidentiel Allemagne :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement (*)		Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m²
			Ensemble du patrimoine	Immeubles valorisés en bloc		
Duisburg	Niveau 3	256	4,3% - 5,8%	4,3% - 5,8%	4,4% - 10,3%	1 193
Essen	Niveau 3	546	4,0% - 6,8%	4,0% - 6,8%	3,9% - 7,6%	1 447
Mülheim	Niveau 3	174	4,0% - 6,3%	4,0% - 6,3%	4,3% - 8,6%	1 322
Oberhausen	Niveau 3	139	4,5% - 6,0%	4,5% - 6,0%	5,1% - 8,3%	1 041
Datteln	Niveau 3	115	3,5% - 5,8%	3,5% - 5,8%	4,3% - 8,2%	1 001
Berlin	Niveau 3	3 378	3,0% - 5,8%	3,0% - 5,8%	2,1% - 8,1%	2 575
Dusseldorf	Niveau 3	114	3,5% - 4,5%	3,5% - 4,5%	3,6% - 5,3%	2 101
Dresden	Niveau 3	379	3,5% - 5,3%	3,5% - 5,3%	2,7% - 6,4%	1 656
Leipzig	Niveau 3	129	3,3% - 4,8%	3,3% - 4,8%	3,9% - 7,1%	1 244
Hamburg	Niveau 3	402	3,0% - 4,8%	3,0% - 4,8%	3,5% - 5,9%	2 808
Autres	Niveau 3	120	3,8% - 5,8%	3,8% - 5,8%	2,1% - 9,4%	1 551
Total Résidentiel Allemagne		**5 753**				

(*) Taux de rendements :
Résidentiel Allemagne : Taux de rendement potentiels induits hors droits (loyers effectifs/valeurs d'expertise hors droits)

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

M€	Rendement**	Taux Rendement -50 bps	Taux Rendement +50 bps
Bureaux France *	5,2%	578,0	-476,8
Bureaux Italie	5,5%	356,8	-297,8
Hôtels en Europe *	5,2%	496,8	-409,2
Résidentiel Allemagne	4,3%	749,4	-594,5
Total *	**5,0%**	**2 180,9**	**-1 778,3**

* 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 2 180,9 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 -1 778,3 M€.

3.2.5.1.4. Acquisitions et travaux

K€	Variation périmètre et taux	Acquisitions	Travaux	Total augmentation
Immeuble Jean Goujon		133 873		
Agence BNP OMEGA B		2 524		
Bureaux France	**0**	**136 397**	**48 294**	**184 691**
3 actifs à Milan		105 798		
Bureaux Italie	**0**	**105 798**	**53 677**	**159 475**
Droits d'utilisation sur immeubles de placement	165 491			
Investissements au Royaume-Uni	864 126			
Investissements NH Amsterdam Noord	64 361			
1 terrain Quick à Angers		153		
2 hôtels NH à Hamburg et à Berlin		33 397		
Hôtels en Europe	**1 093 978**	**33 550**	**15 797**	**49 347**
Investissements à Berlin	335 738			
Actifs à Berlin, Dresden et Hambourg		169 440		
Résidentiel Allemagne	**335 738**	**169 440**	**95 332**	**264 772**
TOTAL Immeubles en location	**1 429 716**	**445 185**	**213 100**	**658 285**
Bureaux France			**251**	**251**
Cession Sunpark de Haan	-102 000			0
Hôtels en Europe	**-102 000**		**11 117**	**11 117**
Autres			**762**	**762**
Total Actifs destinés à être cédés	**-102 000**	**0**	**12 130**	**12 130**

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.-17	Acquisitions et travaux	Intérêts capitalisés	Variation de juste valeur	Transferts et cessions	Variation de périmètre	31-déc.-18
Paris Saint-Ouen	0	2 233	1 030	-63	83 300		86 500
Chatillon Iro	0	35 136	62				35 198
Cité Numérique	0	2 836	14	1 750			4 600
Montpellier Orange	0	4 059	12	3 129	2 837		10 037
Montpellier Rie	0	775	10	-422	500		863
Lyon Silex 2ème tranche	49 000	47 125	1 940	7 835			105 900
Montpellier Pompignane	3 000	767		-17			3 750
Meudon Canopée	24 961	2 034		-6 435			20 560
Meudon Ducasse	2 120	1 524	116	240			4 000
Meudon Opale	26 805	39		4 800			31 644
Montrouge Flow	22 760	7 356	814	18 770			49 700
Lezennes Helios	13 700	5 856	658	786			21 000
Toulouse Riverside	23 700	5 721	599	13 130	-43 150		0
Bureaux France	**166 046**	**115 461**	**5 255**	**43 503**	**43 487**	**0**	**373 752**
Milan, via Dante	0	384	279	13	42 724		43 400
Milan, via Principe Amedeo	50 600	9 328	1 716	56			61 700
Milan, Symbiosis area	229 000	20 743	7 750	278	-115 071		142 700
Turin Corso Ferrucci	80 400	4 191	2 312				86 903
Milan, via Schievano	34 700	9 090	1 529	480			45 799
Milan, via Monte Titano	19 200	2 910	397		-22 507		0
Milan, via Colonna	15 000	932	343	125	-16 400		0
Bureaux Italie	**428 900**	**47 578**	**14 326**	**952**	**-111 254**	**0**	**380 502**
Meininger Porte de Vincennes	26 224	17 338	1 054	3 777			48 393
Meininger Lyon Zimmerman	4 425	8 007	318	659			13 409
B&B Cergy	1 255	2 745	79	1 181			5 260
B&B Bagnolet	2 340	3 319	75	506			6 240
Meininger Munich	35 580	5 375	927	149			42 031
B&B Chatenay	7 350	1 618	91	1 551	-10 610		0
Motel One Porte Dorée			310	890	-48 400	47 200 [1]	0
B&B Berlin	12 760	2 534	94	1 102	-16 490		0
Hôtels en Europe	**89 934**	**40 936**	**2 948**	**9 815**	**-75 500**	**47 200**	**115 333**
Total	**684 880**	**203 975**	**22 529**	**54 270**	**-143 267**	**47 200**	**869 587**

(1) Consolidation en intégration globale au 1er janvier 2018 de la société SCI Porte Dorée porteuse du projet Motel One Porte Dorée livré en avril 2018

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 évènement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

3.2.5.2.2. Tableau des actifs financiers

K€	31-déc.-17	Augmentation	Diminution	Variation juste Valeur	Variation Périmètre	Transferts	Variation de change	31-déc.-18
Prêts ordinaires (1)	**162 119**	**85 130**	**-156 392**	**0**	**21 672**	**-11 450**	**-53**	**101 026**
Comptes courants	0	0	0	0	0	0	0	0
Total prêts et comptes courants	**162 119**	**85 130**	**-156 392**	**0**	**21 672**	**-11 450**	**-53**	**101 026**
Avances et acomptes sur acquisition de titres	147 120	4 501	-21 103	0	-44 351	-78 631	-42	7 494
Titres au coût historique	**43 651**	**-47**	**-926**	**0**	**0**	**-14 390**	**0**	**28 288**
Dividendes à recevoir	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital souscrit non libéré	20 040	0	0	0	0	0	0	20 040
Total autres actifs financiers (2)	**210 811**	**4 454**	**-22 029**	**0**	**-44 351**	**-93 021**	**-42**	**55 822**
En-cours de crédit-bail	0	0	0	0	0	0	0	0
Total en-cours crédit-bail	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Créances sur actifs financiers	12 860	12	-1 564	0	1 500	0	0	12 808
Total créances sur actifs financiers	**12 860**	**12**	**-1 564**	**0**	**1 500**	**0**	**0**	**12 808**
Total	**385 790**	**89 596**	**-179 985**	**0**	**-21 178**	**-104 471**	**-95**	**169 656**
Dépréciations (3)	-30 726	-503	29	0	1	14 389	0	-16 810
TOTAL NET	355 064	89 093	-179 956	0	-21 177	-90 082	-95	152 846

(1) Les prêts ordinaires incluent notamment les créances rattachées à des participations avec les sociétés mises en équivalence.

(2) Le total des autres actifs financiers se décompose comme suit :

- Avances et acomptes pour l'acquisition de titres de sociétés :
  En Allemagne, des acomptes de 126 M€ ont été utilisés suite à l'acquisition définitive de titres de sociétés.
  Un acompte de 18 M€ a été utilisé pour l'acquisition de titres d'une société porteuse d'un hôtel NH à Amsterdam Nord.
- Titres au coût historique :
  Les participations détenues en Italie par Covivio dans des fonds immobiliers (17,1 M€) sont évaluées à leur coût historique. Les dépréciations éventuelles sont comptabilisées en résultat.
- Capital de la société Foncière Développement Tourisme souscrit par la Caisse de Dépôts et Consignations et non libéré (20 M€).

(3) Dont dépréciations sur titres au coût historique détenus par Covivio en Italie (11,2 M€), dépréciations sur les créances sur cessions à plus d'un an (3,4 M€) et sur les créances relatives aux actifs financiers (2,2 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.-17	31-déc.-18	Variations	Dont Quote-part de résultat	Dont Distributions et variation de périmètre
SCI Factor E et SCI Orianz	34,69%	Bureaux France (Immeubles en développement)	France	5 194	11 002	5 808	5 808	0
Lenovilla (New Velizy)	50,10%	Bureaux France	France	71 236	66 557	-2 678	2 230	-4 908
Euromarseille (Euromed)	50,00%	Bureaux France	France	39 325	43 008	3 683	3 685	0
Coeur d'Orly (Askia et Belaïa)	50,00%	Bureaux France (dont immeuble Belaïa en développement)	France	2 883	26 090	23 207	2 447	20 760
Investire Immobiliare et autres		Bureaux Italie	Italie	17 762	17 191	-571	-12	-559
Iris Holding France	19,90%	Hôtels en Europe	Belgique, Allemagne	14 141	15 501	1 359	1 990	-631
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	Hôtels en Europe	France	28 226	30 393	2 167	3 535	-1 368
OPCI Camp Invest	19,90%	Hôtels en Europe	France	19 951	20 444	493	1 609	-1 116
Dahlia	20,00%	Hôtels en Europe	France	16 784	17 559	775	1 536	-761
SCI Porte Dorée (1)	50,00%	Hôtels en Europe	France	10 328	0	-10 328	0	-10 328
FDM Management (1)	40,70%	Hôtels en Europe	France et Allemagne	143 072	0	-143 072	0	-143 072
Total				**368 901**	**249 746**	**-119 155**	**22 829**	**-141 983**

(1) Sociétés consolidées en intégration globale à 100 % au 31 décembre 2018

La participation dans les sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2018 s'élève à 249,7 M€ contre 368,9 M€ au 31 décembre 2017, soit une diminution de -119,2 M€.

La variation de périmètre (-142 M€) s'explique principalement par la fusion de FDM Management dans Covivio Hotels (-143,1 M€), l'effet du changement de méthode de consolidation de la SCI Porte Dorée (-10,3 M€) et l'augmentation de taux de détention des sociétés Cœur d'Orly (désormais à 50%) puis l'augmentation de capital (+15 M€) destinée à financer le projet en développement Belaïa.
L'impact du résultat de la période est quant à lui de +22,8 M€.

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)
Covivio	**50,0%**	**50,0%**	**50,09%**	**34,7%**
Tiers Hors Groupe	**50,0%**	**50,0%**	**49,91%**	**65,3%**
Crédit Agricole Assurances		50,0%	49,9%	
Aéroport de Paris	50,0%			
ANF Immobilier				65,3%
Total	100%	100%	100%	100%

Détention indirecte	Iris Holding France	OPCI Iris Invest 2010	OPCI Campinvest	SCI Dahlia
Covivio Hotels	**19,9%**	**19,9%**	**19,9%**	**20,0%**
Tiers Hors Groupe	**80,1%**	**80,1%**	**80,1%**	**80,0%**
Crédit Agricole Assurances	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%
Pacifica			11,3%	
Total	100%	100%	100%	100%

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 Belalia)	Cœur d'Orly	120 184	87 871	15 782	611	7 499	59 894	3 237	-1 024	4 895
Lenovilla (New Velizy)	New Velizy et extension	294 510	265 301	12 924	0	30	157 628	11 855	-1 851	4 452
Euromarseille (Euromed)	Euromed Center	213 850	193 794	12 793	1 082	7 824	118 926	6 844	-791	7 371
SCI Factor E et SCI Orianz	Bordeaux Armagnac	133 265	124 414	6 410	309	10 669	90 572	598	-244	16 743
Iris Holding France	Hôtels AccorHotels	204 951	185 059	18 214	15 060	2 441	109 450	13 302	-2 743	10 000
OPCI IRIS Invest 2010	Hôtels AccorHotels	267 392	248 684	16 874	4 351	357	109 956	17 426	-1 794	17 762
OPCI Camp Invest	Hôtels Campanile	184 000	169 973	11 891	0	276	80 991	11 709	-1 785	8 084
Dahlia	Hôtels AccorHotels	167 706	163 515	2 282	0	420	79 491	8 681	-1 519	7 680

3.2.5.4 Impôts différés à la clôture

K€	Bilan au 31-déc.-17	Augmentations			Autres mouvements et transferts	Diminutions				Bilan au 30-juin-18
		Entrées de périmètre	Par le résultat de la période	Par les capitaux propres		Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Variation de change	Sortie de périmètre	
IDA										
Report déficitaire	51 677	7 607	382			-6 066				53 600
Juste valeur des immeubles	1 766	6 647	1 011			-2 611		-29		6 784
Instruments dérivés	5 918	184	762			-22	-4			6 838
Ecarts temporaires	15 891	4 952	51 301	253		-5 832				66 565
	75 252									133 787
Compensation IDA / IDP	-69 313									-65 822
TOTAL IDA	5 939	19 390	53 456	253	0	-14 531	-4	-29	0	67 965

K€	Bilan au 31-déc.-17	Augmentations			Autres mouvements et transferts	Diminutions				Bilan au 30-juin-18
		Entrées de périmètre	Par le résultat de la période	Par les capitaux propres		Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Variation de change	Sortie de périmètre	
IDP										
Juste valeur des immeubles	591 617	186 763	145 955			-15 198	-1 554	-558	-28 382	878 643
Instruments dérivés	913	61	907			-74				1 807
Ecarts temporaires	27 813	2 628	1 381			-2 445				29 377
	620 343									909 827
Compensation IDA / IDP	-69 313									-65 822
TOTAL IDP	551 030	189 452	148 243	0	0	-17 717	-1 554	-558	-28 382	844 005
TOTAL NET	-545 091	-170 062	-94 787	253	0	3 186	1 550	529	28 382	-776 040
			Impact au compte de résultat :		-90 051					

Solde net négatif = passif

Au 31 décembre 2018, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 68 M€ (contre 6 M€ au 31 décembre 2017) et un impôt différé passif de 844 M€ (contre 551 M€ au 31 décembre 2017).

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

- Résidentiel Allemagne : 546 M€
- Hôtels en Europe : 240,8 M€

L'augmentation des impôts différés passifs nets (+230,9 M€) s'explique principalement par l'intégration des sociétés en Murs et Fonds (+82 M€), l'arrêt du régime SIIQ en Italie suite à la fusion de Beni Stabili dans Covivio (-11 M€), les acquisitions de l'exercice (+59 M€) au Royaume-Uni et à Amsterdam minorées de la cession de Sunpark de Haan (-27 M€) et à l'impact de la fiscalité latente relative aux accroissements des valeurs d'expertises sur le patrimoine détenu en Allemagne (+119 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 966 M€, selon détail ci-dessous :

K€	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	102 820	298 610
Bureaux Italie	19 148	79 784
Hôtels en Europe	40 100	152 719
Résidentiel Allemagne	8 761	55 362
Autres	123 796	379 528
Total des activités poursuivies	**294 626**	**966 003**

3.2.5.5 Prêts à court terme

K€	31-déc.-17	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Transferts	31-déc.-18
Prêts à court terme	34 411	-24 226	6 136	-9 859	8	6 470
En cours de crédit-bail	30	0	0	0	-30	0
Total	34 441	-24 226	6 136	-9 859	-22	6 470
Dépréciations	0	0	0	0	0	0
TOTAL NET	34 441	-24 226	6 136	-9 859	-22	6 470

Les prêts à court terme diminuent sous l'effet du changement de méthode de consolidation de la société LHM Propco suite à la restructuration des sociétés en Murs et Fonds (-24 M€).

3.2.5.6 Stocks et en-cours

3.2.5.6.1. Principes comptables liés aux stocks

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

Le poste « stocks et en-cours » du bilan est principalement constitué des stocks de l'activité trading en Bureaux Italie (20 M€), Résidentiel Allemagne (57 M€), et Autres (0,6 M€). Par ailleurs, ce poste intègre les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière au sein des activités Bureaux France (16 M€) et les stocks de l'activité hôtelière (2,2 M€) suite à l'intégration globale des sociétés en Murs et fonds.

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.

✓ 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.-18	31-déc.-17	Variation
Charges à refacturer aux locataires	146 705	141 028	5 677
Franchises de loyers	91 743	110 717	-18 974
Créances clients	102 078	54 179	47 899
Total créances clients	**340 526**	**305 924**	**34 602**
Dépréciation des créances	-27 314	-26 626	-688
Total net clients débiteurs	**313 212**	**279 298**	**33 914**

Le solde des créances clients nettes inclut principalement des charges à refacturer aux locataires pour 146,7 M€, des créances clients nettes pour 74,8 M€ et des créances liées à la linéarisation des franchises sur les loyers pour 91,7 M€.
Le poste « créances clients » est impacté à la hausse à hauteur de 13,6 M€ par l'intégration globale des sociétés en Murs et Fonds.

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

K€	31-déc.-18	31-déc.-17
Incidence de la variation des stocks et en cours	85	-8
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	-74 715	-4 761
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	155 699	5 488
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	**81 069**	**719**

3.2.5.8 Autres créances

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation
Créances sur l'Etat	72 674	71 954	720
Autres créances	43 340	26 216	17 124
Créances sur cessions	36 932	5 281	31 651
Comptes courants	925	4 577	-3 652
Total	**153 872**	**108 028**	**45 844**

- Les créances sur l'Etat pour 72,7 M€ se répartissent principalement à hauteur de 28,8 M€ pour les Bureaux France, 23,2 M€ pour les Bureaux Italie et 18,7 M€ pour les Hôtels en Europe. Il s'agit principalement de créances de TVA et de créances sur l'état suite au paiement de redressements fiscaux constatés non provisionnés pour 10,9 M€ (cf § 3.2.2.9.4).

- Les créances sur cessions varient principalement dans les secteurs Bureaux Italie (+30 M€), Résidentiel Allemagne (+3,5 M€) et Autres (-1,9 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.-18	31-déc.-17
Titres monétaires disponibles à la vente	509 261	732 582
Disponibilités bancaires	663 189	564 054
Total	1 172 450	1 296 636

Au 31 décembre 2018, 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.

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.
Pour la société Covivio, la juste valeur est déterminée selon le cours de clôture du cours de l'obligation.

Les sociétés du secteur Hôtels en Europe détiennent des actifs immobiliers via des contrats de location financement : crédit-bail (Murs et Fonds) ou baux emphytéotiques/baux à construction. Dans ce cas, la dette constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien immobilier loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. 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 lié aux baux emphytéotiques/baux à construction 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.

La majeure partie des instruments financiers en Bureaux Italie est éligible 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.

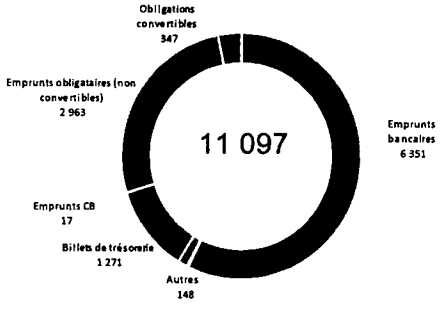
3.2.5.11.2. Tableau des dettes

K€	31-déc.-17	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31-déc.-18
Emprunts bancaires	5 577 368	1 152 895	-993 138	618 570	-4 603	37	6 351 129
Emprunts de crédit-bail	0	0	-2 964	20 063	0	0	17 099
Autres emprunts et dettes assimilées	117 998	29 163	-413 860	410 083	-0	269	143 653
Billets de trésorerie	777 400	527 000	-33 000	0	0	0	1 271 400
Emprunts titrisés	3 978	0	0	0	0	-1	3 977
Emprunts obligataires (non convertibles)	3 084 340	745 139	-866 400	0	0	0	2 963 079
Obligations convertibles [1]	545 000	0	-197 751	0	0	0	347 249
Sous-total Emprunts portants intérêts	**10 106 084**	**2 454 197**	**-2 507 113**	**1 048 716**	**-4 603**	**305**	**11 097 586**
Intérêts courus	*63 356*	*69 514*	*-92 699*	*6 540*	*-6*	*-259*	46 446
Etalement des frais sur emprunts	-75 554	25 950	-26 181	-7 099	-2	-2 816	-85 703
Banques créditrices	26 673	0	0	72	0	-25 347	1 398
Total Emprunts (LT / CT) hors JV des Ornanes	**10 120 559**	**2 549 661**	**-2 625 993**	**1 048 229**	**-4 611**	**-28 117**	**11 059 727**
dont Long Terme	*8 596 316*						*9 216 624*
dont Court Terme	*1 524 243*						*1 843 103*
Valorisation des instruments financiers	186 012	0	0	-2 224	0	-14 546	169 242
Dérivés des emprunts convertibles	88 666	0	0	0	0	-69 863	18 803
Total des dérivés	**274 678**	**0**	**0**	**-2 224**	**0**	**-84 409**	**188 045**
dont Actif	*-48 178*						*-46 952*
dont Passif	*322 856*						*234 997*
Total Dette bancaire	**10 395 237**	**2 549 661**	**-2 625 993**	**1 046 005**	**-4 611**	**-112 526**	**11 247 772**

[1] Les mouvements 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 2018 en M€ :



La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+2 427,9 M€) correspond :

- aux augmentations des emprunts portants intérêts (+ 2 454,1 M€),
- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-26,2 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (- 2 507,1 M€) correspond aux diminutions des emprunts portants intérêts.

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 2018	Encours dette au 31 décembre 2018	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Bureaux France		280 M€ (2015) et 145 M€ (2015) - Tour CB21 et Carre Suffren		411 550	29/07/15 et 01/12/15	280 000 et 145 000	29/07/25 et 30/11/23
		167,5 M€ (2015) - DS Campus		160 381	23/03/15	167 500	20/04/23
		300 M€ (2016) - Orange		300 000	18/02/16	300 000	30/06/28
	> 100 M€		**2 192 071**	**871 931**			
	< 100 M€		**354 850**	**166 633**			
		Total Bureaux France	**2 546 921**	**1 038 565**			
Bureaux Italie		252 M€ (2015) - Europe		196 180	09/06/15	255 000	09/06/25
		760 M€ (2016) Central		628 170	15/09/16	652 732	14/09/24
	> 100 M€		**1 805 035**	**824 350**			
	< 100 M€		**650 400**	**184 058**			
		Total Bureaux Italie	**2 455 435**	**1 008 408**			
Hôtels en Europe		447 M€ (2013)		141 386	25/10/13	447 000	31/01/23
		255 M€ (2012) - Obligation sécurisée		186 553	14/11/12	255 000	16/11/21
		450 M€ (2016) - Rock		408 841	29/07/16	450 000	29/07/23
		278 M€ (2017) - Rocca		192 820	29/03/17	277 188	29/03/25
		290 M€ (2017) - OPCI B2 HI (B&B)		286 400	10/05/17	290 000	10/05/24
		400 M€ (2018) - Rocky		410 230	24/07/18	445 033	24/07/26
	> 100 M€		**3 867 706**	**1 626 230**			
	< 100 M€		**1 308 679**	**520 381**			
		Total Hôtels Europe	**5 176 386**	**2 146 610**			
Résidentiel Allemagne		Lyndon Immeo 01		126 142	12/12/11	140 000	29/01/27
		Refinancement Indigo, Eagle, Faust, Berolinum 2		156 107	09/03/12	180 251	31/03/24
		Cornerstone		109 731	01/10/14	138 851	30/06/25
		Refinancement Wohnbau/Dümpten/Aurélia/Duomo		134 476	20/01/15	150 000	30/06/25
		Refinancement Amadeus/Herbstlaub/Valore/Valartis/Sunflow er		110 983	28/10/15	147 095	30/04/26
		Quadriga		174 376	16/06/15	223 656	30/06/25
		Golddust		110 481	23/03/16	115 000	29/01/27
		Lego		157 701	24/06/16	145 003	29/01/27
		Lyndon Immeo 02		180 471	26/01/17	230 000	14/03/22
	> 100 M€		**3 306 480**	**1 260 468**			
	< 100 M€		**2 312 143**	**1 016 896**			
		Total Résidentiel Allemagne	**5 618 622**	**2 277 364**			
TOTAL GAGE			**15 797 364**	**6 470 947**			
Bureaux France		345 M€ (2013) - Ornane		147 249	20/11/13	345 000	01/04/19
		Billets de trésorerie BT/BMTN		**1 271 400**			
		180 M€ (2013) - Placement privé		180 000	28/03/13	180 000	30/04/20
		500 M€ (2014) - Obligation		226 526	10/09/14	500 000	30/09/21
		500 M€ (2016) - Green Bond		500 000	20/05/16	500 000	20/05/26
		500 M€ (2017) - Obligation		595 000	21/06/17	500 000	21/06/27
	> 100 M€			**2 920 175**			
	< 100 M€			**0**			
		Total Bureaux France	**3 469 039**	**2 920 175**			
Bureaux Italie		250 M€ (2014) - Obligation		125 000	30/03/15	125 000	30/03/22
		200 M€ (2015) - Obligation convertible		200 000	03/08/15	200 000	31/01/21
		300 M€ (2017) - Obligation		300 000	17/10/17	300 000	17/10/24
		300 M€ (2018) - Obligation		**300 000**	**20/02/18**	**300 000**	**20/02/28**
	> 100 M€			**925 000**			
	< 100 M€			**3 977**			
		Total Bureaux Italie	**1 568 479**	**928 977**			
Hôtels en Europe		200 M€ (2015) - Placement privé		200 000	29/05/15	200 000	29/05/23
		350 M€ (2018) - Edinburgh		**350 000**	**24/09/18**	**350 000**	**24/09/25**
	> 100 M€			**550 000**			
	< 100 M€			**85 000**			
		Total Hôtels Europe	**832 987**	**635 000**			
Résidentiel Allemagne	**< 100 M€**	**Total Résidentiel Allemagne**	**146 998**	**0**			
Autres	**< 100 M€**	**Résidentiel France**	**206 393**	**0**			
		Parkings	**51 230**	**0**			
		Total Autres	**257 623**	**0**			
TOTAL LIBRE			**6 275 125**	**4 484 152**			
		Autres dettes		142 487			
Total général			**22 072 489**	**11 097 586**			

(1) Le patrimoine inclut la juste valeur d'actifs occupés et les stocks immobiliers (trading, promotion). Il n'inclut pas la quote-part de juste valeur des actifs consolidés en mise en équivalence.

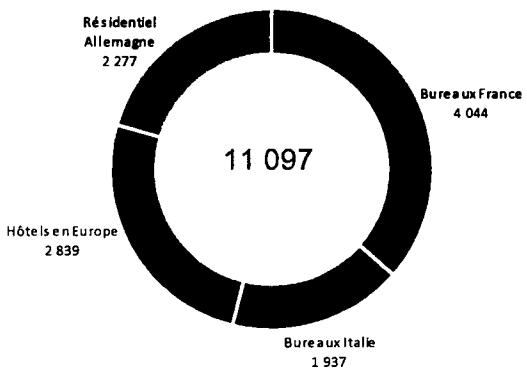
Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

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

en K€	Encours au 31 décembre 2018	Échéance à - 1 an	Encours au 31 décembre 2019	Echéance de 2 à 5 ans	Encours au 31 décembre 2023 (à + 5 ans)
Dettes Financières à taux fixe	**6 264 176**	**1 530 364**	**4 733 812**	**1 730 270**	**3 003 542**
Bureaux France - Emprunts bancaires	148 144	1 538	146 606	96 606	50 000
Bureaux France - Ornane *	147 249	147 249	0	0	0
Bureaux France - Autres	85 040	0	85 040	41 776	43 264
Bureaux Italie - Emprunts bancaires	65 267	0	65 267	812	64 456
Bureaux Italie - Obligations convertibles *	200 000	0	200 000	200 000	0
Hôtels en Europe - Emprunts bancaires	363 487	111 388	252 098	173 356	78 742
Hôtels en Europe - Autres	57 435	21 939	35 496	19 955	15 541
Résidentiel Allemagne - Emprunts bancaires	1 004 923	18 907	986 017	279 520	706 497
Résidentiel Allemagne - Autres	1 176	1 106	70	28	42
Total Emprunts et obligations convertibles	**2 072 720**	**302 126**	**1 770 594**	**812 052**	**958 542**
Bureaux France - Obligations	1 501 526	-139	1 501 665	406 665	1 095 000
Bureaux France - Billets de trésorerie	1 224 400	1 224 400	0	0	0
Bureaux Italie - Obligations	725 000	0	725 000	125 000	600 000
Bureaux Italie - Titrisations	3 977	3 977	0	0	0
Hôtels en Europe - Obligations	736 553	0	736 553	386 553	350 000
Total dettes représentées par des titres	**4 191 456**	**1 228 238**	**2 963 218**	**918 218**	**2 045 000**
Dettes Financières à taux variable	**4 833 410**	**276 756**	**4 556 654**	**999 993**	**3 556 661**
Bureaux France - Emprunts bancaires	890 423	5 225	885 198	300 296	584 902
Bureaux Italie - Emprunts bancaires	943 141	11 576	931 565	81 506	850 059
Hôtels en Europe - Emprunts bancaires	1 681 577	113 415	1 568 162	471 072	1 097 090
Résidentiel Allemagne - Emprunts bancaires	1 271 270	99 540	1 171 730	147 120	1 024 610
Total Emprunts et obligations convertibles	**4 786 410**	**229 756**	**4 556 654**	**999 993**	**3 556 661**
Bureaux France - Billets de trésorerie	47 000	47 000	0	0	0
Total dettes représentées par des titres	**47 000**	**47 000**	**0**	**0**	**0**
Total	**11 097 586**	**1 807 120**	**9 290 466**	**2 730 263**	**6 560 203**

* Les Ornanes sont présentées pour leur valeur nominale.

Dette par secteur opérationnel au 31 décembre 2018 en M€ :



3.2.5.11.4. Emprunts obligataires convertibles

Bureaux France :

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

Caractéristiques	Ornane Bureaux France
Date d'émission	20-nov.-13
Montant de l'émission (en millions d'euros)	345
Prix d'émission (en euros)	84,73
Taux de conversion	1,14
Taux nominal	0,88%
Date d'échéance	1-avr.-19
Nombre d'obligations convertibles émises	4 071 757
Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2017	4 071 757
Nombre d'obligations converties en actions COVIVIO	-2 333 896
Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2018	1 737 861
Nombre d'actions potentielles (maximum)	1 981 162
Montant de l'émission après remboursement et conversion (en millions d'euros)	147

Au cours de l'année 2018, 2 333 896 obligations ont été remboursées, soit près de 57% du montant nominal. Ce remboursement a généré une augmentation de capital de 36,1 M€.
Les intérêts sont payables semestriellement les 1er avril et 1er octobre.

Sur la base du cours coté du 31 décembre 2018, la juste valeur unitaire de l'Ornane s'établit à 95,97 €, soit une juste valeur totale de 166,8 M€ au 31 décembre 2018 (1 737 861 obligations).

Les porteurs d'obligations auront la faculté d'obtenir, au choix de la société, la conversion de leurs obligations soit en numéraire et en actions existantes ou à créer, soit uniquement en actions sur la base des cours de bourse sur une période déterminée.

Bureaux Italie :

Les Ornanes Bureaux Italie constituent des instruments hybrides et sont comptabilisées 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 2018, le dérivé de l'Ornane à échéance 2021 de Covivio en Italie est valorisé pour 7,1 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	118,084
Taux nominal	0,875%
Date d'échéance	février-21
Nombre d'obligations convertibles émises	2 000 000
Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2017	2 000 000
Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2018	2 000 000
Nombre d'actions potentielles	1 693 715

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 :

M€	31-déc.-17 Net	Entrées de périmètre - Variation méthode d'intégration	Primes - Soultes de restructuration	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	31-déc.-18 Net
Bureaux France	-141 370		37 542	-16 459		-120 287
Ornanes Bureaux France	-82 406		44 785	18 081		-19 540
Bureaux Italie	3 927		3 630	-2 979	-7 508	-2 930
Ornanes Bureaux Italie	-6 260			6 997		737
Hôtels en Europe	-33 030	2 224	12 841	-12 784		-30 749
Résidentiel Allemagne	-15 540		9 281	-9 017		-15 276
TOTAL	**-274 679**	**2 224**	**108 079**	**-16 161**	**-7 508**	**-188 045**
				Dont	**IFT Passif**	**-234 997**
					IFT Actif	**46 952**

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de -16,2 M€.
Il se compose principalement des variations de valeur des IFT (-41,2 M€), de la variation de valeur des Ornanes (+25 M€). Conformément à la norme IFRS 13, les justes valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (1,5 M€).

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (-604,5 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (+41,2 M€), la variation de valeur des Ornanes (-25 M€) et les variations de valeur du patrimoine (-620,7 M€).

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

K€	Au 31 déc 2018	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Couverture Ferme				
SWAP payeur fixe	**4 621 729**	**-655 320**	**719 536**	**4 557 513**
SWAP receveur fixe	**1 593 798**	**35 000**	**886 071**	**672 727**
Total SWAP	**3 027 931**	**-690 320**	**-166 535**	**3 884 786**
Couverture Optionnelle				
Achat swaption payeur fixe	**0**	-270 000	0	270 000
Vente swaption emprunteur fixe	**125 000**	-45 000	0	170 000
Achat de CAP	**759 398**	149 994	307 620	301 784
Achat de FLOOR	**125 050**	75 520	2 080	47 450
Vente de FLOOR	**478 442**	50 000	-19 558	448 000
Total	**7 703 417**	**-659 806**	**1 895 749**	**6 467 474**

Encours au 31 décembre 2018

K€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	6 264 176	4 834 808
Passifs financiers nets avant couverture	**6 264 177**	**4 834 809**
Swaps		-3 027 931
Caps		-759 398
Total couverture		**-3 787 329**

3.2.5.11.6. Passifs locatifs

Les baux emphytéotiques relatifs à des hôtels au Royaume-Uni ont été comptabilisés comme des contrats de location financement, se traduisant par la comptabilisation initiale d'un passif locatif de 165,5 M€, calculé par une actualisation des loyers futurs sur la durée résiduelle du contrat à la date d'acquisition. Au 31 décembre 2018, le solde des passifs locatifs s'élève à 163,7 M€ (montant identique aux droits d'utilisation comptabilisés à l'actif).
En 2018, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de 4,6 M€.

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 2018 à 60% sur Covivio et Covivio Hotels.

Les covenants d'ICR Consolidé les plus restrictifs applicables aux foncières sont les suivants :

- pour Covivio : 200%
- pour Covivio Hotels : 200%

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 2018 et s'établissent à fin décembre 2018 à 45,4% pour la LTV part du groupe, à 508% pour l'ICR part du groupe et à 9,6% 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 positive (rating Standard & Poor's).

LTV Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
300 M€ (2016) - Orange	Covivio	Bureaux France	≤ 60%	respecté
254 M€ (2015) - Europe	Covivio	Bureaux Italie	≤ 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
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

ICR Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
300 M€ (2016) - Orange	Covivio	Bureaux France	≥ 200%	respecté
254 M€ (2015) - Europe	Covivio	Bureaux Italie	> 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
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

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.-17	Variation Périmètre	Dotation	Transfert	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions		31-déc.-18
						Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	1 872	243	911	0		-126	-82	2 818
Provisions pour garantie	0	0	0			0	0	0
Provisions pour impôts	523	7 933	3 083	0			-191	11 348
Provisions pour la remise en état de sites	345	0	0	2 221		0	0	2 566
Autres provisions	8 169	-52	1 096	0		-331	-3 004	5 878
Sous-total Provisions -passifs courants	**10 909**	**8 124**	**5 090**	**2 221**	**0**	**-457**	**-3 277**	**22 610**
Provision Retraites	46 327	1 348	1 899	0	1 039	-1 710	-928	47 975
Provision Médaille du travail	1 181	0	107			-13	-2	1 273
Sous-total Provisions -passifs non courants	**47 508**	**1 348**	**2 006**	**0**	**1 039**	**-1 723**	**-930**	**49 248**
Total des Provisions	**58 417**	**9 472**	**7 096**	**2 221**	**1 039**	**-2 180**	**-4 207**	**71 858**

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

Les provisions pour impôts concernent les Hôtels en Europe pour 7,9 M€ (suite à l'intégration globale des activités Murs et Fonds) et les Bureaux Italie pour 3,4 M€.

La provision pour indemnité de départ en retraite s'élève à 48 M€ au 31 décembre 2018 (dont 44,5 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 : 1,27 % (TEC 10 n +50 bps).

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

Hypothèses provisions retraites Allemagne	31-déc.-18	31-déc.-17
Taux d'actualisation	2,1%	2,1%
Evolution annuelle des salaires	2,5%	2,5%
Taux de charges d'assurances sociales	1% / 2%	1% / 2%
IMPACT DES PROVISIONS POUR RETRAITES AU COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)		
Coût des services rendus au cours de l'exercice	-766	-581
Coût financier	-896	-849
Effets des réductions/liquidations de régime	-348	
TOTAL IMPACT AU COMPTE DE RESULTAT	**-2 010**	**-1 430**

3.2.5.13 Autres dettes Court terme

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation
Dettes sociales	28 035	20 733	7 302
Dettes fiscales	56 148	19 028	37 120
Comptes courants - passif	169	8 569	-8 400
Dividendes à payer	40	0	40
Autres dettes	65 030	69 429	-4 399
Total	**149 624**	**117 759**	**31 865**

- La variation des dettes fiscales est de 37 M€ (dont 30,1 M€ sur les Bureaux France et 7,7 M€ sur les Hôtels en Europe).
- La variation des autres dettes de -4,4 M€ inclut le reclassement en dettes fournisseurs d'immobilisations du différé de paiement sur l'acquisition d'hôtels en Espagne de -55 M€, qui a été payé à hauteur de 49 M€ en décembre 2018.

3.2.5.14 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière	31/12/2018 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	24 565	24 565			24 565
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	108 241	108 241			108 241
Capital souscrit non libéré	Actifs financiers non courants	20 040	20 040			20 040
	Total Actifs financiers non courants	**152 846**	**152 846**			**152 846**
Prêts & Créances	Créances clients [1]	221 469	221 469			221 469
Actifs en juste valeur par Résultat	Dérivés à la juste valeur par Résultat	46 952			46 952	46 952
Actifs en juste valeur par Résultat	Equivalents de trésorerie	509 261			509 261	509 261
Total Actifs Financiers		**930 528**	**527 162**	**0**	**556 213**	**930 528**
Passifs à la juste valeur par Résultat	Ornane	366 052	192 141		173 911	368 651
Dettes au coût amorti	Dettes financières	10 750 337	10 750 337			10 831 391 [2]
Passifs à la juste valeur par Résultat	Instruments financiers (hors Ornane)	216 194		13 180	203 014	216 194
Dettes au coût amorti	Dépots de Garantie	22 743	22 743			22 743
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	213 179	213 179			213 179
Total Passifs Financiers		**11 568 504**	**11 178 399**	**13 180**	**376 925**	**11 652 157**

[1] Hors franchise

[2] L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe est de 81 054 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		46 952		46 952
Titres monétaires disponibles à la vente		509 261		509 261
Total Actifs financiers	**0**	**556 213**	**0**	**556 213**
Ornane	368 651			368 651
Dérivés à la juste valeur par résultat		216 194		216 194
Total Passifs financiers	**368 651**	**216 194**	**0**	**584 845**

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, 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 SIC 15.

✓ 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.

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

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation en K€	Variation en %
Bureaux France	271 113	272 131	-1 018	-0,4%
Bureaux Italie	205 760	204 837	923	0,5%
Total Loyers Bureaux	**476 873**	**476 968**	**-95**	**0,0%**
Hôtels en Europe	229 921	208 847	21 074	10,1%
Résidentiel Allemagne	241 162	230 154	11 008	4,8%
Autres (dont Résidentiel France)	7 935	11 441	-3 506	-30,6%
Total Loyers	**955 891**	**927 410**	**28 481**	**3,1%**

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

Les loyers s'élèvent à 955,9 M€ au 31 décembre 2018 contre 927,4 M€ au 31 décembre 2017, soit une variation de 28,5 M€.

Par type d'actifs, cette variation s'analyse comme suit :

- Une diminution des loyers des Bureaux France (-0,4%) qui s'explique par l'effet des cessions d'actifs (-20,2 M€) compensé notamment par la livraison d'actifs en développement en 2017 et 2018 (+11,4 M€), les acquisitions (+4,3 M€) et l'effet du changement de méthode de consolidation de Latécoère 2 - extension Dassault (+4,0 M€),

- Une augmentation des loyers des Bureaux Italie (+0,5%) qui s'explique par des acquisitions (+6,9 M€) ainsi que des relocations/libérations (+4,4 M€), minorés par l'impact des cessions (-9,7 M€),

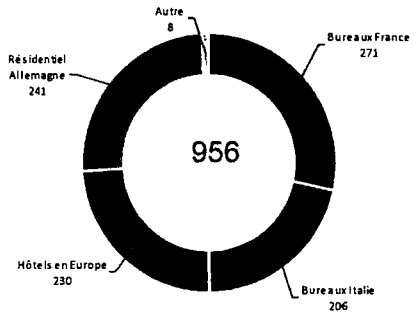
- Une hausse des loyers des Hôtels en Europe (+10,1%), qui s'explique notamment par l'impact des acquisitions au Royaume-Uni, en Espagne et en Allemagne (+22,5 M€), par des livraisons d'actifs en développement en France (+6,8 M€) et par la hausse des loyers variables AccorHotels (+3,6 M€) minoré par l'effet des cessions dans les commerces (-13,0 M€),

- Une augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (+4,8%) suite aux acquisitions (+ 19,1 M€) et à l'indexation des loyers (+8,4 M€), atténuée par les cessions (-16,4 M€),

- Une diminution du secteur Autres (Résidentiel France) (-30,6%) qui s'explique par les ventes et la libération d'actifs en vue de leur cession.

A noter que le locataire Telecom Italia représente 46% du chiffre d'affaires total des Bureaux Italie (94,3 M€). La société détenant ce portefeuille d'actifs est une société en partenariat détenue à 51% par Covivio et est consolidée en intégration globale.

Loyers de l'année 2018 par secteur opérationnel en M€ :



3.2.6.2.2. Charges immobilières

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation en K€	Variation en %
Loyers	955 891	927 410	28 481	3,1%
Charges locatives non récupérées	-31 945	-43 225	11 280	-26,1%
Charges sur immeubles	-36 915	-30 509	-6 406	21,0%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-3 200	-3 658	458	-12,5%
Loyers Nets	**883 831**	**850 018**	**33 813**	**4,0%**
Taux charges immobilières	**-7,5%**	**-8,3%**		

- Charges locatives non récupérées : Ces charges figurent nettes des refacturations aux locataires et correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants.

- 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.

La variation positive de la période des charges locatives non récupérées (+11,3 M€) et la variation négative de la période des charges sur immeubles (-6,4 M€) sont à appréhender en net suite à des reclassements de compte à compte en Bureaux Italie. La variation nette (+ 4,9 M€) est principalement liée à la diminution des taxes non récupérables en Bureaux France (+3,4 M€).

3.2.6.2.3. EBITDA des hôtels en gestion et coworking et Résultat des autres activités

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation en K€	Variation en %
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion et cow orking	257 308	0	257 308	n.a.
Charges d'exploitation des hôtels en gestion et cow orking	-181 477	0	-181 477	n.a.
EBITDA des hôtels en gestion et coworking	**75 831**	**0**	**75 831**	**n.a.**
Revenus des autres activités	29 213	27 979	1 234	4,4%
Dépenses des autres activités	-24 421	-21 770	-2 651	12,2%
Résultat des autres activités	**4 792**	**6 209**	**-1 417**	**-23%**

- Suite à la consolidation en intégration globale des sociétés en Murs et Fonds à compter du 1er janvier 2018, le compte de résultat intègre désormais une ligne dédiée à cette activité et au coworking. L'EBITDA des hôtels en gestion et coworking est principalement composé de l'EBITDA des Hôtels exploités (76,7 M€).

- Le résultat des autres activités baisse de 1,4 M€, principalement sous de l'effet la baisse des résultats de l'activité promotion immobilière en Bureaux France (-2,4 M€).

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.-18	31-déc.-17	Variation en K€	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	20 042	20 986	-944	-4,5%
Frais liés à l'activité	-6 140	-7 310	1 170	-16,0%
Frais de structure	-119 591	-110 929	-8 662	7,8%
Frais de développement (non immobilisables)	-585	-4 102	3 517	-85,7%
Total Coûts de Fonctionnements Nets	**-106 274**	**-101 355**	**-4 919**	**4,9%**

- Les frais de structure augmentent principalement en Hôtels en Europe (+7,0 M€) sous l'effet de l'intégration de l'activité Murs et Fonds (-2,2 M€) et de l'augmentation de la masse salariale (-2,5 M€). Ils augmentent aussi suite à la prise à bail des locaux situés au 10 et 30 avenue Kléber.
- Les frais de développement au 31 décembre 2017 étaient relatifs à des projets abandonnés dans les secteurs Bureaux France (-3 M€) et Résidentiel Allemagne (-1 M€).

3.2.6.2.5. Amortissements des biens d'exploitation

L'augmentation du poste (50,2 M€) est principalement liée aux amortissements immobiliers et mobiliers sur les immeubles exploités en propre (nouvelles activités Hôtellerie et coworking). Conformément à la norme IAS 40, ces actifs, ne répondant pas à la définition d'un immeuble de placement, sont comptabilisés au coût amorti.

3.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation en K€	Variation en %
Produits des cessions d'actifs	1 291 901	1 055 672	236 229	22,4%
Valeurs de sortie des actifs cédés	-1 194 478	-1 011 971	-182 507	18,0%
Résultat des cessions d'actifs	**97 423**	**43 701**	**53 722**	**123%**

Le résultat des cessions d'actifs de la période (+97,4 M€) est essentiellement lié à la cession des actifs parisiens 10 et 30 Kléber (siège de Covivio) (+57,8 M€), qui étaient comptabilisés au coût amorti dans les comptes consolidés (own occupied buildings). Le secteur Bureaux Italie contribue à hauteur de 19 M€ au résultat de cession des actifs (plus-value sur la vente de l'actif Excelsior) et le secteur Résidentiel Allemagne y contribue aussi à hauteur de 15 M€.

3.2.6.4 Variation de Juste Valeur des Immeubles

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Var en K€
Bureaux France	110 643	250 578	-139 935
Bureaux Italie	-43 666	63 188	-106 854
Hôtels en Europe	100 425	100 161	264
Résidentiel Allemagne	459 215	502 222	-43 007
Autres (dont Résidentiel France)	-5 924	-294	-5 630
Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles	**620 693**	**915 855**	**-295 162**

- Sur les Bureaux France, la juste valeur est tirée par la hausse des valeurs sur les actifs bien localisés à Paris et dans les grandes métropoles régionales, en particulier sur les actifs en développement livrés en 2018 et sur les actifs ayant fait l'objet de travaux de valorisation.
- Sur les Hôtels en Europe, la création de valeur est principalement portée par le portefeuille espagnol acquis début 2017.

- Sur le Résidentiel Allemagne, les valeurs d'actifs profitent des effets de l'importante hausse des loyers et de la croissance des valeurs, notamment dans les localisations prisées à Berlin, Hambourg, Dresde et Leipzig.

3.2.6.5 Résultat de cession de titres et Résultat des variations de périmètre

Les opérations de fusion-absorption de l'activité Murs et Fonds et d'apport de 50% des titres de la SCI Porte Dorée ont été traitées conformément à IFRS 3.

Le résultat de cession de titres de 119,3 M€ enregistre principalement :
- le résultat de cession de la quote-part initialement détenue dans les sociétés en Murs et Fonds et SCI Porte Dorée pour 103 M€ (FDM Management pour 85 M€ et SCI Porte Dorée pour 18 M€), suite au changement de méthode de consolidation de celles-ci (passage de mise en équivalence à intégration globale),
- le résultat de déconsolidation de la société Sunparks de Haan pour 15,4 M€.

Le résultat des variations de périmètre de -160,0 M€ est lié à :
- la dépréciation de -131,1 M€ de l'écart d'acquisition constaté lors des opérations de restructuration (242 M€), suite à la revalorisation des actifs en Murs et Fonds au jour de l'acquisition.
- les frais d'acquisitions de titres, qui conformément à la norme IFRS3 doivent être comptabilisés en résultat, pour -28,9 M€ (dont -18,1 M€ dans le secteur Hôtels en Europe suite aux acquisitions de la période).

3.2.6.6 Coût de l'endettement financier net

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	21 429	13 286	8 143	61,3%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-172 565	-201 395	28 830	-14,3%
Charges nettes sur couverture	-36 833	-48 806	11 973	-24,5%
Coût de l'endettement net	**-187 970**	**-236 915**	**48 945**	**-20,7%**
Taux moyen de la dette	**1,53%**	**1,87%**		

Hors pénalités et coûts de rachat de dette à taux fixe (12,2 M€ au 31 décembre 2018 versus 58,3 M€ au 31 décembre 2017), le coût de l'endettement baisse de 2,8 M€, sous l'effet des refinancements et des restructurations de couverture.

3.2.6.7 Résultat financier

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation en K€	Variation en %
Coût de l'endettement financier net	***-187 970***	***-236 915***	***48 945***	**-20,7%**
Charges d'intérêts sur passif locatif	***-4 594***	***0***	***-4 594***	**n.a.**
Variations de jv des instruments financiers	-41 230	55 448	-96 678	
Variations de jv des ORNANES	25 078	-55 326	80 404	
Var. de juste valeur des instruments financiers	***-16 152***	***122***	***-16 274***	**n.a.**
Charges financières nettes d'actualisation	-656	-136	-520	
Charges d'actions gratuites	-8 802	-6 672	-2 130	
Charges d'actions gratuites et actualisation	***-9 458***	***-6 808***	***-2 650***	**38,9%**
Amortissements des frais d'émission d'emprunts	-25 950	-21 641	-4 309	19,9%
Variation nette des provision financières et autres	215	-1 632	1 847	-113,2%
Amortissements des frais d'émission d'emprunts	***-25 735***	***-23 273***	***-2 462***	**10,6%**
Total du Résultat Financier	**-243 909**	**-266 874**	**22 965**	**-8,6%**

3.2.6.8 Impôts exigibles et impôts différés

3.2.6.8.1. 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.

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

✓ 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.

3.2.6.8.2. Impôts et taux retenus par zone géographique

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé	
France	-2 084	1 015	-1 069	32,00%	
Italie	-2 203	11 316	9 113	20,00%	(1)
Allemagne	-16 706	-94 065	-110 771	15,83%	(2)
Belgique	-2 091	-6 754	-8 845	29,58%	(3)
Luxembourg	-1 043	-3 501	-4 544	30,00%	
Royaume-Uni	-340	2 034	1 694	17,00%	
Pays-Bas	-507	1 248	741	25,00%	
Portugal	-292	-859	-1 151	23,00%	
Espagne	-815	-484	-1 299	25,00%	
Total	**-26 051**	**-90 051**	**-116 132**		

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

(1) En Italie, le taux d'impôt est de 27,9% (IRES et IRAP). Après la fusion avec Covivio et sa sortie du régime SIIQ, Covivio en Italie sera assujetti à un impôt au taux de 20%.
(2) En Allemagne, le taux d'impôt sur les survaleurs immobilières est de 15,83%. Cependant, pour les sociétés en Murs et Fonds, les taux peuvent être supérieurs à 30 %, du fait de l'application d'une taxe spécifique aux activités commerciales.
(3) En Belgique, le taux d'impôt retenu pour les exercices 2018 et 2019 est de 29,58% et sera de 25% à compter de l'exercice 2020.

Les impôts exigibles en France sont principalement liés à la retenue à la source payée sur le dividende de l'établissement permanent en Italie (-2,1 M€).

Les impôts exigibles liés aux sociétés en Murs et Fonds s'élèvent à 4,4 M€, essentiellement sur le portefeuille Rock en Allemagne.

Les impôts exigibles liés aux cessions s'élèvent à 7,8 M€, dont 5,1 M€ sur le Résidentiel Allemagne.

Impact résultat des impôts différés

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation
Bureaux France	0	0	0
Bureaux Italie	11 316	3 230	8 086
Hôtels en Europe	-7 231	-1 813	-5 418
Résidentiel Allemagne	-94 145	-99 844	5 699
Autres	9	-11	20
Total	**-90 051**	**-98 438**	**8 387**

- En Italie, les plus ou moins-values fiscales latentes liées aux immeubles ont donné lieu à la comptabilisation d'un impôt différé net (produit) de 11,3 M€ au taux de 20%.
- La charge d'impôt différé des Hôtels en Europe est essentiellement liée aux accroissements de valeurs des actifs en bail (-8,9 M€), compensés par un produit d'impôt différé de 1,6 M€ provenant de l'activité Murs et Fonds
- La charge d'impôt différé en Résidentiel Allemagne est principalement liée à l'accroissement des valeurs des actifs.

3.2.6.8.3. Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC/SIIQ/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) Italie (SIIQ) Espagne (SOCIMI)	France Droit Commun	Etranger Droit Commun	31-déc.-18
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	573 938	-2 087	664 915	1 236 766
Charges d'impôts effectifs constatées	6 992	-247	-122 877	-116 132

Le produit d'impôt effectif constaté du secteur d'imposition SIIC/SIIQ/SOCIMI comprend un produit d'impôts différés de 11 316 K€ lié à la sortie du régime SIIQ en Italie après la fusion avec Covivio.

(en K€)		31-déc.-18
Résultat net avant impôt		1 259 594
Résultat des sociétés mises en équivalence		-22 828
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence		**1 236 766**
- dont sociétés SIIC/SIIQ/SOCIMI		573 938
- **dont sociétés soumises à l'impôt**		662 828
Impôt théorique à 34,43%	(a)	-228 234
Effet des différentiels de taux		118 031
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires		-259
Effet des différences permanentes		-9 903
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA		4 316
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA		
Total effets fiscaux de l'exercice	(b)	105 268
Impact des contrôles fiscaux et impôts sur exercices antérieurs	(c)	-158
Charges d'impôts effectifs constatées	(a)+(b)+(c)	-123 124
Taux effectif global d'impôt		18,58%

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

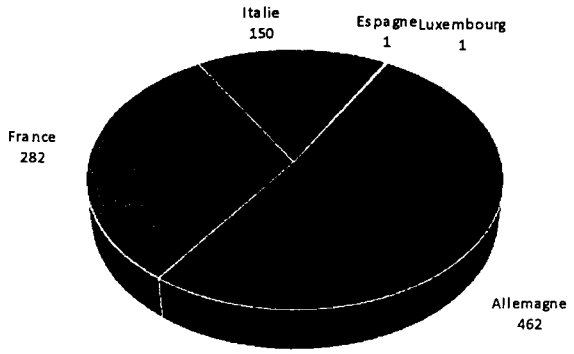
Au 31 décembre 2018, les charges de personnel s'élèvent à 141,4 M€ (contre 65,6 M€ au 31 décembre 2017) selon détail ci-dessous :

K€	31-déc.-18
EBITDA des hôtels en gestion et Cow orking	**-59 256**
Frais de structure	**-69 689**
Résultat des cessions d'actifs	**-3 617**
Charges d'actions gratuites	**-8 802**
TOTAL Charges de personnel dans l'Etat du résultat net	**-141 364**

Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2018 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Murs et Fonds, s'élève à 896 personnes. L'effectif moyen des sociétés en Murs et Fonds sur la période est de 1 467 personnes.

Effectif par pays en nombre de salariés :



L'effectif moyen sur l'année 2018 est de 877 salariés.

3.2.7.1.2. Descriptif des paiements fondés en actions

Au cours de l'année 2018, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

Plan du 14 février 2018	Salariés - sans condition de performance	Mandataires sociaux - avec condition de performance - scénario de performance	Mandataires sociaux - avec condition de performance - objectif interne à Covivio	Salariés - avec condition de performance - scénario de performance
Date d'attribution	14-févr.-18	14-févr.-18	14-févr.-18	14-févr.-18
Nombre d'actions attribuées	10 523	14 000	14 000	52 000
Cours de l'action à la date d'attribution	86,30 €	86,30 €	86,30 €	86,30 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	3 ans	4 ans
Cout de privation des dividendes	-14,14 €	-14,14 €	-14,14 €	-18,92 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	72,16 €	72,16 €	72,16 €	67,38 €
Décôte liée au turn-over :				
Soit en nombre d'actions	1 721	1 670	1 670	7 531
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	16%	12%	12%	14%
Valeur de l'avantage par action	58,04 €	46,31 €	46,40 €	37,53 €

Plan du 14 février 2018	Salariés - avec condition de performance - objectif interne à Covivio	Italie - avec condition de performance - scénario de performance	Italie - avec condition de performance - objectif interne
Date d'attribution	14-févr.-18	14-févr.-18	14-févr.-18
Nombre d'actions attribuées	52 000	1 000	1 000
Cours de l'action à la date d'attribution	86,30 €	86,30 €	86,30 €
Période d'exercice des droits	4 ans	3 ans	3 ans
Cout de privation des dividendes	-18,92 €	-14,14 €	-14,14 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	67,38 €	72,16 €	72,16 €
Décôte liée au turn-over :			
Soit en nombre d'actions	7 531	119	119
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	14%	12%	12%
Valeur de l'avantage par action	41,16 €	41,93 €	46,40 €

Plan du 21 novembre 2018	Plan collectif - Collaborateurs et Dirigeants sans condition de performance	Plan discrétionnaire France - Collaborateurs et Dirigeants sans condition de performance	Plan discrétionnaire Allemagne - Collaborateurs et Dirigeants sans condition de performance	Plan discrétionnaire Italie - Collaborateurs et Dirigeants sans condition de performance
Date d'attribution	21-nov.-18	21-nov.-18	21-nov.-18	21-nov.-18
Nombre d'actions attribuées	12 040	41 090	19 900	6 650
Cours de l'action à la date d'attribution	85,50 €	85,50 €	85,50 €	85,50 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Cout de privation des dividendes	-14,92 €	-14,92 €	-14,92 €	-14,92 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	70,58 €	70,58 €	70,58 €	70,58 €
Décôte liée au turn-over :				
Soit en nombre d'actions	1 944	6 636	3 214	1 074
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	16%	16%	16%	16%
Valeur de l'avantage par action	56,77 €	56,77 €	56,77 €	56,77 €

Au cours de l'année 2018, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 224 203 actions. Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.
Au 31 décembre 2018, suite aux départs de collaborateurs, le solde de ces 2 plans est de 220 203 actions.

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2018 est de 7 757 K€ et la cotisation de la charge URSSAF associée a été estimée à 1 045 K€. Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « Charges d'actions gratuites et actualisation ».
La charge sur actions gratuites intègre les effets des plans 2014 pour 113 K€, 2015 pour 1 063 K€, 2016 pour 2 082 K€, 2017 pour 2 854 K€ et 2018 pour 1 645 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.

	Résultat net
Part du groupe en K€	**749 574**
Intérêts des Ornane	2 902
Variation de juste valeur des Ornane	-21 697
Part du groupe après conversion de l'Ornane en K€	**730 779**
Nombre d'action moyen non dilué	75 040 604
Impact dilution actions gratuites (1)	506 087
Nombre d'actions gratuites (1)	*506 087*
Nombre d'action moyen dilué des actions gratuites	75 546 691
Impact dilution conversion de l'Ornane France 2019	1 981 162
Conversion de l'Ornane	*1 981 162*
Impact dilution conversion de l'Ornane Italie 2021	1 693 715
Conversion de l'Ornane	*1 693 715*
Nombre d'action moyen dilué après conversion des Ornane	79 221 568
Résultat net par action non dilué (en euros)	**9,99**
Impact dilution - Actions gratuites (en euros)	**-0,07**
Résultat par action dilué des actions gratuites (en euros)	**9,92**
Résultat par action dilué des actions gratuites et des Ornane (en euros)	**9,22**

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

Plan 2015	8 500
Plan 2016	148 961
Plan 2017	128 423
Plan 2018	220 203
Total	506 087

Conformément à la norme IAS 33 §49 « résultat par action », l'impact de la dilution lié à la conversion au 1er janvier 2018 de l'Ornane France à échéance 2019 et 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. 18	31-déc. 17
Engagements liés au périmètre du groupe		**80,0**	**28,9**
Engagements de prise de participations (1)		78,2	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations - Garanties de passif (2)	2018-2020	1,8	28,9
Engagements liés au financement		**6 470,9**	**5 675,7**
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		6 470,9	5 675,7
Engagements liés aux activités opérationnelles		**1 290,5**	**993,2**
Engagements donnés liés au développement de l'activité		**483,7**	**347,4**
- Travaux restant à engager immeubles en développement (3)		434,7	308,8
- Engagement d'acquisition		0,0	0,0
- Cautions bancaires et autres garanties données		31,9	38,6
Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		**248,0**	**125,9**
- Travaux restant à engager immeubles de placement (4)		166,2	86,3
- Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à	2050-2065	81,8	39,6
Engagements liés aux cessions d'actifs		**558,8**	**519,9**
Promesses de ventes d'actifs données		558,8	519,9

(1) Engagements de prises de participations avant déduction des acomptes versés pour 7,5 M€
(2) Covivio a délivré des garanties de passif dans le cadre de cession des actifs :
- Logistique pour un montant de 0,8 M€ à échéance 2020
- Parkings pour un montant de 1 M€ à échéance fin 2019

(3) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement

M€	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Montrouge/Flow	105,2	29,4	75,8	2020
Meudon Canopée	13,7	12,4	1,3	>2019
Meudon Opale	13,9	13,4	0,4	>2019
Meudon Ducasse	19,3	2,2	17,0	2020
Lezennes / Helios	21,2	18,5	2,7	T1-2019
Lyon Silex 2ème tranche	173,5	76,6	96,8	2020
Montpellier Pompignane	4,2	3,8	0,4	
Montpellier Orange	45,1	4,1	41,1	2021
Montpellier RIE	2,1	1,3	0,7	2021
Paris Saint Ouen Arago	14,6	2,8	11,8	2021
Cité numérique	38,1	2,8	35,2	2019
Chatillon Iro	78,9	35,1	43,8	2020
Total Bureaux France	**529,7**	**202,6**	**327,1**	
Turin Corso Ferrucci	86,3	78,1	8,2	2019
Milan Principe Amadeo	56,6	54,4	2,2	2019
Milan Via Dante	52,1	43,6	8,5	2019
Milan Symbiosis Aréa	20,5	2,7	17,9	2020
Milan via Schievano -The Sign	101,4	45,4	56,0	2020
Total Bureaux Italie	**316,9**	**224,2**	**92,7**	
Meininger Munich	32,2	31,5	0,8	2 019
B&B Lyon Bagnolet	7,8	4,3	3,5	2 019
Meininger Porte de Vincennes	44,8	39,3	5,5	2 019
Meininger Lyon Zimmermann	18,2	13,7	4,5	2 019
B&B Cergy	4,8	4,1	0,7	2 019
Total Hôtels en Europe	**107,9**	**92,9**	**15,0**	
Total Général	954,4	519,7	434,7	

(4) engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement

M€	Montant des budgets de travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Échéance
Engagements de travaux sur prise à bail ou renouvellement de bail	32,6	23,5	9,1	
Travaux de modernisation des ascenseurs	10,6	7,2	3,4	2020
Jean Goujon	173,0	134,7	38,3	2021
Paris Gobelins	2,6	0,8	1,8	2021
Levallois Omega A	4,7	1,9	2,8	2021
Total Bureaux France & Italie	**223,5**	**168,1**	**55,4**	
Hôtels Accor	10,4	3,2	7,2	2018-2019
Hotels B&B	57,5	48,5	9,0	
Total Hôtels en Europe	**67,9**	**51,7**	**16,2**	
Berlin	103,5	8,9	94,7	2018-2019
Total Résidentiel Allemagne	**103,5**	**8,9**	**94,7**	
Total Général	394,9	228,7	166,2	

✓ 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 3.2.6.8.1

- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 3.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition ou création) 506 087 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.

- 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 10ème 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. 18	31-déc. 17
Engagements liés au périmètre du groupe		**0,0**	**0,0**
Engagements de prise de participations		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		**181,2**	**235,8**
Garanties financières données		181,2	235,8
Engagements liés aux activités opérationnelles		**27,2**	**19,3**
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
Engagements donnés liés au développement de l'activité		**25,9**	**18,5**
- travaux restant à engager immeubles en développement (1)		25,9	13,6
- Cautions bancaires et autres garanties données		0,0	4,9
Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		**1,3**	**0,8**
- Travaux restant à engager immeubles de placement		1,3	0,0
- Levée d'option de crédit-bail		0,0	0,8

(1) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement

M€	Montant des budgets de travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Bordeaux Armagnac (Factor E)	10,9	10,1	0,8	2019
Bela'a	31,8	6,8	25,0	2020
Total Bureaux France	**42,7**	**16,9**	**25,9**	
Total Général	**42,7**	**16,9**	**25,9**	

(2) engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement

M€	Montant des budgets de travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Engagements de travaux sur prise à bail ou renouvellement de bail	1,3	0,0	1,3	2030
Total Bureaux France	**1,3**	**0,0**	**1,3**	
Total Général	**1,3**	**0,0**	**1,3**	

3.2.7.3.2. Engagements reçus

✓ Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 18	31-déc. 17
Engagements liés au périmètre du groupe		**2,0**	**2,0**
Autres (1)	2019	2,0	2,0
Engagements liés au financement		**1 973,4**	**1 548,9**
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 973,4	1 548,9
Engagements liés aux activités opérationnelles		**5 885,8**	**4 091,7**
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à		4 003,6	2 784,4
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		369,9	392,3
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité	2 020	8,5	0,0
Promesses de vente d'actifs reçues		558,8	519,9
Travaux restant à engager (immobilisations) = (2)+(3) engagements donnés		600,892371	395,1

(1) Covivio bénéficie dans le cadre de la cession des parkings (opération Verdi) d'un complément de prix de performance égal à 10% de la différence entre le chiffre d'affaires réel 2018 et celui de référence pour un montant maximum de 2 M€ à échéance 30 juin 2019.

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

M€	Bureaux France	Hôtels et Murs	Total
à moins d'1 an	223,6	185,1	408,7
entre 1 à 5 ans	699,1	852,3	1 551,4
à plus 5 ans	98,4	1 945,1	2 043,5
Total	**1 021,2**	**2 982,5**	**4 003,6**

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. 18	31-déc. 17
Engagements liés au périmètre du groupe		**0,0**	**0,0**
Engagements reçus des opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		**0,0**	**11,8**
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		0,0	11,8
Engagements liés aux activités opérationnelles		**36,7**	**18,8**
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		9,5	5,2
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1)+(2) engagements donnés		27,2	13,6

✓ Engagements sur contrats de location simple

Description générale des principales dispositions des contrats de location simple

Bureaux France

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

La durée résiduelle ferme des baux des Bureaux France s'établit à 4,6 années contre 5 années au 31 décembre 2017.

Hôtels en Europe

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtels AccorHotels	Sunparks	Club Med
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 18 mois avant l'échéance du bail. Le locataire a 6 mois pour donner une réponse sur l'acceptation ou non du renouvellement.	Proposition de renouvellement 15 mois avant l'échéance du bail pour une durée de 10 ans	Proposition de renouvellement 9 mois avant l'expiration de la durée de validité. Le renouvellement sera aux mêmes clauses et conditions que le bail actuel - 15 ans dont 8 ans fermes et irrévocables
Clauses d'indexation	En fonction du CA de l'Hôtel	En fonction de la variation de l'indice santé publié au Moniteur Belge	En fonction de la valeur de l'indice Eurostat CPI
Durée	12 ans fermes	15 ans fermes	15 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Restaurants Courtepaille	Jardiland
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement à l'expiration du bail aux mêmes conditions et charges que le bail initial	Renouvellement pour une durée de neuf ans. Pour le 1er renouvellement, le preneur s'engage pour une durée ferme et incompressible de 6 ans. A compter du second renouvellement, faculté au preneur de donner congé après chaque période triennale.
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)
Durée	Baux au format 3-6-9 ans	Baux au format 6-12 ans, 6-9-12 ans ou 12 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtels B&B France	Hôtels B&B Allemagne	Hôtels B&B Espagne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvelable deux fois pour 12 ans, puis une fois pour 9 ans (avec possibilité de sortie tous les 3 ans)	Deux options de renouvellement pour 5 années aux mêmes conditions et charges	Renouvelable deux fois 15 ans à la demande du locataire
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation en Allemagne (VPI)	100% du CPI Espagnol
Durée	12 ans fermes	20 ans fermes	15 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtel NH	Hôtels Motel One	Hôtels B&B Allemagne 2	Hôtels B&B Allemagne 3	Hôtels au Royaume-Uni
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement à l'expiration du bail 4 options de renouvellement pour 10 ans	Deux options de renouvellement pour 5 années aux mêmes conditions et charges	Deux extensions possibles de 5 ans, à la main du preneur	Deux extensions possibles de 5 ans, à la main du preneur	Pas d'option de renouvellement ou d'achat
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 prix à la consommation en Allemagne (VPI)	100% du CPI allemand	100% du CPI allemand	100% du CPI anglais
Durée	20 ans fermes	20 ans fermes	20 ans fermes	20 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	En fonction du CPI Espagnol	En fonction du CPI Espagnol - Variable en fonction du CA
Durée	45 ans fermes	20 ans fermes	12 ans fermes

La durée résiduelle ferme des baux des Hôtels en Europe s'établit à 13,4 années contre 10,7 années au 31 décembre 2017.

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	410	158	13 714	Suivi des projets et Investissements, Prêts, Honoraires Asset et Property
Euromed	Sociétés MEE	673	0	34 596	Prêts, Honoraires Asset et Property
Lénovilla	Sociétés MEE	349	0	24 762	Prêts, Honoraires Asset et Property
SCI Factor E et SCI Orianz	Sociétés MEE	13	196	15 836	Prêts

3.2.7.5 Rémunération des dirigeants

K€	31-déc.-18	31-déc.-17
Dirigeants		
Avantages à court terme (fixe / variable)	2 611	2 311
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	99	84
Indemnités de rupture de contrat de travail		
Total	**2 710**	**2 395**
Administrateurs		
Jetons de présence	**596**	**579**

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 2018, 40 523 actions gratuites (dont 30 000 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2021.

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 24 mois de salaire (fixe + variable) soumis à deux conditions de performance (l'évolution de l'ANR et l'atteinte des performances cibles du bonus annuel).

3.2.7.6 Honoraires des commissaires aux comptes

K€	Mazars				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	**1 223**	**1 291**	**43%**	**42%**	**1 512**	**1 674**	**53%**	**55%**	**93**	**89**	**3%**	**3%**
Emetteur	312	349	50%	50%	312	349	50%	50%				
Filiales intégrées globalement	905	887	45%	59%	1 045	621	52%	41%	69	37	3%	
Filiales mises en équivalence	7	55	4%	7%	155	704	83%	87%	24	52	13%	6%
Services autres que la certification des comptes	**111**	**54**	**12%**	**12%**	**852**	**414**	**88%**	**88%**	**0**	**0**		
Emetteur	5	21	7%	21%	65	78	93%	79%				
Filiales intégrées globalement	106	13	12%	5%	786	250	88%	95%				
Filiales mises en équivalence	0	20	n.a.		0	86	n.a.	81%				
Total	**1 334**	**1 345**	**35%**	**38%**	**2 363**	**2 088**	**62%**	**59%**	**93**	**89**	**2%**	**3%**

(1) Les services autres que la certification des comptes réalisées au titre de l'exercice 2018 concernant le RSE (133 k€), et les autres opérations (830 k€)

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,
- Hôtels en Europe : les murs d'exploitation dans l'hôtellerie et les commerces d'exploitation 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.

L'activité Résidentiel France n'est plus un secteur opérationnel depuis le 1er janvier 2018. Elle est désormais classée en Autres avec les parkings et les services.

A compter du mois de janvier 2018, suite à la fusion-absorption de la société FDM Management dans Covivio Hotels, les sociétés en Murs et Fonds sont consolidées en intégration globale.

3.2.8.2 Immobilisations incorporelles

2017 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Concessions et autres immobilisations	1 609	2 083	0	359	22 113	26 164
Net	**1 609**	**2 083**	**0**	**359**	**22 113**	**26 164**

2018 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Concessions et autres immobilisations	2 034	2 940	146 444	1 952	18 832	172 203
Net	**2 034**	**2 940**	**146 444**	**1 952**	**18 832**	**172 203**

La colonne « Autres » intègre les immobilisations incorporelles des sociétés de Parkings restantes.

3.2.8.3 Immobilisations corporelles

2017 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles d'exploitation	152 572	18 086	1	5 603	0	176 262
Autres immobilisations	1 693	1 508	423	4 590	185	8 399
Immobilisations en cours	10 155	0	3 478	5 487	0	19 120
Net	**164 420**	**19 594**	**3 902**	**15 680**	**185**	**203 781**

2018 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles d'exploitation	146 468	17 452	1 011 948	5 412	0	1 181 280
Autres immobilisations	3 166	1 320	23 914	6 888	155	35 443
Immobilisations en cours	8 456	5 625	4 710	6 161	0	24 952
Net	**158 090**	**24 397**	**1 040 572**	**18 461**	**155**	**1 241 675**

L'augmentation de (+1 036 M€) des Hôtels en Europe intègre le patrimoine hôtelier en Murs et Fonds (+ 1 040,1 M€).
La variation des immobilisations en cours de +5,6 M€ en Bureaux Italie est liée principalement à l'acompte versé sur une future acquisition d'immeubles.

3.2.8.4 Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés

2017 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles de Placement	5 319 980	3 738 469	3 634 633	4 799 893	239 793	17 732 768
Actifs destinés à être cédés en exploitation	112 343	22 453	207 396	138 211	39 488	519 891
Immeubles en développement	166 046	428 900	89 934	0	0	684 880
TOTAL	**5 598 369**	**4 189 822**	**3 931 963**	**4 938 104**	**279 281**	**18 937 539**

2018 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles de Placement	5 411 745	3 602 273	4 532 777	5 722 956	0	19 269 751
Actifs destinés à être cédés en exploitation	35 392	43	288 072	29 664	205 677	558 848
Immeubles en développement	373 752	380 502	115 333	0	0	869 587
TOTAL	**5 820 889**	**3 982 818**	**4 936 182**	**5 752 620**	**205 677**	**20 698 186**

Dans les Bureaux France, la variation du patrimoine (5 412 M€ en 2018 contre 5 320 M€ en 2017) s'explique par l'acquisition du futur siège parisien rue Jean Goujon (+133,9 M€), les travaux de la période (+48,3 M€), la variation de juste valeur (+68 M€), les livraisons d'actifs en développement (+43,2 M€), le transfert de l'actif Nice Méridien en immeuble d'exploitation (-37,1 M€), de 3 nouveaux projets en développement (-86,6 M€) et le reclassement en actifs destinés à être cédés (-80,3 M€).

Dans les Bureaux Italie, la variation de (-136,2 M€) est liée aux acquisitions de 3 immeubles à Milan (+105,8 M€), aux livraisons de 3 immeubles en développement (+154 M€) et au lancement d'un nouveau projet en développement (-42,7 M€), à la variation de juste valeur (-25,3 M€), aux travaux (+53,7 M€) et au reclassement en actifs destinés à être cédés (-382,7 M€).

Le total des immeubles de placement progresse nettement en Résidentiel Allemagne (+923,1 M€), principalement sous l'effet des acquisitions de sociétés porteuses d'actifs (+335,7 M€), des acquisitions d'actifs (+169,5 M€), des variations de valeurs des actifs (+454,2 M€), du reclassement en actifs destinés à être cédés (-135,7 M€) et des travaux (+95,3 M€).

La progression des Hôtels en Europe de (+898,1 M€) est liée principalement aux investissements au Royaume-Uni (+864,1 M€) et à Amsterdam Nord (+64,4 M€), aux acquisitions de 2 hôtels NH (+33,4 M€), aux droits d'utilisation sur les immeubles (+165,5 M€), à l'effet du reclassement en actifs destinés à être cédés (-445,3 M€), à la livraison de 3 projets en développement (+75,5 M€), à la variation de juste valeur des actifs (+79,8 M€), et aux travaux (+15,8 M€).

3.2.8.5 Immobilisations financières

2017 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Prêts	88 051	0	73 086	734	248	162 119
Comptes courants	0	0	0	0	0	0
Autres Actifs Financiers	650	7 078	41 359	124 685	11 924	185 696
Créances de Crédit Bail	0	0	0	0	0	0
Créances sur actifs financiers	0	6 773	0	476	0	7 249
Sous-total actifs financiers	**88 701**	**13 851**	**114 445**	**125 895**	**12 172**	**355 064**
Participation dans les entreprises associées	118 637	17 762	232 502	0	0	368 901
Net	**296 039**	**45 464**	**461 392**	**251 790**	**24 344**	**1 079 029**

2018 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Prêts	89 197	95	11 487	8	239	101 026
Autres Actifs Financiers	651	5 915	27 735	10 300	4	44 605
Créances sur actifs financiers	0	6 727	0	488	0	7 215
Sous-total actifs financiers	**89 848**	**12 737**	**39 222**	**10 796**	**243**	**152 846**
Participation dans les entreprises associées	148 658	17 191	83 896	0	0	249 746
Net	**328 354**	**42 665**	**162 341**	**21 592**	**243**	**555 439**

L'augmentation des immobilisations financières en Bureaux France s'explique par l'augmentation du taux de détention à 50 % des sociétés Cœur d'Orly (+5,8 M€), l'augmentation de capital pour financer le projet Belaïa (+15 M€) et les résultats des sociétés mises en équivalence (+14,1 M€).

La diminution des immobilisations financières des Hôtels en Europe s'explique principalement par le remboursement pour (-59,1 M€) des obligations « Financière Hope » souscrites par Covivio Hotels et la baisse des titres mises en équivalence (-153,4 M€) suite au passage en intégration globale de la SCI Porte Dorée et à la fusion de FDM Management dans Covivio Hotels.

La baisse des immobilisations financières du secteur Résidentiel Allemagne est liée à l'utilisation d'acomptes (-114,1 M€) pour acquérir des sociétés porteuses d'actifs.

3.2.8.6 Stocks et en-cours

2017 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Stocks et en-cours	12 284	22 560	0	6 627	1 766	43 237
TOTAL	12 284	22 560	0	6 627	1 766	43 237

2018 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Stocks et en-cours	16 091	19 853	2 236	57 036	595	95 811
TOTAL	16 091	19 853	2 236	57 036	595	95 811

L'augmentation des stocks en Résidentiel Allemagne est liée principalement à l'investissement de sociétés porteuses d'actifs en marchands de biens (+40,5 M€) et aux acquisitions de stocks de marchands de biens (+12,4 M€).

La variation de (+4,6 M€) en Bureaux France s'explique par les travaux sur les actifs de promotion logement (+3,3 M€).

La diminution des stocks en Bureaux Italie est liée principalement à la cession de l'actif San Gallo situé à Firenze (-4,5 M€).

L'augmentation des stocks des Hôtels en Europe est liée à l'intégration globale des sociétés en Murs et Fonds et correspond exclusivement aux stocks de marchandises utilisées dans le cadre de l'exploitation des hôtels.

3.2.8.7 Contribution aux capitaux propres

2017 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Capitaux propres part du groupe avant élimination titres	*5 966 557*	*976 690*	*1 094 352*	*1 500 677*	*1 334 090*	*10 872 366*
Elimination des titres	*0*	*-1 245 504*	*-918 276*	*-1 025 966*	*-1 319 313*	*-4 509 059*
Capitaux propres part du groupe	**5 966 557**	**-268 814**	**176 076**	**474 711**	**14 777**	**6 363 307**
Intérêts non contrôlants	342 609	1 221 753	1 317 964	919 972	2 054	3 804 352
Capitaux propres	**6 309 166**	**952 939**	**1 494 040**	**1 394 683**	**16 831**	**10 167 659**

2018 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Capitaux propres part du groupe avant élimination titres	*6 883 242*	*-269 593*	*1 289 993*	*1 769 429*	*1 361 082*	*11 034 153*
Elimination des titres	*0*	*0*	*-1 070 401*	*-1 025 966*	*-1 376 340*	*-3 472 707*
Capitaux propres part du groupe	**6 883 242**	**-269 593**	**219 592**	**743 463**	**-15 258**	**7 561 446**
Intérêts non contrôlants	353 947	385 261	2 022 120	1 033 493	2 148	3 796 969
Capitaux propres	**7 237 189**	**115 668**	**2 241 712**	**1 776 956**	**-13 110**	**11 358 415**

La variation de l'année 2018 des capitaux propres part du groupe est liée à :
- la distribution de dividendes
- les augmentations de capital
- l'acquisition de titres Beni Stabili sur le marché et sa fusion-absorption au 31 décembre 2018
- la restructuration via fusion-absorption de l'activité Murs et Fonds.

3.2.8.8 Passifs financiers

2017 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Total emprunts LT portant intérêts	1 057 502	1 965 242	1 673 578	2 072 778	1 827 216	8 596 316
Total emprunts CT portant intérêts	9 991	390 350	36 955	58 359	1 028 588	1 524 243
Total Emprunts LT & CT	**1 067 493**	**2 355 592**	**1 710 533**	**2 131 137**	**2 855 804**	**10 120 559**

2018 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Total emprunts LT portant intérêts	1 109 149	1 902 802	2 568 075	2 147 925	1 488 673	9 216 624
Total emprunts CT portant intérêts	8 644	26 702	256 590	117 793	1 433 374	1 843 103
Total Emprunts LT & CT	**1 117 793**	**1 929 504**	**2 824 665**	**2 265 718**	**2 922 047**	**11 059 727**

3.2.8.9 Instruments dérivés

2017 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Dérivés actifs	430	8 306	5 748	6 663	27 031	48 178
Dérivés Passifs	14 640	10 639	38 778	22 203	236 596	322 856
Instruments Financiers Nets	**14 210**	**2 333**	**33 030**	**15 540**	**209 565**	**274 678**

2018 - K€	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Dérivés actifs	192	3 871	14 432	9 475	18 982	46 952
Dérivés Passifs	17 062	6 064	45 180	24 751	141 939	234 997
Instruments Financiers Nets	**16 870**	**2 193**	**30 749**	**15 276**	**122 957**	**188 045**

3.2.8.10 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€ - 2017	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Intercos Inter-Secteur	31-déc.-17
Loyers	273 095	204 837	208 847	230 154	11 441	-964	927 410
Charges locatives non récupérées	-10 957	-23 875	-2 036	-3 666	-2 750	59	-43 225
Charges sur immeubles	-9 981	-7 372	-3 267	-18 802	-1 247	10 160	-30 509
Charges nettes des créances irrécouvrables	-887	-788	-9	-1 845	-129	0	-3 658
LOYERS NETS	**251 270**	**172 802**	**203 535**	**205 841**	**7 315**	**9 255**	**850 018**
EBITDA des hôtels en gestion & Coworking	0	0	0	0	0	0	0
Résultat des autres activités	2 522	-963	0	785	3 867	-2	6 209
Revenus de gestion et d'administration	16 044	4 882	6 469	5 684	10 829	-22 922	20 986
Frais liés à l'activité	-2 144	-1 451	-5 417	-1 261	-562	3 525	-7 310
Frais de structure	-29 493	-25 480	-11 938	-39 949	-14 222	10 153	-110 929
Frais de développement	-3 013	0	-11	-1 078	0	0	-4 102
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	**-18 606**	**-22 049**	**-10 897**	**-36 604**	**-3 955**	**-9 244**	**-101 355**
Amortissements des biens d'exploitation	-3 504	-2 633	-19	-1 564	-2 185	0	-9 905
Variation nette des provisions et autres	1 263	-7 496	-1 299	-172	1 737	-9	-5 976
RESULTAT D'EXPLOITATION	**232 945**	**139 661**	**191 320**	**168 286**	**6 779**	**0**	**738 991**
Résultat net des immeubles en stock	-51	-5 819	0	1 390	67	0	-4 413
Résultat des cessions d'actifs	5 318	-2 079	4 572	30 054	5 836	0	43 701
Résultat des ajustements de valeurs	250 578	63 188	100 161	502 222	-294	0	915 855
Résultat de cession de titres	0	-3 742	0	0	-397	0	-4 139
Résultat des variations de périmètre	0	0	247	-3 135	-438	0	-3 326
RESULTAT OPERATIONNEL	**488 790**	**191 209**	**296 300**	**698 817**	**11 553**	**0**	**1 686 669**
Résultat des sociétés non consolidées	-1	0	0	1	0	0	0
Coût de l'endettement financier net	-45 387	-50 729	-35 140	-64 162	-41 497	0	-236 915
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	0	0	0	0	0	0	0
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6 433	-30 922	13 764	15 940	-5 093	0	122
Charges d'actions gratuites et actualisation	-6 476	0	626	-849	-109	0	-6 808
Amortissements des frais d'émission d'emprunts	-6 058	-7 884	-5 142	-3 292	-897	0	-23 273
Quote-part de résultat des entreprises associées	26 422	-693	17 509	0	0	0	43 238
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	**463 723**	**100 981**	**287 917**	**646 455**	**-36 043**	**0**	**1 463 033**
Impôts différés	0	3 230	-1 813	-99 844	-11	0	-98 438
Impôts sur les sociétés	-1 204	-2 747	-2 244	-6 612	793	0	-12 014
RESULTAT NET DE LA PERIODE	**462 519**	**101 464**	**283 860**	**539 999**	**-35 261**	**0**	**1 352 581**
Intérêts minoritaires	-16 248	-56 616	-157 806	-203 539	-4 261	0	-438 469
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	**446 271**	**44 848**	**126 054**	**336 460**	**-39 522**	**0**	**914 112**

K€ - 2018	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Intercos Inter-Secteur	31-déc.-18
Loyers	273 539	205 760	229 921	241 162	7 935	-2 426	955 891
Charges locatives non récupérées	-8 459	-17 381	-2 434	-1 844	-1 840	13	-31 945
Charges sur Immeubles	-7 833	-14 820	-3 650	-18 110	-1 211	8 709	-36 915
Charges nettes des créances irrécouvrables	-23	-1 314	-42	-1 816	-5	0	-3 200
LOYERS NETS	**257 224**	**172 245**	**223 795**	**219 392**	**4 879**	**6 296**	**883 831**
EBITDA des hôtels en gestion & Cow orking	-893	0	76 724	0	0	0	75 831
Résultat des autres activités	-33	-1	13	660	4 166	-13	4 792
Revenus de gestion et d'administration	14 849	4 759	8 310	5 959	9 617	-23 452	20 042
Frais liés à l'activité	-2 218	-884	-7 054	-1 300	-224	5 540	-6 140
Frais de structure	-29 127	-24 744	-21 047	-41 717	-14 595	11 639	-119 591
Frais de développement	13	0	-92	-415	-92	1	-585
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	**-16 483**	**-20 869**	**-19 883**	**-37 473**	**-5 294**	**-6 272**	**-106 274**
Amortissements des biens d'exploitation	-9 351	-1 038	-44 336	-1 691	-3 704	0	-60 120
Variation nette des provisions et autres	-802	1 025	4 383	85	1 597	-11	6 277
RESULTAT D'EXPLOITATION	**229 662**	**151 362**	**240 696**	**180 973**	**1 644**	**0**	**804 337**
Résultat net des immeubles en stock	73	-1 758	0	596	2	0	-1 087
Résultat des cessions d'actifs	60 062	19 131	1 406	15 517	1 307	0	97 423
Résultat des ajustements de valeurs	110 643	-43 666	100 425	459 215	-5 924	0	620 693
Résultat de cession de titres	0	-580	119 705	190	0	0	119 315
Résultat des variations de périmètre	-1 954	-4 960	-149 187	-3 010	-895	0	-160 006
RESULTAT OPERATIONNEL	**398 486**	**119 529**	**313 044**	**653 481**	**-3 866**	**0**	**1 480 674**
Résultat des sociétés non consolidées	0	0	0	0	0	0	0
Coût de l'endettement financier net	-38 589	-39 439	-50 093	-37 429	-22 419	0	-187 970
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	0	0	-4 594	0	0	0	-4 594
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-2 661	4 024	-12 780	-9 017	4 281	0	-16 152
Charges d'actions gratuites et actualisation	-8 864	0	-502	0	-92	0	-9 458
Amortissements des frais d'émission d'emprunts	-6 679	-7 418	-9 909	-1 582	-147	0	-25 735
Quote-part de résultat des entreprises associées	14 171	-12	8 669	0	0	0	22 828
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	**355 864**	**76 684**	**243 835**	**605 453**	**-22 243**	**0**	**1 259 594**
Impôts différés	0	11 316	-7 231	-94 145	9	0	-90 051
Impôts sur les sociétés	-1 734	-2 203	-9 424	-12 356	-364	0	-26 081
RESULTAT NET DE LA PERIODE	**354 130**	**85 797**	**227 180**	**498 952**	**-22 598**	**0**	**1 143 462**
Intérêts minoritaires	-10 833	-54 542	-144 962	-183 442	-110	0	-393 888
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	**343 297**	**31 255**	**82 218**	**315 510**	**-22 707**	**0**	**749 574**

3.2.9 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

✓ Hôtels en Europe :

Le 15 janvier 2019, Covivio Hotels, via sa filiale Berlin II, a remboursé partiellement par anticipation un emprunt à hauteur de 208 M€.