



DOCUMENT
DE RÉFÉRENCE
2018

COVIVIO

SOMMAIRE

1

ACTIVITÉ DE L'ANNÉE 2018

PAGE 02

1.1.	Profil	04
1.2.	Faits marquants 2018	06
1.3.	Résultats annuels 2018 : transformation et performance	12
1.4.	Éléments d'analyse de l'activité	17
1.5.	Éléments d'analyse de l'activité par segment	27
1.6.	Éléments financiers et commentaires	52
1.7.	Ressources financières	60
1.8.	Reporting EPRA	64
1.9.	Expertises immobilières	71
1.10.	Liste du patrimoine	74
1.11.	Facteurs de risque, contrôle interne et gestion des risques	81

2

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

PAGE 92

2.1.	Une identité commune, une même ambition	94
2.2.	Une vision stratégique à long terme	95
2.3.	Bâtiment durable	114
2.4.	Accélérer la mutation des territoires	140
2.5.	Un capital humain européen créateur de valeur	154
2.6.	Une gouvernance fondée sur l'éthique et la performance	164
2.7.	La performance RSE	174
2.8.	Vérification du tiers indépendant	217

3

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

PAGE 223

3.1.	Comptes consolidés au 31 décembre 2018	225
3.2.	Annexe aux comptes consolidés	233
3.3.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	293
3.4.	Comptes individuels au 31 décembre 2018	298
3.5.	Annexes aux comptes individuels	302
3.6.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	342
►	Annexe aux renseignements financiers Beni Stabili S.p.A. SIIQ Rapport financier annuel 2018	347

4

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

PAGE 448

4.1.	Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019	450
4.2.	Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019	463
4.3.	Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise	474
4.4.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	538
4.5.	Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital	544
4.6.	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription	545
4.7.	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise	546
4.8.	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre	547
4.9.	Responsables du contrôle des comptes	548

5

RENSEIGNEMENTS ET GESTION

PAGE 550

5.1.	Présentation de la société	552
5.2.	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital	559
5.3.	Actionnariat	563
5.4.	Bourse – Dividende	570
5.5.	Administration et Direction	572
5.6.	Informations relatives à la société et à ses participations	574
5.7.	Contrats importants	577
5.8.	Responsable du document de référence	581

►	TABLES DE CONCORDANCE	583
---	------------------------------	------------

►	DÉFINITIONS, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS	587
---	--	------------

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2018



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers déposé à l'AMF le 12 mars 2019 conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document contient tous les éléments du rapport financier annuel. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.



ACTIVITÉ DE L'ANNÉE 2018

1

1.1. Profil 04

1.2. Faits marquants 2018 06

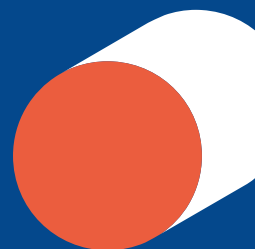
1.3. Résultats annuels 2018 : transformation et performance 12

1.3.1. Renforcement dans les métropoles européennes	12
1.3.2. Hausse de 80% du pipeline de développement	13
1.3.3. Le client, au centre de la stratégie	13
1.3.4. Résultats 2018 : le fruit d'une stratégie payante et de marchés locatifs bien orientés	14
1.3.5. Hausse de 4,4% des valeurs d'actifs : le succès du positionnement stratégique de Covivio	14

1.3.6. Croissance des résultats financiers supérieure aux attentes	15
1.3.7. Un groupe simplifié et une gouvernance renforcée	15
1.3.8. Perspectives 2019 : poursuite de la bonne dynamique	16

1.4. Éléments d'analyse de l'activité 17

1.4.1. Loyers comptabilisés : + 3,4% de croissance sur les activités stratégiques	17
1.4.2. Échéancier des loyers et taux d'occupation	18
1.4.3. Répartition des loyers – part du groupe	20
1.4.4. Taux de charges par activité	21
1.4.5. Cessions réalisées : 1,2 Md€ en part du groupe	21
1.4.6. Investissements : 1,4 Md€ réalisés en part du groupe	22
1.4.7. Projets de développement : 6 Md€ (4,4 Md€ PdG)	23
1.4.8. Patrimoine	26
1.4.9. Liste des principaux actifs	26



1.5. Éléments d'analyse de l'activité par segment 27

1.5.1. Bureaux France	27
1.5.2. Bureaux Italie	35
1.5.3. Résidentiel Allemagne	41
1.5.4. Hôtels en Europe	46

1.6. Éléments financiers et commentaires 52

1.6.1. Comptes consolidés	52
---------------------------	----

1.7. Ressources financières 60

1.7.1. Caractéristiques principales de l'endettement	60
1.7.2. Dette par nature	60
1.7.3. Échéanciers des dettes	61
1.7.4. Principaux mouvements de la période	61
1.7.5. Profil de couverture	62
1.7.6. Taux moyen de la dette et sensibilité	62
1.7.7. Réconciliation avec les comptes consolidés	63

1.8. Reporting EPRA 64

1.8.1. Évolution des loyers nets (part du groupe)	64
1.8.2. Actifs de placement – Données locatives	64
1.8.3. Actifs de placement – Valeur du patrimoine	65
1.8.4. Actifs en développement	66
1.8.5. Informations sur les baux	66
1.8.6. Taux de rendement EPRA « Net Initial yield »	67
1.8.7. Ratio de coûts EPRA	68
1.8.8. EPRA Earnings	68
1.8.9. EPRA NAV et EPRA NNAV	69
1.8.10. Tableau des Capex	70
1.8.11. Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA	70

1.9. Expertises immobilières 71

1.9.1. Méthode de valorisation des actifs	71
1.9.2. Rémunérations des experts au niveau de Covivio	72
1.9.3. Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2018 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel allemand	72

1.10. Liste du patrimoine 74

1.10.1. Bureaux France	74
1.10.2. Bureaux Italie	77
1.10.3. Résidentiel Allemagne	78
1.10.4. Hôtels en Europe	80

1.11. Facteurs de risque, contrôle interne et gestion des risques 81

1.11.1. Facteurs de risque	81
1.11.2. Politique d'assurance	85
1.11.3. Risques financiers liés aux effets du changement climatique	86
1.11.4. Contrôle interne, gestion des risques et conformité	86



Un profil unique, une vision de l'immobilier vivant

Place à l'immobilier vivant, qui accompagne les évolutions des Hommes et de la Ville. Forts de notre ADN partenarial, de nos expertises immobilières et de notre culture européenne, nous nous rapprochons des utilisateurs et captons leurs aspirations pour cocréer et coanimer l'immobilier qui leur ressemble. C'est ainsi que nous sommes passés d'une logique de propriétaire à une logique d'opérateur, à la fois investisseur, développeur, gestionnaire et créateur de services.

À l'heure où nos modes de vie et de travail évoluent sans cesse, Covivio imagine l'immobilier vivant et coconstruit la ville de demain. L'immobilier vivant synthétise notre approche qui conjugue bureaux, hôtellerie et résidentiel dans des projets, répondant aux enjeux sociétaux et environnementaux actuels. Le principe est de décloisonner les usages et de promouvoir des valeurs d'ouverture grâce à des bâtiments intelligents, connectés et responsables, en phase avec les attentes de leurs occupants.

8,3 Md€
ANR EPRA

42%
Loan to Value
(LTV)

7 opérations
livrées en 2018

98%
de taux
d'occupation

40%
de femmes siègent au
Conseil d'Administration

60%
de membres indépendants
au Conseil d'Administration



Grand Prix AGEFI 2018
du Gouvernement
d'Entreprise



Grand Prix Spécial
du jury lors des Grands
Prix de l'Assemblée
Générale 2018

► MILAN
Symbiosis

Un dividende
de **4,60€***,
en hausse
de **2,2%**
et option
de paiement
en actions

* sous réserve d'approbation
lors de l'AG du 17 avril 2019

1,0 Md€
de revenus locatifs
(+3,4% à périmètre
constant)

23 Md€
de patrimoine



► GLASGOW
Grand central



Le client au centre de nos attentions

Comprendre, écouter, reconnaître et détecter les prochaines tendances : **le développement de nouveaux services** répond aux attentes des occupants : mobilité, services digitaux et de proximité qui facilitent la vie des occupants...

Nous avons orienté nos choix en fonction des besoins et usages de demain. Grâce à notre savoir-faire 360°, nous concevons les offres immobilières les mieux adaptées au quotidien des utilisateurs, et ce partout en Europe. La conciergerie dans les bureaux ou les espaces partagés dans les hôtels, décroisonner l'espace de travail et proposer une nouvelle forme de coworking ou encore penser hôtellerie en concevant des logements... c'est notre réponse à vos besoins d'aujourd'hui et de demain, en France comme à Milan ou à Berlin.

► PARIS
GARE DE LYON
Wellio

● WELLIO

3 nouveaux sites ouverts en 2018
à Paris : Paris Miromesnil dans
le QCA, Paris Gare de Lyon
dans le 12^e et Paris Montmartre
dans le 18^e

Et **4** projets en cours à Lyon,
Bordeaux et Milan

• COVIVIO TO SHARE

100 chambres à Berlin
en coliving



• COVIVIO INNOVE AVEC SES PARTENAIRES HOTELIERS

Premier hôtel Motel One en France ouvert
à Paris en 2018

Implantation de Voco et Kimpton, nouvelles
marques de IHG, sur notre portefeuille
d'hôtels acquis au Royaume-Uni

Ouverture prochaine de **3 nouveaux hôtels
Meininger** à Paris, Lyon & Munich

• QUALITÉ DU SERVICE AUX LOCATAIRES EN RÉSIDENTIEL ALLEMAND

Selon le sondage
Focus Money Survey 2019

Covivio classé **n°2** sur 21 entreprises
du secteur immobilier résidentiel en
Allemagne et considérée comme
l'entreprise la plus « fair »

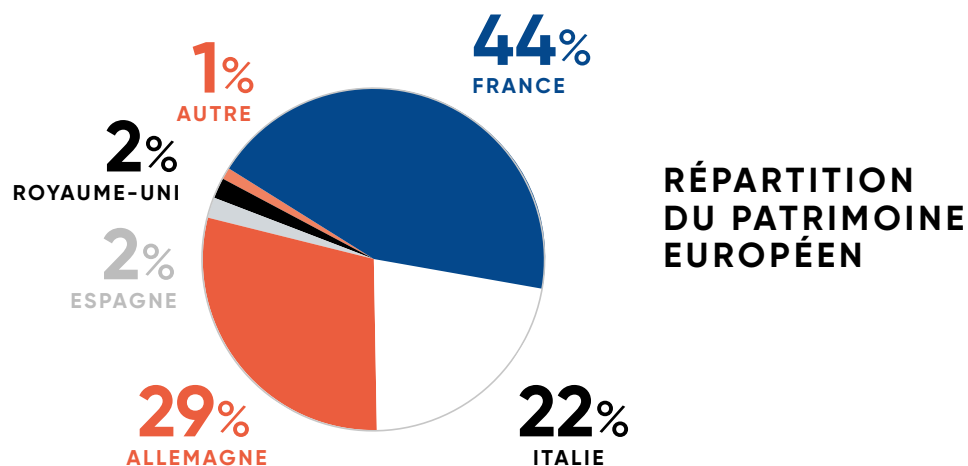
Une stratégie européenne

France, Allemagne, Italie, Espagne, Royaume-Uni... L'Europe constitue à la fois notre terrain d'expression et la meilleure échelle pour capter les usages émergents. Aujourd'hui, 60% de notre patrimoine se situe hors de France et nos équipes regroupent 922 collaborateurs présents en Europe. Nos métiers et nos activités en Europe nous font bénéficier des meilleures pratiques responsables et solidaires pour avancer ensemble, concevoir un immobilier performant et s'enrichir mutuellement.

Notre savoir-faire s'étend tout au long de la chaîne de valeur d'un projet immobilier : de la conception au développement technique, en passant par l'*asset* et le *property management*.

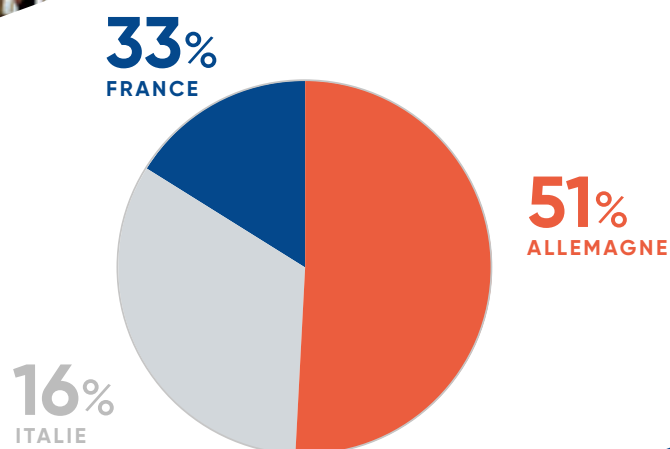
Notre qualité d'opérateur global nous permet de concevoir des projets immobiliers de A à Z.

Aujourd'hui, les synergies entre nos métiers sont de plus en plus fortes. Bureaux, hôtels, logements, même ambition : traduire à travers l'immobilier l'évolution des attentes et des envies. À nous de comprendre, anticiper et satisfaire tous ces besoins pour enrichir l'expérience.





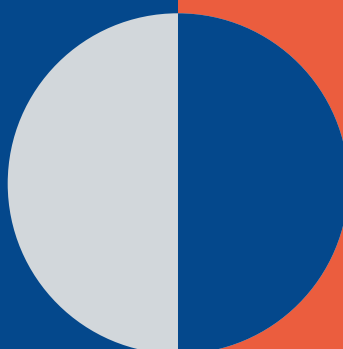
922
COLLABORATEURS
EN EUROPE



51%
49%
de femmes/hommes
salariés en Europe

3,2%
d'étudiants en
apprentissage

90%
de salariés
en CDI



Accélération des engagements de développement

Les enjeux de transformation et d'attractivité amènent les entreprises à privilégier toujours plus les immeubles neufs et flexibles. Nos métiers et nos activités en Europe nous font bénéficier des meilleures pratiques responsables et solidaires pour avancer ensemble, concevoir un immobilier performant et s'enrichir mutuellement.

Aujourd'hui, en Europe, nous poursuivons l'objectif de certifier 100% de nos développements et l'ensemble de notre patrimoine est engagé dans une démarche ambitieuse de verdissement.

Toutes nos parties prenantes nous accompagnent et s'engagent pour garantir une meilleure insertion de nos projets dans la collectivité. Mobilité, connectivité, biodiversité, ouverture sur le quartier, développement culturel, autant de sujets qui font partie intégrante d'un projet immobilier Covivio pour une ville numérique plus inclusive et durable.



6 Md€

de pipeline
de développement en Europe

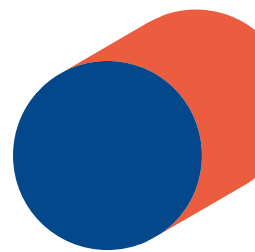
Pipeline engagé de **1,6 Md€**
à fin 2018 avec **31 projets** situés
à 80% à Paris, Berlin et Milan :

- 280 000 m² de bureaux
- 790 chambres d'hôtels, et
- 454 logements

1,9 Md€

d'investissements en 2018
dans les Grandes Métropoles
européennes





► **Covivio reconnu comme l'une des références mondiales sur l'aspect environnemental, grâce à sa stratégie et ses actions en réponse au changement climatique :**

- Objectif de réduction de 1/3 de son intensité carbone entre 2010 et 2030
- Un portefeuille exemplaire
 - 84,4% de bureaux verts en France
 - 67,1% de bureaux verts en Italie
 - 51,5% d'hôtels verts en Europe
- Une stratégie RSE récompensée
 - Grand prix de la « Meilleure déclaration de performance extra-financière, volet environnemental » par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire
 - Membre de la Climate A-List 2018 du CDP
 - Objectifs de notre trajectoire carbone 2° approuvés par l'initiative SBT



► BERLIN
Alexanderplatz
project



► SAINT-OUEN
Fructidor

► **Une stratégie RSE récompensée**



Green Star (86/100)



Climate A List



Top 5% Score 78/100

L'AGEFI

2018 Corporate
Governance Grand Prix
Jury's Special Grand Prix

► **Covivio est sélectionné entre autres, dans les indices suivants**



AA rating



Euronext CDP
Environment France



4^e place



« Cette première année sous notre nouvelle identité, Covivio, parachève notre transformation en opérateur immobilier européen 360°. Les avancées stratégiques majeures et la dynamique positive de nos marchés se traduisent par l'accélération de la performance opérationnelle et financière, qui devrait se poursuivre en 2019. »

Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio

1.3. RÉSULTATS ANNUELS 2018 : TRANSFORMATION ET PERFORMANCE

Achèvement de la transformation en opérateur immobilier européen 360°

- Renforcement dans les principales métropoles européennes : 1,9 Md€ d'investissements (1,4 Md€ PdG).
- Accroissement de la qualité du patrimoine et sortie des activités non stratégiques, via 1,9 Md€ de cessions (1,2 Md€ PdG).
- Focus sur le pipeline de développement : hausse de 80% du volume de projets engagés, à 1,6 Md€.
- Innover pour accompagner les besoins de nos clients : premiers succès de l'offre *Flex-offices*.
- Fusion avec Beni Stabili, étape clé dans la simplification de l'organisation.

Résultats 2018 : le fruit d'une stratégie payante et de marchés locatifs bien orientés

- Revenus locatifs : + 3,4% à périmètre constant.
- Valorisation du patrimoine : + 4,4% à périmètre constant.
- Croissance de l'EPRA Earnings par action de + 4,5% et de l'ANR EPRA par action de + 5,5%.

Une politique RSE performante

- Accélération du verdissement du patrimoine : + 8 pts, à 72%.
- Renforcement de la gouvernance : renouvellement du mandat de Jean Laurent en tant que Président du Conseil d'Administration et nomination de Christian Delaire et Olivier Piani comme Administrateurs indépendants ⁽¹⁾.

Perspectives 2019 : poursuite de la bonne dynamique

- Proposition d'un dividende de 4,60 €, soit + 2,2%, avec option de paiement du dividende en actions ⁽¹⁾.
- Nouvel objectif de LTV : inférieure à 40% contre « entre 40% et 45% ».
- Objectif d'une croissance de l'EPRA Earnings 2019 par action supérieure à 3%.

Opérateur européen de référence avec 23 Md€ (15 Md€ part du groupe) de patrimoine centré sur les grandes métropoles européennes, en particulier Paris, Berlin et Milan, Covivio accompagne les entreprises, les opérateurs hôteliers et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

Acteur immobilier de préférence à l'échelle européenne, Covivio se rapproche des utilisateurs finaux, capte leurs aspirations, conjugue travailler, voyager, habiter, et co-invente des espaces vivants. Opérateur global présent tout au long de la chaîne des métiers de l'immobilier, le groupe s'appuie notamment sur un pipeline de développement européen de 6 Md€ pour poursuivre sa croissance.

1.3.1. Renforcement dans les métropoles européennes

En 2018, Covivio a réalisé pour 1,9 Md€ d'investissements (1,4 Md€ PdG) avec un rendement moyen de 5,1%, dont 1,6 Md€ d'acquisitions, dans les grandes métropoles européennes :

- en bureaux, le groupe a investi 410 M€ principalement à Paris et Milan. L'achat en VEFA de l'immeuble IRO (25 600 m² dans le pôle de Malakoff-Montrouge-Châtillon – lien vers le communiqué) et du futur siège de Covivio (8 500 m² rue Jean-Goujon dans le QCA parisien), viennent nourrir le pipeline de développement. À Milan, trois actifs ont été acquis au premier semestre, pour 106 M€ et 25 800 m², renforçant la part du patrimoine italien à Milan, à 73%. Le rendement moyen de ces investissements ressort à 6,2% ⁽²⁾
- en hôtels, Covivio a acquis un portefeuille emblématique de 895 M€, composé de douze hôtels haut de gamme 4 et 5*, situés dans les principales villes du Royaume-Uni. Sur la base des baux triple nets de 25 ans avec InterContinental Hotels Group (IHG), le rendement est attendu à 6% en vitesse de croisière (5,1% sur le loyer minimum garanti)

- en Résidentiel en Allemagne, 549 M€ ont été investis principalement à Berlin et Hambourg, dont 468 M€ d'acquisitions sur la base d'un prix moyen de 2 135 €/m² et d'un rendement de 4,5% à deux ans, après relocation de la vacance. Le potentiel de réversion locative est supérieur à 40%
- en amont de la fusion avec Beni Stabili, Covivio a acheté 7,5% du capital de Beni Stabili pour 263 M€ d'équivalent actifs.

Dans le même temps, 1,9 Md€ à 100% (1,2 Md€ PdG) de cessions d'actifs ont été sécurisées en 2018, dont 1,4 Md€ déjà réalisés sur la base d'un rendement de 4,9% et d'une marge de cession moyenne de 4,3%. Covivio a poursuivi la sortie des activités non stratégiques qui ne représentent plus que 1,8% du patrimoine. En particulier, l'ensemble du patrimoine résidentiel France restant, de 283 M€, a été cédé (y compris une promesse de vente pour 182 M€ signée en février 2019). L'amélioration de la qualité du patrimoine s'est accompagnée de la vente de 973 M€ d'actifs non core, principalement des bureaux en Italie et des logements non core en Rhénanie-du-Nord Westphalie. Enfin, l'accélération des ventes d'actifs matures s'est traduite par 237 M€ de cessions et se poursuivra en 2019.

(1) Proposés à l'Assemblée Générale du 17 avril 2019.

L'EPRA Earnings et l'ANR EPRA constituent des Indicateurs Alternatifs de Performance tels que définis par l'AMF et sont détaillés dans les sections 3. Éléments financiers, 5. Reporting EPRA et 7. Glossaire du présent document. Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 20 février 2019. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des vérifications spécifiques.

(2) Hors immeuble rue Jean-Goujon à Paris, qui accueillera le siège de Covivio.

1.3.2. Hausse de 80% du pipeline de développement

Les enjeux de transformation et d'attractivité amènent les entreprises à privilégier toujours plus les immeubles neufs et flexibles. Fort d'un track record très solide et d'un portefeuille de projets de 6 Md€ en Europe, Covivio a accéléré les engagements de développement.

À fin 2018, le pipeline engagé atteint 1,6 Md€ (1,3 Md€ part du groupe), en hausse de 80% sur un an (x2,5 en PdG). Cela représente 31 projets pour 280 000 m² de bureaux, 790 chambres d'hôtels et 454 logements, situés à 80% à Paris, Berlin et Milan, et devant générer un rendement de 6,1%. Grâce à la signature de 152 000 m² d'accords locatifs sur les bureaux, le taux de prélocation de ce pipeline s'élève d'ores et déjà à 62%.

En particulier, les 23 600 m² de bureaux et services de l'immeuble Flow à Montrouge ont été préloqués auprès d'un grand compte, partenaire de longue date de Covivio. Une signature qui souligne la qualité de cette opération et la capacité à créer de la valeur tout au long de la chaîne de valeur immobilière :

- acquisition en 2015 d'un immeuble obsolète de 18 000 m² idéalement situé au sein d'un des pôles tertiaires les plus attractifs du sud de la capitale et du Grand Paris
- obtention en 2017 d'un permis de construire permettant d'accroître de 25% la surface
- prélocation 18 mois avant la livraison, prévue en septembre 2020.

Le rendement du développement ressort à 6,6%. Fort de ce succès, Covivio complètera son emprise dans la zone avec l'opération IRO pour laquelle des discussions locatives sont en cours.

À Lyon, Covivio a pré-loué 44% du projet de 30 900 m² Silex2, situé dans le quartier d'affaires de la Part-Dieu, deux ans avant la livraison, grâce en particulier à la signature d'un accord locatif de 9 000 m² avec Solvay, l'un des leaders mondiaux de la chimie (lien vers le communiqué). Le rendement de cette opération de 166 M€⁽¹⁾ s'élève à 6,0%.

Enfin, en Résidentiel en Allemagne, le groupe a accru la taille de son pipeline de projets de développements principalement situés à Berlin, qui s'élève désormais à 700 M€ pour 2 800 logements. À fin 2018, 111 M€ sont engagés, auxquels s'ajouteront plus de 100 M€ supplémentaires en 2019. Le rendement moyen des projets engagés s'élève à 4,8% et la marge moyenne devrait dépasser 40%.

À ces développements en cours pour 1,6 Md€, s'ajouteront 1,1 Md€ (800 M€ PdG) de projets supplémentaires lancés courant 2019, dont 60 000 m² à Alexanderplatz à Berlin et 30 000 m² à Paris 17^e.

1.3.3. Le client, au centre de la stratégie

En se concentrant sur les meilleures localisations et le développement d'immeubles neufs, le groupe centre sa stratégie sur les besoins de ses clients et les offres de services aux locataires. En Allemagne, Covivio a obtenu le deuxième meilleur score sur 21 sociétés d'immobilier résidentiel au sein du *Focus Money Survey 2019* (lien vers l'étude). Cette étude indépendante récompense la qualité du service aux locataires observée au sein de notre patrimoine résidentiel en Allemagne. Covivio ressort ainsi comme la 1^{re} entreprise de logement privée en matière de service clients.

L'écoute et l'anticipation des besoins des utilisateurs, en pleine mutation, aboutissent à de nouvelles initiatives. En bureaux, le lancement en début d'année 2018 par Covivio de la marque d'espaces flexibles Wellio, est prometteur. Trois sites ont ouvert l'année dernière à Paris :

- 3 300 m² en mars 2018, dans le QCA, et occupés à 90%
- 5 100 m² en septembre, en face de la gare de Lyon, et occupés à 60%
- 1 400 m² en décembre, à Montmartre, et occupés à 40% par Orange.

En résidentiel, Covivio a étendu son offre aux appartements meublés, logements avec services ou spécialement conçus pour la colocation (*coliving*). Le déploiement, sous la marque Covivio to Share, vient de débiter à Berlin avec 100 chambres.

En hôtels, Covivio a continué à accompagner ses partenaires opérateurs dans leur développement européen. En 2018, le premier hôtel Motel One (255 chambres) de Paris a été livré. Un nouveau partenariat a aussi été conclu avec Room Mate pour le développement d'un hôtel 4* de 169 chambres au cœur du centre historique de Malaga (livraison en 2020). En 2019, Covivio livrera à Munich, Paris et Lyon trois nouveaux hôtels MEININGER, qui proposent un concept hybride innovant entre l'auberge de jeunesse et l'hôtel.

Le groupe accompagne également les innovations des opérateurs. IHG déploie par exemple ses nouvelles marques lifestyle et haut de gamme Voco et Kimpton sur neuf des 12 hôtels de Covivio au Royaume-Uni. À Madrid, un hôtel de 205 chambres a été reloué à Radisson pour y implanter sa nouvelle marque Radisson Red.

(1) Partagé à 50/50 avec les Assurances du Crédit Mutuel.

1.3.4. Résultats 2018 : le fruit d'une stratégie payante et de marchés locatifs bien orientés

Positionné sur des marchés locatifs en croissance, et récoltant les fruits des choix stratégiques des dernières années, Covivio voit ses revenus progresser de 3,4% à périmètre constant, contre + 2,1% en 2017.

En Bureaux, les revenus locatifs à périmètre constant s'accroissent de 2,8% en France et de 1,3% en Italie (dont 1,8% à Milan). L'année 2018 a été particulièrement active avec 120 000 m² d'accords locatifs pour une durée moyenne ferme de 9,6 ans. 120 000 m² ont aussi été renouvelés ou renégociés, avec un gain de 5,6% par rapport au loyer en place. Ces succès se traduisent par un taux d'occupation de 97,1% en France et 97,9% en Italie.

La forte dynamique des loyers en Résidentiel allemand se poursuit en 2018, à + 4,4% à périmètre constant, dont + 4,9% à Berlin. En Rhénanie-du-Nord Westphalie, l'apurement de la poche non core se traduit par une accélération de la croissance organique, à 4,6% contre 3,1% en 2017.

Enfin, les revenus des Hôtels, portés par la bonne dynamique touristique et économique en Europe (RevPar 2018 à + 4,6% ⁽¹⁾) et le recentrage sur les grandes métropoles européennes, s'accroissent de 4,2% à périmètre constant sur les hôtels en bail, dont + 6,5% sur les loyers variables et + 5,6% sur les revenus des hôtels en détenus en murs et fonds.

2018 (M€)	Revenus 100%	Revenus part du groupe	Variation	Var. à périmètre constant	Taux d'occupation (%)	Maturité des baux
Bureaux – France	271	242	- 1,8%	+ 2,8%	97,1%	4,6 ans
Bureaux – Italie	190	85	- 3,1%	+ 1,3%	97,9%	7,7 ans
Résidentiel – Allemagne	241	154	+ 6,7%	+ 4,4%	98,7%	N/A
Hôtels – Bail	208	77	+ 0,8%	+ 4,2%	100%	13,8 ans
Hôtels – Murs & Fonds (EBITDA)	75	31	+ 135,5%	+ 5,6%	N/A	N/A
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	985	590	+ 3,7%	+ 3,4%	98,1%	7,1 ANS
Non stratégiques (Résidentiel France, Commerce France et Italie)	45	26	- 21,9%	- 2,8%	93,5%	N/A
Total	1 030	616				

1.3.5. Hausse de 4,4% des valeurs d'actifs : le succès du positionnement stratégique de Covivio

Le patrimoine à fin 2018 s'élève à 22,8 Md€ et 15,3 Md€ part du groupe, en hausse de 4,4% à périmètre constant sur le périmètre stratégique (+ 4,0% y compris actifs non stratégiques) :

- le résidentiel en Allemagne tire la croissance avec une forte évolution de + 11,6% sur un an. Le dynamisme à Berlin se poursuit (+ 12,4%) et le gain de 9,2% à périmètre constant en Rhénanie-du-Nord Westphalie est le fruit de l'amélioration de la qualité du patrimoine
- à + 3% à périmètre constant, la valeur du portefeuille d'hôtels bénéficie du renforcement dans les métropoles européennes (Madrid : + 9,4% ; Berlin : + 3,4%)
- en Bureaux, les valeurs d'actifs suivent la tendance positive des loyers, avec des progressions de + 2,8% à Paris, + 2,6% dans les Grandes Métropoles françaises et + 1,8% à Milan
- avec une création de valeur supérieure à 25% en moyenne, les livraisons d'actifs ont une nouvelle fois activement participé à la croissance organique du patrimoine. L'immeuble Symbiosis à Milan (20 475 m²) affiche par exemple une création de valeur de 27% sur le coût de revient.

PATRIMOINE 100%		Variation des valeurs d'actifs à périmètre constant	
22,8 Md€		PARIS + 2,8%	
PATRIMOINE PdG		BUREAUX FRANCE + 2,2%	
15,3 Md€		CROISSANT OUEST & LA DÉFENSE + 1,8%	
		GRANDES MÉTROPOLIS RÉGIONALES + 3,5%	
		BUREAUX ITALIE + 0,2%	
		MILAN + 1,8%	
		ITALIE HORS MILAN - 3,7%	
		RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE + 11,6%	
		BERLIN + 12,4%	
		HAMBOURG + 13,1%	
		DRESDE & LEIPZIG + 13,2%	
		RNW + 9,2%	
		HOTELS EN EUROPE + 3,0%	
		PARIS + 2,9%	
		BERLIN + 3,4%	
		MADRID + 9,4%	

(1) Revenue per Available Room – source MKG.

1.3.6. Croissance des résultats financiers supérieure aux attentes

1.3.6.1. Un bilan sain et renforcé

Reconnaissant le profil financier solide de Covivio (LTV de 42%, ICR de 5,1x) et la poursuite du renforcement qualitatif du patrimoine, S&P a relevé en juin la perspective de la notation de Covivio à BBB, perspective positive. En 2018, le groupe a poursuivi une gestion active de sa dette, continuant à en réduire le coût, à 1,53% vs 1,87% fin 2017, tout en maintenant la maturité à 6 ans. La dette de Covivio est couverte à près de 80% sur une durée moyenne de 6,9 ans.

Avec la volonté de consolider sa solidité financière, la société se donne pour nouvel objectif une LTV inférieure à 40%, contre « entre 40% et 45% ».

1.3.6.2. Croissance de 4,5% de l'EPRA Earnings par action, supérieure à l'objectif

La progression de 5,4% du résultat opérationnel et la nouvelle réduction des frais financiers permettent à l'EPRA Earnings de gagner de 6,4% sur un an, à 381 M€ part du groupe. Par action, l'EPRA Earnings s'élève à 5,08 €, soit + 4,5%, supérieur à l'objectif de + 3% pour l'année. Le bénéfice net ressort quant à lui à 750 M€ part du groupe.

1.3.6.3. ANR EPRA de 8,3 Md€ et 99,7 € par action, soit + 5,5% sur un an

Bénéficiant principalement de la croissance des valeurs d'actifs (+ 403 M€) et de l'augmentation de capital résultant de la fusion avec Beni Stabili (+ 726 M€), l'ANR EPRA progresse de 17% et 1,2 Md€, à 8,3 Md€ (7,6 Md€ en Triple Net EPRA). Par action, l'ANR EPRA s'établit à 99,7 €, soit + 5,5% sur un an (91,7 € en Triple Net EPRA soit + 6,2%).

1.3.7. Un groupe simplifié et une gouvernance renforcée

1.3.7.1. Fusion avec Beni Stabili

Effective depuis le 31 décembre 2018, la fusion-absorption par Covivio de Beni Stabili, sa filiale italienne, poursuit la transformation du patrimoine en Italie et constitue une étape majeure dans la simplification de l'organisation du groupe. Avec cette fusion, l'ensemble des équipes du groupe sont désormais réunies sous la même bannière et déploient leurs activités en Europe avec la même identité : Covivio.

En prenant en compte l'émission des nouvelles actions, la capitalisation boursière de Covivio s'accroît de 10%, à 7,3 Md€⁽¹⁾ et le flottant gagne 16%, à 3,7 Md€. En deux ans, la taille du flottant de Covivio a ainsi progressé de 40% et représente 50% du capital de la société.

1.3.7.2. Renouvellement du mandat du Président et nomination de deux nouveaux Administrateurs indépendants

Covivio proposera à l'Assemblée Générale du 17 avril 2019 le renouvellement du mandat de Président non exécutif de Jean Laurent. À la Présidence du Conseil d'Administration depuis 2011, Jean Laurent a activement contribué au succès des orientations stratégiques de Covivio et à la transformation du groupe en un opérateur immobilier de référence en Europe.

Ayant dépassé les 12 années d'ancienneté au-delà desquelles un Administrateur perd son statut d'indépendant selon le code AFEP-MEDEF, Bertrand de Feydeau et de Pierre Vaquier seront remplacés par deux nouveaux Administrateurs indépendants, Christian Delaire et Olivier Piani. Tout au long de leurs mandats, Bertrand de Feydeau et Pierre Vaquier ont nourri le Conseil d'Administration de leur expérience de dirigeants de grands groupes immobiliers et plus particulièrement de leur expertise immobilière unique.

Christian Delaire (ex-CEO de Generali Real Estate et d'AEW Europe) et Olivier Piani (ex-CEO d'Allianz Real Estate et de GE Capital Real Estate Europe) renforceront notamment les compétences immobilières et internationales du Conseil d'Administration.

Répondant aux meilleurs standards de marché, le Conseil d'Administration reste ainsi composé de 60% d'Administrateurs indépendants et de 40% de femmes.

1.3.7.3. Une stratégie RSE récompensée

La politique RSE de Covivio, qui mise notamment sur un immobilier responsable et ouvert sur la ville, et une gouvernance exemplaire, est régulièrement reconnue et saluée. Au cours de ces derniers mois, Covivio s'est ainsi vu décerner différents prix, notamment, le « Grand Prix AGEFI 2018 du Gouvernement d'Entreprise » ou encore le « Grand Prix spécial du jury » lors des Grands Prix de l'Assemblée Générale 2018 et le Grand Prix de la « Meilleure déclaration de performance extra-financière, volet environnemental » par le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

Sur l'aspect environnemental, reconnu comme l'une des références mondiales grâce à sa stratégie et ses actions en réponse au changement climatique, Covivio renouvelle sa présence dans la « Climate A List » du CDP, organisation internationale à but non lucratif visant à conduire les marchés vers des modèles économiques durables. Avec cette note, Covivio se place parmi les 22 entreprises françaises figurant sur la liste, tous secteurs et pays confondus et dans le Top 5 des entreprises du secteur de l'immobilier. Covivio a ainsi été récompensée en reconnaissance de ses actions menées au cours de la dernière année de référence, visant à réduire ses émissions et à atténuer les effets du changement climatique.

S'inscrivant dans le scénario - 2 °C de l'Accord international de Paris de 2015, Covivio a modélisé avec le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) sa trajectoire carbone sur l'ensemble de son patrimoine. Le groupe se donne comme objectif ambitieux de réduire d'un tiers son intensité carbone entre 2010 et 2030. Cette trajectoire s'effectuera notamment via le verdissement du patrimoine, largement favorisé par la politique de développement. À fin 2018, 72% des immeubles de bureaux et hôtels de Covivio bénéficient d'une labélisation (+ 8 pts sur un an), dont 84% des immeubles de bureaux en France.

(1) Capitalisation et flottant au 19 février sur la base d'un cours de bourse de 88,85 €.

1.3.8. Perspectives 2019 : poursuite de la bonne dynamique

1.3.8.1. Dividende de 4,60 €, en hausse de 2,2% et option de paiement en actions

Fort des résultats 2018 et s'inscrivant dans une dynamique de croissance pérenne de son dividende, Covivio proposera à l'Assemblée Générale du 17 avril 2019 la distribution d'un dividende de 4,60 €, en progression de 2,2% sur un an (taux de distribution de 90,6%). En trois ans, le dividende aura ainsi gagné 7%. Sera également proposée l'option de paiement du dividende en actions ⁽¹⁾, contribuant, avec les cessions, à l'atteinte du nouvel objectif de LTV, tout en donnant les moyens de poursuivre le développement de la société, en particulier via son pipeline de développements. L'ensemble des actionnaires investisseurs institutionnels présents au Conseil d'Administration de Covivio (représentant 49% du capital) se sont d'ores et déjà engagés à opter pour le paiement du dividende en actions.

L'accélération du pipeline de développement viendra immobiliser des revenus locatifs dans un premier temps, avant de nourrir la hausse des résultats, en apportant 15% de loyers supplémentaires à partir de 2020. En attendant, Covivio devrait bénéficier en 2019 de la poursuite d'une bonne dynamique locative et de la pertinence de ses choix stratégiques. Covivio se donne ainsi comme objectif une croissance de l'EPRA Earnings 2019 par action supérieure à + 3%.

⁽¹⁾ Prix correspondant à 90% de la moyenne des cours de bourse des 20 jours de bourse qui précèdent l'Assemblée Générale du 17 avril, diminués du dividende.

1.4. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

D'excellents résultats opérationnels ont été obtenus en 2018 sur les quatre activités de Covivio, grâce notamment aux choix stratégiques mis en œuvre et aux marchés favorables. Le groupe a renforcé son positionnement dans ses localisations stratégiques par une politique de rotation soutenue, renforçant ainsi la croissance locative de ses activités stratégiques et la création de valeur au niveau de son patrimoine.

Évolution du périmètre

Deux opérations majeures ont été réalisées cette année, ayant comme impact le changement du taux de détention de Covivio dans ses filiales :

- la fusion entre Covivio et sa filiale italienne Beni Stabili est effective depuis le 31 décembre 2018. Auparavant, au cours du deuxième trimestre 2018, Covivio avait augmenté sa participation dans sa filiale à 59,9% (contre 52,4% à fin 2017)
- la fusion de Covivio Hôtels et de sa filiale hôtels en Murs & Fonds FDMM a réduit la participation de Covivio dans Covivio Hôtels de 50% au 31 décembre 2017 à 42,3% au 31 décembre 2018.

1.4.1. Loyers comptabilisés : + 3,4% de croissance sur les activités stratégiques

(M€)	100%			Part du groupe				
	2017	2018	Variation (%)	2017	2018	Variation (%)	Variation (%) à PC ⁽¹⁾	% des loyers
Bureaux France	272,1	271,1	- 0,4%	246,9	242,4	- 1,8%	+ 2,8%	39%
Paris	81,9	90,3	+ 10,3%	77,3	85,3	+ 10,3%	+ 2,4%	14%
Grand Paris (hors Paris)	136,1	133,0	- 2,3%	115,3	109,6	- 5,0%	+ 3,0%	18%
Métropoles régionales	30,9	29,9	- 3,2%	30,9	29,7	- 4,0%	+ 4,6%	5%
Autres régions	23,3	17,9	- 23,2%	23,3	17,9	- 23,2%	- 0,7%	3%
Bureaux Italie	187,0	190,0	+ 1,6%	87,3	84,6	- 3,1%	+ 1,3%	14%
Bureaux – hors Telecom Italia	88,4	95,7	+ 8,2%	46,3	55,6	+ 19,9%	+ 1,5%	9%
Bureaux – Telecom Italia	98,6	94,3	- 4,4%	40,9	29,0	- 29,1%	+ 1,0%	5%
Résidentiel allemand	230,1	241,2	+ 4,8%	144,2	153,9	+ 6,7%	+ 4,4%	25%
Berlin	103,4	116,6	+ 12,8%	70,6	74,8	+ 5,9%	+ 4,9%	12%
Dresde & Leipzig	21,3	23,3	+ 9,4%	14,0	14,8	+ 6,2%	+ 3,4%	2%
Hamburg	14,2	15,9	+ 12,0%	9,2	10,6	+ 15,6%	+ 3,1%	2%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	91,3	85,3	- 6,5%	50,5	53,6	+ 6,3%	+ 4,6%	9%
Hôtels en Europe	241,8	282,9	+ 17,0%	90,1	108,8	+ 20,7%	+ 4,7%	18%
Hôtels en bail	174,1	208,4	+ 19,7%	76,8	77,4	+ 0,8%	+ 4,2%	13%
France	89,7	100,9	+ 12,5%	34,9	32,2	- 7,8%	+ 4,8%	5%
Allemagne	22,3	27,9	+ 25,0%	10,8	11,5	+ 6,4%	+ 1,7%	2%
Belgique	21,4	20,9	- 2,5%	10,7	8,8	- 17,6%	+ 5,4%	1%
Espagne	33,3	34,3	+ 3,0%	16,6	14,5	- 12,9%	+ 4,8%	2%
Autres	7,4	24,5	+ 230,7%	3,7	10,4	+ 179,7%	+ 2,4%	2%
Hôtels en Murs & Fonds (EBITDA)	67,7	74,5	+ 10,0%	13,3	31,4	+ 135,5%	+ 5,6%	5%
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	931,1	985,1	+ 5,8%	568,5	589,7	+ 3,7%	+ 3,4%	96%
Non stratégique	64,1	45,2	- 29,5%	33,8	26,4	- 21,9%	- 2,8%	4%
Commerces Italie	17,8	15,8	- 11,5%	9,3	9,4	+ 0,4%	- 5,2%	2%
Commerces France	34,8	21,4	- 38,4%	17,4	9,1	- 47,9%	+ 1,6%	1%
Autre (Résidentiel France)	11,4	7,9	- 30,7%	7,0	7,9	+ 13,1%	N/A	1%
TOTAL LOYERS	995,1	1 030,3	+ 3,5%	602,2	616,0	+ 2,3%	+ 3,2%	100%

(1) PC : périmètre constant.

Les loyers comptabilisés part du groupe sont en croissance de 2,3% sur un an (+ 14 M€) essentiellement du fait de :

- l'accélération de la croissance des loyers à périmètre constant à 3,4% des activités stratégiques (+ 16,6 M€) avec :
 - + 2,8% en Bureaux France grâce à l'indexation (+ 0,9 pt) et la bonne activité locative (+ 2,0 pts dont 1,0 pt lié aux reconductions et renégociations de baux)
 - + 1,3% en Bureaux Italie grâce aux bureaux à Milan hors Telecom Italia (+ 1,8%)
 - + 4,4% en Résidentiel Allemagne, dont + 2,0 pts d'indexation et 2,4 pts de renouvellements
 - + 4,7% en Hôtels grâce à la bonne performance des loyers variables en France et en Belgique (+ 4,8% et 5,4% respectivement) et à la hausse de l'EBITDA sur les contrats de management (+ 5,6%)

- des acquisitions (+ 29,9 M€) en particulier en Résidentiel Allemagne (+ 12,7 M€), avec l'acquisition de plus de 3 100 appartements essentiellement à Berlin et en Hôtels (+ 9,3 M€) avec l'acquisition de 12 hôtels qui ont généré 7,0 M€ cette année
- les livraisons de nouveaux actifs en 2018 (+ 15,2 M€), essentiellement en Bureaux France (+ 11 M€) En Italie, trois actifs ont été livrés (+ 2,4 M€), y compris la première phase du projet Symbiosis à Milan
- les cessions d'actifs (- 58,1 M€), notamment
 - en Bureaux France (- 20,2 M€), principalement des actifs non-core situés en deuxième Couronne et dans les métropoles régionales et autres régions
 - en Italie (- 16,6 M€), essentiellement via le partage de 49% du portefeuille Telecom Italia, dont 40% à fin juin 2017 et 9% début 2018
- en Résidentiel Allemagne (- 10,3 M€) avec la vente de plus de 2 500 appartements, dont près de 60% d'actifs non core en Rhénanie-du-Nord-Westphalie
- en Hôtels (- 1,2 M€) avec la cession d'hôtels non core (Sunparks Resorts)
- des actifs non stratégiques (- 9,8 M€), essentiellement des commerces en Italie et en France (portefeuille Quick et magasins Jardiland)
- des libérations d'actifs destinés à être redéveloppés (- 2,6 M€) en Bureaux France
- variation de périmètre (+ 12,8 M€) principalement due à l'augmentation de la participation de Covivio dans Beni Stabili à 59,9% au cours du deuxième trimestre 2018 (+ 8,9 M€).

1.4.2. Échéancier des loyers et taux d'occupation

1.4.2.1. Échéance des loyers annualisés : une durée moyenne des baux à 7,1 ans

(Années)	Durée résiduelle ferme des baux		Durée résiduelle des baux	
Part du groupe	2017	2018	2017	2018
Bureaux France	5,0	4,6	6,0	5,4
Bureaux Italie	7,6	7,7	8,1	8,1
Hôtels en Europe	11,2	13,8	13,3	15,5
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	6,6	7,1	7,7	8,0
Non stratégique	6,4	4,8	7,0	5,8
Total	6,6	7,0	7,7	7,9

La durée résiduelle moyenne des baux augmente de 0,5 an à 7,1 ans à fin 2018, portée par la signature de baux fermes à 25 ans avec IHG sur le portefeuille hôtelier acquis au Royaume-Uni.

En Italie, la durée ferme moyenne des baux augmente grâce aux renouvellements confirmés et malgré le partage de 9% supplémentaires au niveau du portefeuille Telecom Italia.

En France, la durée ferme des baux diminue de 0,4 pt en raison de l'approche d'échéances sur des actifs qui feront l'objet d'un redéveloppement (Cap 18).

Part du groupe (M€)	Par date de 1 ^{re} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2019	63,4	9%	41,0	6%
2020	31,6	4%	31,4	4%
2021	46,8	7%	44,3	6%
2022	47,2	7%	42,1	6%
2023	48,6	7%	47,0	7%
2024	19,3	3%	22,4	3%
2025	45,0	6%	48,0	7%
2026	45,0	6%	45,6	6%
2027	25,9	4%	39,0	5%
2028	21,1	3%	19,5	3%
Au-delà	125,3	18%	138,8	19%
Résidentiel Allemand	159,9	22%	159,9	22%
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	28,0	4%	28,0	4%
Autres (Résidentiel France)	6,8	1%	6,8	1%
TOTAL	713,9	100%	713,9	100%

Le pourcentage des échéances à moins de trois ans se maintient à 20% donnant au groupe une excellente visibilité sur ses cash-flows.

Sur les 63,4 M€ arrivant à échéance en 2019 :

- environ 10% concernent des actifs de bureaux à Paris et Milan destinés à être redéveloppé (Gobelins à Paris, déjà engagé)
- 25% concernent des actifs de bureaux en France et en Italie faisant partie des projets maîtrisés, pour lesquels le renouvellement est assuré (Vinci Grand Paris et Capi8)
- 30% concernent des partenaires à long terme du groupe (EDF, Orange, Telecom Italia)
- 25% concernent des actifs situés dans des endroits très recherchés (essentiellement des bureaux à Paris QCA et Milan QCA, des hôtels à Madrid et Barcelone)
- 5% sont des actifs de commerce non stratégiques en Italie qui tendent à être vendu.

1.4.2.2. Taux d'occupation : 98,1%

(%)	Taux d'occupation	
Part du groupe	2017	2018
Bureaux France	97,4%	97,1%
Bureaux Italie	97,0%	97,9%
Résidentiel allemand	98,4%	98,7%
Hôtels en Europe	100%	100,0%
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	98,0%	98,1%
Non stratégique	96,2%	93,5%
Total	97,9%	98,0%

Le taux d'occupation atteint un niveau record de 98,1% sur les activités stratégiques. Covivio maintient un taux d'occupation élevé sur les baux à long terme avec plus de 96% en moyenne sur 10 ans.

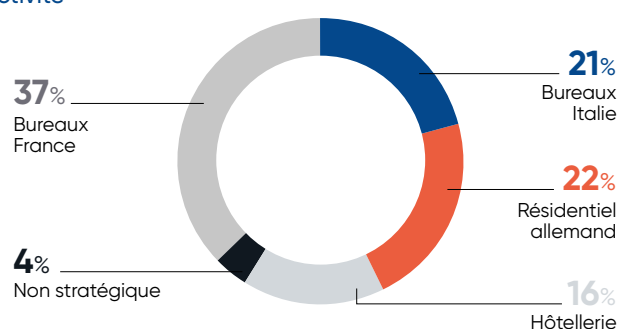
- Les Bureaux France restent stables, au-dessus de 97%, et les Bureaux Italie continuent à augmenter grâce au succès de l'activité locative et malgré le partage du portefeuille Telecom Italia.
- Le taux d'occupation reste très élevé en Résidentiel Allemagne et se maintient à 100% pour les Hôtels.

1.4.3. Répartition des loyers – part du groupe

■ Par principaux locataires

Part du groupe (M€)	Loyers annualisés	
	2018	%
Orange	67,4	9%
Telecom Italia	45,0	6%
Accor	29,0	4%
Suez Environnement	22,1	3%
IHG	19,4	3%
B&B	17,5	2%
EDF/Enedis	15,8	2%
Intesa San paolo	15,8	2%
Vinci	15,0	2%
Tecnimont	13,4	2%
Dassault	12,7	2%
Thales	11,1	2%
Natixis	10,9	2%
Marriott	9,8	1%
RHG	9,6	1%
NH	7,7	1%
Creval Group	6,9	1%
Eiffage	6,6	1%
Fastweb	5,9	1%
Aon	5,5	1%
Cisco	5,0	1%
Autres locataires < 5 M€	195,2	27%
Résidentiel allemand	159,9	22%
Résidentiel France	6,8	1%
TOTAL	713,9	100%

■ Par activité



En 2018, Covivio a poursuivi sa stratégie de diversification de sa base locative. Ainsi, l'exposition aux trois premiers locataires continue à se réduire (20% contre 21% fin 2017, et 41% fin 2014), notamment grâce aux cessions d'actifs non core en France (actifs Orange et Eiffage en région) et en Italie (partage du portefeuille Telecom Italia et cessions d'actifs en dehors de Milan).

1.4.4. Taux de charges par activité

	Bureaux France	Bureaux Italie (yc. commerces)	Résidentiel allemand	Hôtels en Europe (yc. commerces)	Autre (yc. Résidentiel France)	Total	
Part du groupe (M€)	2018	2018	2018	2018	2018	2017	2018
Loyers	242,4	94,0	153,9	86,5	7,9	588,9	584,7
Charges locatives non récupérées	- 8,3	- 7,8	- 1,3	- 1,0	- 2,0	- 27,8	- 20,6
Charges sur Immeubles	- 1,8	- 8,4	- 11,5	- 0,3	- 1,0	- 19,2	- 23,1
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 0,0	- 0,8	- 1,2	- 0,0	- 0,0	- 2,5	- 2,0
Loyers nets	232,3	76,9	139,8	85,1	4,9	539,4	539,0
Taux de charges	4,2%	18,2%	9,1%	1,5%	38,3%	8,4%	7,8%

Le taux de charges (7,8%) recule de 0,6 pt depuis 2017, notamment grâce aux Bureaux France (- 1,7 pts suite à la cession des actifs logistiques résiduels) et au Résidentiel Allemagne (- 1,6 pts grâce au renforcement du positionnement à Berlin et à l'optimisation des coûts).

1.4.5. Cessions réalisées : 1,2 Md€ en part du groupe

(M€)		Cessions (accords à fin 2017 à encaisser) (I)	(Contrats à fin 2017 à encaisser)	Nouvelles cessions 2018 (II)	Nouveaux accords 2018 (III)	Total 2018 = (II) + (III)	Marge vs valeurs 2017	Taux de rendement	Total Cessions effectives = (I) + (III)
Bureaux France	100%	82	28	160	7	167	3,1%	4,6%	242
	PdG	82	28	160	7	167	3,1%	4,6%	242
Bureaux Italie	100%	27	-	244	0	244	- 3,6%	6,8%	271
	PdG	13	-	172	0	172	- 2,4%	6,6%	185
Résidentiel allemand	100%	122	16	148	13	162	18,7%	4,2%	270
	PdG	78	10	97	8	105	18,5%	4,2%	174
Hôtels en Europe ⁽¹⁾	100%	3	18	132	272	404	1,5%	5,8%	135
	PdG	1	8	56	58	114	- 0,3%	6,1%	57
Non stratégique (Résidentiel et Commerces France, Logistique)	100%	220	6	296	200	496	8,2%	3,1%	515
	PdG	112	6	190	200	390	7,1%	2,6%	302
TOTAL	100%	453	69	980	493	1 472	4,6%	4,7%	1 433
	PDG	286	52	674	274	948	4,7%	4,3%	960

Les cessions réalisées et sécurisées s'élèvent à 1,2 Md€ en part du groupe (1,9 Md€ 100%) en 2018. Covivio maintient une bonne dynamique de rotation de son patrimoine, permettant de réduire son exposition aux localisations secondaires, cristalliser la création de valeur sur ses actifs matures et sortir des activités non stratégiques :

- actifs non core : 526 M€ PdG (973 M€ 100%) de cessions, dont 54% en Bureaux (y compris le partage de 9% supplémentaires du portefeuille Telecom Italia), 24% en actifs résidentiels de Rhénanie-du-Nord-Westphalie et 22% en hôtels
- actifs matures : 206 M€ PdG (237 M€ 100%), principalement en France (149 M€ PdG), y compris les 10 et 30 Avenue Kléber à Paris, ainsi que quelques privatisations d'actifs résidentiels à Berlin (57 M€)

- actifs non stratégiques : 502 M€ PdG de cessions (715 M€ 100%) comprenant le portefeuille entier d'actifs résidentiels en France (277 M€), des commerces en France et en Italie (200 M€ pour une galerie commerciale à Milan, des restaurants Quick et des magasins Jardiland) et les actifs de Logistique restants (25 M€).

De plus, un contrat de cession de 274 M€ PdG (493 M€ 100%) a été signé comprenant 59 hôtels B&B français situés dans des zones secondaires. En tenant compte de ce dernier accord, les actifs non stratégiques représentent moins de 2% du patrimoine contre 6% à fin 2017.

1.4.6. Investissements : 1,4 Md€ réalisés en part du groupe

(M€, Droits Inclus)	Acquisitions 2018 réalisées			Capex développement 2018	
	Acquisitions 100%	Acquisitions PdG	Taux de rendement PdG	Capex 100%	Capex PdG
Bureaux France	137	151	N/A	120	96
Bureaux Italie	106	63	6,2% ⁽¹⁾	48	28
Renforcement Beni Stabili	N/A	263	5,4%	-	-
Résidentiel allemand	468	324	4,5% ⁽²⁾	81	53
Renforcement Allemagne	N/A	51	4,9%	-	-
Hôtels en Europe	916	387	5,1%	41	16
TOTAL	1 626	1 239	5,0%	290	194

(1) Rendement potentiel des acquisitions.

(2) Rendement potentiel à deux ans post-relocation des locaux vacants. Rendement immédiat de 3,6% sur les acquisitions réalisées.

1,4 Md€ PdG (1,9 Md€ 100%) d'investissements réalisés en 2018, Covivio a poursuivi son renforcement dans ses marchés stratégiques, en particulier en Bureaux France et Italie et en Résidentiel Allemagne avec :

- acquisitions de 1,0 Md€ PdG (1,6 Md€ 100%)
 - un immeuble à fort potentiel de redéveloppement à Paris QCA, situé rue Jean-Goujon, pour 134 M€. Cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'un échange d'actifs : Covivio a cédé en contrepartie deux actifs matures, occupés par le groupe, situés avenue Kleber à Paris
 - trois actifs à Milan pour 63 M€ PdG (106 M€ 100%), offrant un rendement potentiel de 6,2%
 - l'acquisition d'actifs résidentiels pour une valeur de 324 M€ PdG (468 M€ 100%) en Allemagne, dont 67% Berlin à un prix moyen de 2 442 €/m². Ces actifs généreront un rendement attractif de 4,5% après relocation des espaces vacants et présentent un potentiel de réversion de 40%
 - l'acquisition d'un portefeuille de douze hôtels 4 et 5 étoiles situés dans de grandes villes britanniques, représentant un total de 2 638 chambres, pour 379 M€ PdG (895 M€ 100%) avec un rendement minimum garanti de 5,1% et un rendement cible de 6%. Deux de ces actifs seront transférés en 2019

- Covivio a également investi dans son pipeline de développement avec 194 M€ PdG (290 M€ 100%) de capex, essentiellement liés à des projets de développement à Paris et Milan et à l'acquisition de réserves foncières à Berlin pour environ 1 000 €/m²
- l'augmentation de la participation de Covivio dans Beni Stabili à 59,9% au cours du deuxième trimestre 2018, équivalent à 263 M€ d'acquisitions.

De plus, 225 M€ (140 M€ part du groupe) de travaux ont été réalisés sur le patrimoine en exploitation, y compris 95 M€ de capex en Résidentiel Allemagne (voir section 1.5.3.11 pour plus de détails sur les capex liés au Résidentiel Allemagne).

1.4.7. Projets de développement : 6 Md€ (4,4 Md€ PdG)

1.4.7.1. Livraisons : 35 000 m² de bureaux et 653 chambres d'hôtels livrés en 2018

Sept projets ont été livrés en 2018 pour un total de 35 300 m² de bureaux en France et en Italie, et 653 chambres d'hôtel, avec un taux d'occupation moyen de 97%, à savoir :

- la première tranche du projet **Symbiosis à Milan** (20 500 m² de bureaux), loués à 100% à Fastweb, avec un rendement de 7,6%, au-dessus de l'objectif initial (6,8%)
- **Colonna à Milan** (3 500 m² de bureaux), loués à 100%
- **Riverside à Toulouse** (11 000 m² de bureaux), loués à 83%. Des négociations sont en cours pour la commercialisation des surfaces restantes

- **un hôtel Meininger à Milan** (131 chambres) qui impliquait la conversion d'un bureau en hôtel ;
- **deux hôtels B&B** à Berlin et Châtenay-Malabry (Île-de-France), totalisant 267 chambres
- **le premier hôtel Motel One en France, à Paris 12^e**, comprenant 255 chambres.

Covivio a réalisé une création de valeur de 25% sur les actifs livrés en 2018. Par ailleurs, le rendement constaté à la livraison est élevé puisqu'il s'établit à 6,9%.

1.4.7.2. Projets engagés : 1,6 Md€ (1,3 Md€ PdG)

En 2018, Covivio a renforcé son portefeuille de projets avec plus de 800 M€ de nouveaux projets, soit plus du double du total, pour atteindre 1,3 Md€ PdG. Actuellement, 31 projets sont en cours dans 3 pays européens, à 80% à Paris, Berlin et Milan. Ils seront achevés entre 2019 et 2021. Les nouveaux projets comprennent :

- **Flow à Montrouge – 23 600 m²** : nouveau campus urbain dans le quartier des affaires de Montrouge-Malakoff-Châtillon. L'actif est désormais préloqué à 100%, soit 18 mois avant la livraison prévue en 2020
- **IRO à Châtillon – 25 600 m²** : nouvel immeuble de bureaux dans la même zone stratégique de Montrouge-Malakoff-Châtillon. IRO est actuellement le seul projet devant être livré dans la zone d'ici 2020
- **Jean-Goujon à Paris QCA – 8 500 m²** : redéveloppement intégral d'un bâtiment acheté en 2018 en un actif prime haut de gamme. Covivio prévoit d'y regrouper ses équipes parisiennes une fois le chantier terminé, soit en 2021
- **Gobelins à Paris 5^e – 4 400 m²** : ancien bâtiment Orange en cours de redéveloppement. Covivio installera sa nouvelle offre de *flex-offices* et de *coworking*, Wellio, sur l'ensemble de la surface

- **N2 à Paris 17^e – 15 900 m²** : projet à usage mixte avec des bureaux, des *flex-offices* et des hôtels dans la zone prisée des Batignolles. Le projet est partagé avec ACM (50%) et la livraison est prévue en 2021
- **Via Dante à Milan – 5 100 m²** : régénération d'un immeuble phare dans le QCA, près de Piazza Duomo. Covivio y plantera sa marque de *coworking* Wellio pour l'ouverture de son 1^{er} site à Milan
- **The Sign à Milan – 26 500 m²** : nouveaux bureaux situés à la limite sud-ouest du centre de Milan. Le premier bâtiment (9 600 m²) est déjà préloqué à AON, soit deux ans avant sa livraison prévue en 2020
- **The Symbiosis School à Milan – 9 200 m²** : nouveau bâtiment faisant partie de la zone Symbiosis dans le quartier d'affaires en plein essor situé en limite sud-est de Milan. Cet actif est préloqué à Ludum et la livraison est prévue pour 2020
- **Projets résidentiels à Berlin – 454 lots** : 111 M€ de programmes neufs et des projets d'extension pour un prix de 3 650 €/m². Certains lots seront vendus (avec plus de 40% de marge) et d'autres seront loués (avec un rendement de 4,8%).

Projets engagés	Localisation	Projet	Surface ⁽¹⁾ (m²)	Livraison	Loyer cible (€/m²/ an)	Prélo- cation (%)	Coût de revient ⁽²⁾ (M€, 100%)	Coût de revient ⁽²⁾ (M€, PdG)	Rende- ment ⁽³⁾	État d'avan- cement	Capex restants à investir (M€, PdG)
Bureaux France											
Îlot Armagnac E (part de 35%)	Bordeaux	Construction	31 700	2019	190	61%	102	35	6,5%	97%	1
Cité du numérique	Bordeaux	Construction	19 223	2019	136	38%	39	39	> 7%	70%	35
Hélios	Lille	Construction	9 000	2019	160	100%	22	22	> 7%	87%	3
Total livraisons 2019			59 923		161	61%	163	96	6,9%	89%	39
Belaia (QP 50%)	Orly	Construction	22 600	2020	198	50%	65	32	> 7%	14%	27
Meudon Ducasse	Île-de-France	Construction	5 100	2020	260	100%	22	22	6,4%	9%	18
Silex II (QP 50%)	Lyon	Restructuration- extension	30 900	2020	312	44%	166	83	6,0%	47%	50
Flow	Montrouge – Grand Paris	Construction	23 581	2020	327	100%	115	115	6,6%	25%	79
Gobelins	Paris	Restructuration	4 360	2020	510	100%	50	50	4,3%	4%	20
IRO	Châtillon	Construction	25 600	2020	325	0%	139	139	6,3%	25%	104
Total livraisons 2020			112 141		332	54%	557	442	6,2%	25%	297
N2 (QP 50%)	Paris	Construction	15 909	2021	575	0%	148	78	4,6%	2%	69
Montpellier Orange	Montpellier	Construction	16 500	2021	165	100%	49	49	6,7%	7%	44
Jean-Goujon	Paris	Restructuration	8 455	2021	820	100%	182	182	N/A	1%	38
Total livraisons 2021 et au-delà			40 864		655	75%	379	309	5,4%	2%	151
TOTAL BUREAUX FRANCE			212 928		1 148	63%	1 099	847	6,2%	24%	486
Bureaux Italie											
Principe Amedeo	Milan	Régénération	7 100	2019	490	74%	59	59	5,3%	85%	2
Ferrucci	Turin	Régénération	21 000	2019	130	0%	50	50	5,5%	55%	8
Dante	Milan	Régénération	5 100	2019	560	100%	54	54	4,8%	6%	8
Total livraisons 2019			33 200		403	60%	163	163	5,2%	50%	19
The Sign	Milan	Construction	26 500	2020	285	35%	105	105	> 7%	15%	56
Symbiosis School	Milan	Construction	9 200	2020	225	99%	21	21	> 7%	10%	18
Total livraisons 2020 et au-delà			35 700		275	46%	126	126	> 7%	14%	74
TOTAL BUREAUX ITALIE			68 900		678	54%	289	289	6,1%	34%	93
Résidentiel allemand											
Total livraisons 2019	Berlin	Construction	5 145			N/A	16	10	5,0%	38%	6
Total livraisons 2020 et au-delà	Berlin	Construction	25 154			N/A	95	62	4,7%	4%	43
TOTAL ALLEMAGNE			30 299			N/A	111	72	4,8%	9%	48
Hôtels en Europe											
B&B Bagnolet (QP 50%)	Paris	Construction	108 chambres	2019	N/A	100%	8	2	6,2%	56%	1
B&B Cergy (QP 50%)	Île-de-France	Construction	84 chambres	2019	N/A	100%	5	1	6,6%	85%	0
MEININGER Munich	Munich – Allemagne	Construction	173 chambres	2019	N/A	100%	32	14	6,4%	98%	0
MEININGER Porte de Vincennes	Paris	Construction	249 chambres	2019	N/A	100%	45	20	6,2%	88%	2
MEININGER Lyon Zimmermann	Lyon – France	Construction	176 chambres	2019	N/A	100%	18	8	6,1%	75%	2
Total livraisons 2019 et au-delà			790 chambres		N/A	100%	108	44	6,4%	87%	6
TOTAL HÔTELS EN EUROPE			790 CHAMBRES		N/A	100%	108	44	6,4%	87%	6
TOTAL					N/A	62%	1 606	1 252	6,1%	27%	633

(1) Surfaces à 100%.

(2) Y compris foncier et coûts de portage.

(3) Rendement sur loyers totaux, y compris parkings, restaurants, etc.

Projets engagés	Surface ⁽¹⁾ (m²)	Prélocation (%)	Coût de revient ⁽²⁾ (M€, 100%)	Coût de revient ⁽²⁾ (M€, PdG)	Rendement ⁽³⁾	État d'avancement	Capex restants à investir (M€, part du groupe)
Total Bureaux France	212 928	63%	1 099	847	6,2%	24%	486
Total Bureaux Italie	68 900	54%	289	289	6,1%	34%	93
Total Résidentiel allemand	30 299	N/A	111	72	4,8%	9%	48
Total Hôtels en Europe	790 chambres	100%	108	44	6,4%	87%	6
TOTAL		62%	1 606	1 252	6,1%	27%	633

(1) Surface en 100%.

(2) Y compris foncier et coûts de portage.

(3) Rendement sur loyers totaux y compris parkings, restaurants, etc.

1.4.7.3. Projets maîtrisés : 3,9 Md€ (3,0 Md€ PdG)

Projets (tri par coût de revient estimé à 100%)	Localisation	Projets	Surface ⁽¹⁾ (m²)	Livraison Calendrier
Bureaux France				
Cap 18	Paris	Construction	50 000	> 2022
Rueil Lesseps	Rueil-Malmaison – Grand Paris	Régénération-Extension	43 000	> 2022
Paris St-Ouen	Paris	Régénération	31 000	2021
Omega	Levallois – Grand Paris	Régénération-Extension	20 500	2021
Canopée	Meudon – Grand Paris	Construction	50 000	> 2022
Anjou	Paris	Régénération	11 000	> 2022
Opale	Meudon – Grand Paris	Construction	37 000	> 2022
Montpellier Pompignane	Montpellier	Régénération-Extension	6 000	> 2022
Philippe Auguste	Paris	Régénération	13 200	> 2022
Campus New Vélizy Extension (50% share)	Vélizy – Grand Paris	Construction	14 000	> 2022
DS Campus Extension 2 (50% share)	Vélizy – Grand Paris	Construction	11 000	2022
Total Bureaux France			286 700	
Bureaux Italie				
Symbiosis (bâtiment D)	Milan	Construction	20 500	2021
Symbiosis (autres blocs)	Milan	Construction	74 500	2020-2022
Duca d'Aosta	Milan	Régénération	2 100	2019
Total Bureaux Italie			97 100	
Usage mixte				
Alexanderplatz – 1 ^{er} tour	Berlin	Construction	60 000	2024
Alexanderplatz – 2 ^e tour	Berlin	Construction	70 000	> 2024
Constructibilité additionnelle (portefeuille hôtels)	France, Royaume-Uni, Allemagne	Construction	100 000	> 2022
Total usage mixte			230 000	> 2022
Résidentiel allemand	Berlin	Extensions & Constructions	183 000	> 2022
TOTAL			796 800	

(1) Surfaces à 100%.

Covivio prévoit de lancer un certain nombre de projets à court terme en 2019, notamment :

- **Paris St-Ouen – 31 000 m²** : projet de démolition-reconstruction avec une extension de 70% de la surface. L'actif se trouve dans un quartier d'affaires en plein développement, situé au nord de Paris, dans le 17^e arrondissement (emplacement du nouveau TGI de Paris, nouvelles stations de la ligne de métro n° 14) ;
- **Omega à Levallois – 20 500 m²** : projet de redéveloppement intégral dans un actif prime, dans le quartier des affaires bien établi de Levallois
- **Alexanderplatz à Berlin – première tour de 60 000 m²** : projet phare à usage mixte pour la construction d'une nouvelle tour dans le centre de Berlin. Le bâtiment accueillera des bureaux, des espaces résidentiels et des commerces de pied d'immeuble.

Au total, environ 800 000 m² de nouveaux développements et redéveloppements contribueront à dynamiser la croissance future du groupe, comme le siège social de Vinci à Rueil-Malmaison (43 000 m² de potentiel redéveloppement-extension) ou les zones constructibles supplémentaires identifiées dans des réserves foncières proches des hôtels (100 000 m²).

1.4.8. Patrimoine

1.4.8.1. Valorisation du patrimoine : + 4,4% à périmètre constant

(M€, Hors Droits)	Valeur 2017 100%	Valeur 2018 100%	Valeur 2018 PdG	Variation à PC ⁽¹⁾	Rdt ⁽²⁾ 2017	Rdt ⁽²⁾ 2018	% du patrimoine
Bureaux France	6 351	6 684	5 640	2,2%	5,2%	5,2%	37%
Bureaux Italie	3 937	3 880	3 188	0,2%	5,5%	5,4%	21%
Résidentiel Allemagne	4 957	5 823	3 743	11,6%	4,7%	4,3%	24%
Hôtels en Europe	4 807	5 836	2 250	3,0%	5,5%	5,2%	15%
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	20 052	22 223	14 820	4,4%	5,2%	5,0%	97%
Non stratégique	1 102	574	475	- 6,5%	5,0%	5,9%	3%
Commerces Italie	297	144	144	- 24,6%	6,1%	9,0%	1%
Commerces France	447	173	73	- 1,5%	6,7%	7,3%	0%
Autres (Résidentiel France, Parkings)	358	258	258	- 2,3%	3,1%	3,3% ⁽³⁾	2%
Patrimoine total	21 154	22 797	15 295	4,0%	5,2%	5,0%	100%

(1) pc : périmètre constant.

(2) Rendement hors projets de développement.

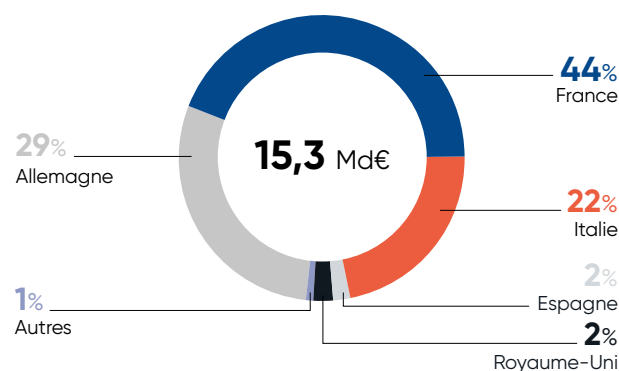
(3) Rendement hors parcs de stationnement et logistique.

Le patrimoine augmente de 2,5 Md€ à 15,3 Md€ PdG (22,8 Md€ à 100%), du fait essentiellement de la fusion avec Beni Stabili et de l'acquisition hôtelière au Royaume-Uni.

La croissance de valeur à périmètre constant reste soutenue en 2018, avec + 4,4% sur les activités stratégiques :

- + 2,2% sur les Bureaux France, tirés par la hausse des valeurs sur les actifs situés à Paris et dans les grandes métropoles régionales, ainsi que par les importants efforts de commercialisation des actifs en développement
- + 1,8% à Milan
- + 11,6% sur le Résidentiel Allemagne (dont + 12,4% à Berlin et + 13,1% à Hambourg), du fait de la progression des loyers et des hausses de valeurs
- + 3,0% sur les Hôtels, portés par l'activité Asset Management sur le portefeuille espagnol (+ 5,9%) et l'activité Murs & Fonds allemande (+ 3,4% à Berlin grâce à l'hôtel Park Inn).

Répartition géographique du patrimoine à fin 2018



90% dans les grandes métropoles européennes

1.4.9. Liste des principaux actifs

La valeur des dix principaux actifs représente près de 14% du patrimoine part du groupe (en baisse, 16% à fin 2017).

Top 10 Actifs	Localisation	Locataires	Surface (m ²)	Quote-part Covivio
Tour CB 21	La Défense (IDF)	Suez Environnement, AIG Europe, Nokia, Groupon	68 400	75%
Tours Garibaldi	Milan	Maire Tecnimont, LinkedIn, etc.	44 700	100%
Carré Suffren	Paris 15 ^e	AON, Institut français, ministère Éducation	25 200	60%
Art&Co	Paris 12 ^e	Wellio, Adova, Bentley, AFD	13 500	100%
Montebello	Milan	Intesa San Paolo	18 500	100%
Dassault Campus	Vélizy-Villacoublay (IDF)	Dassault Systèmes	56 600	50,1%
Green Corner	St-Denis (Île-de-France)	HAS et Systra	20 800	100%
Liberté	Charenton (Île-de-France)	Natixis	26 600	100%
Paris Carnot	Paris 17 ^e	Orange	11 200	100%
Anjou	Paris 8 ^e	Orange	10 100	100%

1.5. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ PAR SEGMENT

Les indicateurs Bureaux France sont présentés en 100% et en part du groupe (PdG).

1.5.1. Bureaux France

1.5.1.1. Demande soutenue pour de nouveaux bureaux, offre limitée, loyers en hausse ⁽¹⁾

Le patrimoine de Covivio en Bureaux France de 6,7 Md€ (5,6 Md€ part du groupe) est situé dans les localisations stratégiques de Paris, des quartiers d'affaires majeurs d'Île-de-France et des grandes métropoles régionales. L'année 2018 illustre le dynamisme du marché de bureaux français dans un contexte économique favorable :

- haut niveau de demande placée à 2,5 millions m² (- 5% par rapport à 2017 et + 4% par rapport à la moyenne à cinq ans)
 - plus de 1 million m² sur des espaces neufs ou rénovés (+ 9% par rapport à 2017)
 - attractivité du Croissant Ouest et de la 1^{re} couronne : 470 000 m² de demande placée combinée à des espaces neufs (+ 20%)
 - expansion des opérateurs de *coworking*, qui ont pris 130 000 m²
- offre immédiate (2,6 millions m², - 8% par rapport à fin 2017) et taux de vacance (5,1%, - 0,8 point) historiquement bas :
 - taux historiquement bas dans tous les secteurs
 - seulement 500 000 m² d'espaces neufs disponibles (19% de l'offre immédiate)
 - la 1^{re} couronne manque tout particulièrement d'offres en neuf avec seulement 71 000 m² disponibles (13% de l'offre immédiate)
- l'offre future est relativement stable avec 1,1 million m² disponibles à la livraison d'ici 2021 (+ 1,4% par rapport à 2017) :
 - 44% des surfaces sont déjà préloquées
 - 370 000 m² par an disponibles à la livraison en moyenne, moins de 1% du stock existant et seulement un tiers de la demande placée annuelle relative aux espaces neufs
- les loyers économiques moyens sur les espaces nouveaux ou restructurés augmentent de 6% en un an en Île-de-France :
 - les loyers faciaux augmentent de 3%
 - les mesures d'accompagnement reculent de 1,8 point par rapport à 2017 et s'établissent à 19,9% en moyenne
 - toutes les zones en profitent : + 8% dans la 1^{re} couronne, + 7% dans le QCA parisien, + 3% dans le Croissant Ouest
- à Lyon, le taux de vacance du QCA Part-Dieu, où Covivio est bien exposée, reste à des niveaux historiquement bas (moins de 3%) et seulement 20 000 m² d'espaces neufs sont disponibles d'ici 2021. Les loyers prime augmentent, par conséquent, de 3% à 325 €/m²
- les investissements liés aux Bureaux France augmentent à 23 Md€ en 2018 (+ 15% de hausse par rapport à fin 2017). Les taux de rendement prime (3-3,15% à Paris QCA ; 3,85% à Lyon) affichent toujours un écart significatif avec le taux d'emprunt d'État à 10 ans (proche de 0,6% en février 2019).

En 2018, l'activité Bureaux France a été marquée par :

- la croissance des loyers de + 2,8% à périmètre constant, notamment sous l'effet des renouvellements (+ 1,0 point), de l'indexation (+ 0,9 point) et de l'occupation (+ 0,9 point)
- la poursuite de la rotation qualitative du patrimoine avec 167 M€ part du groupe de nouveaux engagements de cessions d'actifs non *core* et matures, dont un échange d'actifs à Paris QCA : Covivio a cédé ses deux actifs matures avenue Kléber, occupés par le groupe, en contrepartie d'un immeuble de 8 500 m² à fort potentiel de redéveloppement à dans le 8^e arrondissement de Paris
- la progression des valeurs de 2,2% à périmètre constant sur l'année, reflétant la croissance des valeurs locatives, la valorisation des projets de développement à fort potentiel et la bonne performance des marchés stratégiques du groupe, en particulier Paris et les grandes métropoles régionales
- l'accélération du pipeline de projets engagés, qui a plus que doublé à 1,1 Md€ (847 M€ part du groupe)
- la poursuite du développement de notre marque de *coworking* Wellio avec l'ouverture de trois nouveaux sites à Paris (9 800 m²), idéalement situés : en face de la Gare de Lyon, à Montmartre et à Miromesnil.

Les actifs détenus en quote-part sont les suivants :

- la Tour CB 21 détenue à 75%
- Carré Suffren détenu à 60%
- les campus Eiffage et Dassault à Vélizy détenus à 50,1% (consolidés par intégration globale)
- les deux actifs Silex 1 et 2 détenus à 50,1% (consolidés par intégration globale)
- le campus New Vélizy pour Thales détenu à 50,1% (mise en équivalence)
- Euromed Center détenu à 50% (mise en équivalence)
- l'actif Bordeaux Armagnac détenu à 34,7% (mis en équivalence)
- Cœur d'Orly détenu à 50% (mis en équivalence).

(1) Sources : Immostat, C&W, CBRE, Knight Franck ; Crane Survey.

1.5.1.2. Loyers comptabilisés : + 2,8% à périmètre constant

1.5.1.2.1. Répartition géographique : succès de la politique d'Asset Management

(M€)	Surface (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers 2017 100%	Loyers 2017 PdG	Loyers 2018 100%	Loyers 2018 PdG	Variation (en %) PdG	Variation (en %) à pc ⁽¹⁾ PdG	% des loyers totaux
Paris Centre Ouest	106 741	10	37,1	37,3	40,8	40,8	9,5%	2,1%	17%
Paris Sud	72 343	8	25,3	20,6	30,0	25,0	21,2%	5,0%	10%
Paris Nord Est	110 429	6	19,4	19,4	19,5	19,5	0,4%	0,3%	8%
Total Paris	289 513	24	81,9	77,3	90,3	85,3	10,3%	2,4%	35%
Croissant Ouest et La Défense	226 930	20	72,8	65,6	71,2	63,6	- 3,1%	3,6%	26%
1 ^{re} couronne	466 571	23	52,8	39,3	55,9	40,1	2,0%	2,3%	17%
2 ^e couronne	51 661	23	10,5	10,5	5,9	5,9	- 43,6%	3,6%	2%
Total Île-de-France	1 034 675	90	217,9	192,6	223,3	194,8	1,1%	2,8%	80%
Métropoles régionales	430 646	52	30,9	30,9	29,9	29,7	- 4,0%	4,6%	12%
Autres régions	215 862	84	23,3	23,3	17,9	17,9	- 23,2%	- 0,7%	7%
TOTAL	1 681 182	226	272,1	246,9	271,1	242,4	- 1,8%	2,8%	100%

(1) pc : périmètre constant.

Les loyers sont en baisse de 1,8%, à 242 M€ part du groupe (- 4,5 M€), du fait :

- d'une amélioration des performances locatives avec une croissance de + 2,8% à périmètre constant (+ 6,1 M€) dont :
 - + 0,9 pt d'indexation
 - + 1,0 pt lié aux renouvellements, principalement grâce à des reconductions de baux à Paris Sud et dans le Croissant Ouest
 - + 0,9 pt lié à l'occupation

Les principales zones motrices sont Paris Sud (travail d'Asset Management effectué sur un actif Orange en 2017 et reconductions de baux), le Croissant Ouest et les grandes métropoles régionales (notamment Euromed à Marseille et Majoria à Montpellier)

- des acquisitions et livraisons d'actifs (+ 15,3 M€) :
 - + 4,3 M€ grâce à l'acquisition de l'actif de Jean-Goujon dans le QCA de Paris
 - + 11,0 M€ du fait des livraisons d'actifs en 2017 et 2018, entièrement loués
- des libérations pour développement (- 2,6 M€) à Paris St-Ouen
- des cessions et changement de périmètre (- 22,3 M€), principalement d'actifs non core en 2^e couronne et dans les régions.

1.5.1.3. Loyers annualisés : 262 M€ part du groupe à fin 2018

1.5.1.3.1. Répartition par principaux locataires

(M€)	Surface (m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2017 100%	Loyers annualisés 2017 PdG	Loyers annualisés 2018 100%	Loyers annualisés 2018 PdG	Variation (%)	% des loyers totaux
Orange	297 474	97	74,2	74,2	67,4	67,4	- 9,1%	26%
Suez Environnement	60 350	3	27,8	21,8	28,3	22,1	1,8%	8%
EDF/Enedis	130 121	22	16,7	16,7	15,8	15,8	- 5,5%	6%
Vinci	55 352	5	14,8	14,8	15,0	15,0	1,5%	6%
Dassault	69 395	2	24,9	12,5	25,4	12,7	1,9%	5%
Thales	88 274	2	17,6	10,8	18,1	11,1	2,6%	4%
Natixis	37 887	3	10,7	10,7	10,9	10,9	1,9%	4%
Eiffage	69 844	23	14,5	9,3	11,9	6,6	- 28,9%	3%
Aon	15 592	1	9,0	5,4	9,2	5,5	2,6%	2%
Cisco	11 461	1	4,9	4,9	5,0	5,0	2,1%	2%
Autres locataires	845 433	67	107,2	97,4	103,9	89,3	- 8,3%	34%
TOTAL	1 681 182	226	322,3	278,4	310,8	261,5	- 6,1%	100%

Les 10 premiers locataires représentent 66% des loyers annualisés, un chiffre stable depuis fin 2017. Les principales évolutions des Grands Comptes concernent :

- Orange : baisse d'exposition liée à des cessions d'actifs non core dans les régions françaises. Près de 80% du portefeuille

Orange est maintenant composé d'actifs à fort potentiel de création de valeur à Paris (~ 1 Md€ d'actifs actuellement estimés à 8 500 m² avec un loyer moyen de 380 €/m²)

- Eiffage : cession de 31 actifs non core dans d'autres régions françaises en 2018.

1.5.1.3.2. Répartition géographique : 92% des loyers générés dans les localisations stratégiques

(M€)	Surface (m²)	Nombre actifs	Loyers annualisés 2017 100%	Loyers annualisés 2017 PdG	Loyers annualisés 2018 100%	Loyers annualisés 2018 PdG	Variation (%)	% des loyers Totaux
Paris Centre Ouest	106 741	10	43,3	43,3	34,5	34,5	- 20,3%	13%
Paris Sud	72 343	8	34,0	28,1	34,6	28,5	1,6%	11%
Paris Nord Est	110 429	6	20,0	20,0	19,6	19,6	- 1,9%	7%
Total Paris	289 513	24	97,3	91,3	88,7	82,6	- 9,6%	32%
Croissant Ouest et La Défense	226 930	20	84,2	75,7	78,6	69,8	- 7,7%	27%
1 ^{re} couronne	466 571	23	74,5	50,1	80,0	52,9	5,6%	20%
2 ^e couronne	51 661	23	7,6	7,6	5,2	5,2	- 31,2%	2%
Total Île-de-France	1 034 675	90	263,6	224,7	252,6	210,5	- 6,3%	81%
Métropoles régionales	430 646	52	37,8	32,8	42,8	35,6	8,4%	14%
Autres régions	215 862	84	20,9	20,9	15,4	15,4	- 26,4%	6%
TOTAL	1 681 182	226	322,3	278,4	310,8	261,5	- 6,1%	100,0%

Le poids des localisations stratégiques augmente (+ 2 pts), grâce aux cessions d'actifs non core l'exposition en 2^e couronne (- 1 pt) et dans les régions françaises (- 2 pts) diminue.

1.5.1.4. Indexation

L'effet de l'indexation est de + 1,9 M€ sur 12 mois. Sur les baux en cours :

- 86% des loyers sont indexés sur l'ILAT (indice des loyers du secteur des services),
- 12% sur l'ICC (indice des Coûts à la Construction)
- le solde est indexé sur l'ILC (indice des loyers commerciaux) ou l'IRL (indices de référence des loyers).

Les loyers bénéficiant d'un plancher d'indexation (à 1%) représentent 26% des loyers annualisés et sont indexés sur l'ILAT.

1.5.1.5. Activité locative : près de 182 000 m² renouvelés ou loués en 2018

	Surface (m²)	Loyers annualisés 2018 (M€, PdG)	Loyers annualisés 2018 (€/m², 100%)
Libérations	88 740	22,1	250
Locations	14 221	3,8	280
Prélocations	64 594	13,8	268
Reconductions et Renégociations	102 745	24,3	244

Les renégociations et reconductions ont porté essentiellement sur des actifs à Paris et dans le Croissant Ouest.

- 102 745 m² ont été renégociés ou renouvelés, essentiellement à Paris et dans le Croissant Ouest. En moyenne, les baux sont renouvelés avec une hausse de 6,5% sur les loyers IFRS et une extension de 3,2 ans des échéances
- 78 815 m² ont été pris à bail, en location ou prélocation sur l'année, pour 18 M€ de nouveaux loyers part du groupe, dont :
 - 23 600 m² à Montrouge Flow, préloqués à 100% 18 mois avant la livraison
 - 14 200 m² à Solvay (9 000 m²) et Wellio (5 000 m²), à Lyon Silex 2, préloqués à 44% deux ans avant la livraison
 - 5 900 m² à Paris Montmartre, dont 1 400 m² dédiés à nos flex-offices Wellio
- 10 300 m² sur Toulouse Riverside, livrés cette année et loués à 83%
- 10 100 m² sur Bordeaux Armagnac à livrer en 2019 et loués à 61%
- 7 000 m² sur Cité du numérique à Bordeaux, préloqués à 38%
- 88 740 m² ont été libérés, dont 48 000 m² sur des actifs vacants pour un redéveloppement en 2019 (Paris St-Ouen, Omega à Levallois, Paris Jean-Goujon).

1.5.1.6. Échéancier et taux d'occupation

1.5.1.6.1. Échéancier des baux : 4,6 années de durée résiduelle ferme des baux

(M€)	Par date de 1 ^{re} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2019	37,9	14%	22,1	8%
2020	24,3	9%	22,5	9%
2021	36,6	14%	33,5	13%
2022	24,2	9%	18,6	7%
2023	32,8	13%	30,6	12%
2024	13,3	5%	10,5	4%
2025	37,0	14%	39,4	15%
2026	29,5	11%	29,1	11%
2027	15,0	6%	28,1	11%
2028	4,8	2%	15,3	6%
Au-delà	6,1	2%	11,8	5%
TOTAL	261,5	100%	261,5	100%

La durée résiduelle ferme des baux baisse de 0,4 point, à 4,6 années, en raison de l'approche d'échéances sur des actifs importants qui feront l'objet d'un redéveloppement en 2019.

Sur les 38 M€ de revenus locatifs arrivant à échéance en 2019 :

- 4% concernent un actif en développement lancé au début de l'année 2019 (Gobelins Paris 5^e)
- 38% concernent des projets maîtrisés pour lesquels le renouvellement est sous contrôle (Vinci à Rueil et Cap18 à Paris 18^e)
- 44% concernent des partenaires à long terme du groupe (EDF et Orange)
- 13% concernent des actifs très bien localisés à Paris et Lyon.

1.5.1.6.2. Taux d'occupation en hausse à 97,1%

(%)	2017	2018
Paris Centre Ouest	99,6%	99,5%
Paris Sud	100,0%	100,0%
Paris Nord Est	97,3%	92,8%
Total Paris	99,2%	98,0%
Croissant Ouest et La Défense	97,9%	99,3%
1 ^{re} couronne	97,7%	97,1%
2 ^e couronne	94,5%	92,2%
Total Île-de-France	98,3%	98,0%
Métropoles régionales	94,5%	94,9%
Autres régions	92,8%	91,1%
TOTAL	97,4%	97,1%

Le taux d'occupation reste élevé à 97,1%. Le léger recul observé cette année s'explique par la vacance exceptionnelle de baux sur Cap 18 au nord-est de Paris, où Covivio maintient des échéances à court terme en vue d'un développement à moyen terme.

Le taux d'occupation se maintient au-dessus de 95% depuis 2010 et atteste du très bon profil de risque locatif du groupe sur le long terme.

1.5.1.7. Impayés provisionnés

Le niveau d'impayés reste non significatif étant donné la qualité de la base clients.

1.5.1.8. Cessions et accords de cession : 242 M€ part du groupe réalisé

(M€)	Cessions (accords à fin 2017 à encaisser) (I)	(Contrats à fin 2017 à encaisser) (II)	Nouvelles cessions 2018 (II)	Nouveaux accords 2018 (III)	Total 2018 = (II) + (III)	Marge vs valeurs 2017	Taux de rendement	Total Cessions effectives = (I) + (II)
Paris Centre Ouest	-	13	104	-	104	0,2%	3,3%	104
Paris Sud	-	6	-	-	-			-
Paris Nord Est	-	2	-	-	-			-
Total Paris	-	21	104	-	104	0,2%	3,3%	104
Croissant Ouest et La Défense	-	-	36	-	36	4,5%	4,4%	36
1 ^{re} couronne	1	6	-	-	-			1
2 ^e couronne	31	-	2	-	2	0,6%	13,0%	33
Total Île-de-France	32	27	141	-	141	1,3%	3,7%	173
Métropoles régionales	8	1	-	4	4	16,8%	6,9%	8
Autres régions	43	1	19	3	23	13,7%	9,8%	62
Total 100%	82	28	160	7	167	3,1%	4,6%	242
TOTAL PART DU GROUPE	82	28	160	7	167	3,1%	4,6%	242

Covivio a réalisé 242 M€ de cessions en 2018, essentiellement sur des actifs matures, permettant ainsi de financer les opérations de développement et les acquisitions à fort potentiel de création de valeur :

- des actifs matures d'une valeur de 139 M€ part du groupe ont été cédés :
 - les deux actifs occupés et rénovés par Covivio, situés avenue Kléber à Paris QCA, pour 104 M€, acquis en 2005 et

2007 pour 44 M€. Cette cession a été réalisée dans le cadre d'un échange d'actifs en contrepartie d'un immeuble situé rue Jean-Goujon à Paris QCA

- l'actif Clichy Pégase pour 36 M€, développé par Covivio pour un coût de revient de 23 M€ et livré en 2013, entièrement loué à Eiffage
- par ailleurs, 103 M€ de cessions d'actifs non core ont été signés, principalement dans les régions françaises et en deuxième couronne.

1.5.1.9. Acquisitions : 151 M€ réalisés

(M€, Droits Inclus)	Surface (m²)	Localisation	Locataires	Prix d'acquisition	Taux de rendement
Jean-Goujon	8 500	Paris	Gide	134,0	N/A
Cœur d'Orly	-	Orly	Askia	14,3	N/A
Omega (succursale bancaire)	231	Levallois	Succursale BNP	2,5	N/A
TOTAL	8 731			150,7	N/A

Covivio a acquis trois actifs cette année afin d'alimenter son pipeline de développement :

- 8 500 m² de bureaux pour 134 M€ (15 800 €/m²) situés rue Jean-Goujon à Paris QCA. Covivio a lancé le redéveloppement de cet actif fin 2018 et entend regrouper toutes ses équipes parisiennes à cet endroit une fois le chantier terminé

- une participation de 25% au projet Cœur d'Orly, portant ainsi sa détention à 50%
- une petite surface louée à une succursale bancaire (230 m²) dans le cadre du projet Omega, que Covivio redéveloppera intégralement en actif prime.

1.5.1.10. Pipeline de développement : 2,8 Md€ de projets (2,6 Md€ part du groupe)

Les projets de développement sont l'un des moteurs de l'accroissement de la rentabilité et de l'amélioration la qualité du patrimoine, à la fois en termes de localisation et de standards élevés des actifs livrés.

En Île-de-France, Covivio cible les localisations stratégiques dans des quartiers tertiaires établis et bien desservis par les transports en commun. Dans les Grandes Métropoles Régionales (avec une demande placée annuelle supérieure à 50 000 m²), le groupe vise les localisations prime comme le quartier de La Part-Dieu à Lyon.

1.5.1.10.1. Projets livrés

Un projet a été livré en 2018 : Riverside, 11 000 m² d'espaces de bureaux dans le centre de Toulouse. La surface est déjà louée à 83% et des négociations sont à un stade avancé pour la location des surfaces restantes.

Covivio a réalisé 56% de création de valeur sur ce projet.

1.5.1.10.2. Projets engagés : 1,1 Md€ de projets (847 M€ part du groupe)

En 2018, Covivio a lancé 738 M€ (635 M€ part du groupe) de nouveaux projets en France, multipliant ainsi par plus de trois son pipeline de projets engagés à 1,1 Md€ (847 M€ part du groupe).

Pour le détail des projets engagés, voir le tableau page 24 de ce document.

Plusieurs projets ont été engagés en 2018, dont :



- **Flow à Montrouge – 23 600 m²** : construction d'un campus urbain dans le quartier d'affaires de Montrouge-Malakoff-Châtillon. L'actif est dès à présent préloué à 100%, soit 18 mois avant la livraison prévue en 2020.



- **IRO à Châtillon – 25 600 m²** : projet de construction d'un nouvel immeuble de bureaux dans le quartier d'affaires très prisé de Montrouge-Malakoff-Châtillon. IRO constitue la seule offre en neuf dans la région à horizon 2020, date prévue de la livraison.



- **Jean-Goujon à Paris 8e – 8 500 m²** : redéveloppement intégral d'un bâtiment acheté en 2018 en un actif prime haut de gamme. Covivio prévoit d'y regrouper ses équipes parisiennes une fois le chantier terminé. La livraison est prévue en 2021.



- **Gobelins à Paris 5e – 4 400 m²** : ancien bâtiment Orange en cours de redéveloppement. Covivio installera sa nouvelle offre *flex-offices* et *coworking*, de marque Wellio, sur l'ensemble de la surface. Gobelins fait partie d'un portefeuille d'actifs Orange d'environ ~ 1 Md€, basés à Paris et présentant un fort potentiel de création de valeur à travers le redéveloppement (actuellement estimés à 8 500 €/m² avec un loyer moyen de 380 €/m²).



- **N2 à Paris 17e – 15 900 m²** : projet de construction, en partenariat avec ACM, pour la mise en place d'un immeuble innovant à usage mixte (bureaux/*flex-offices*/hôtel/commerces de pied d'immeuble).
La livraison de cet actif est prévue pour la fin de l'année 2021.



- **Cité Numérique à Bordeaux – 19 200 m²** : programme d'extension-régénération près de la gare TGV de Bordeaux. La livraison est prévue en 2019.

- **Cœur d'Orly Bâtiment Belaïa – 22 600 m²** : projet de construction, en partenariat avec le groupe ADP, d'un nouvel immeuble de bureaux au sein de Cœur d'Orly, quartier d'affaires de l'aéroport Paris-Orly. 50% de l'actif est déjà préloué et la livraison est prévue 2020.

Par ailleurs, les travaux se sont poursuivis sur plusieurs projets, dont :

- **Silex 2 à Lyon – 30 900 m²** : projet de bureaux prime à Lyon Part-Dieu QCA. Les espaces sont déjà préloués à 44% deux ans avant la livraison (prévue début 2021) : 9 000 m² à Solvay et 5 000 m² destinés à des *flex-offices* par l'intermédiaire de Wellio. Le projet est partagé à 499% avec ACM
- **Îlot Armagnac à Bordeaux – 31 700 m²** : projet de construction de trois nouveaux immeubles de bureaux achetés neufs près de la future gare TGV. Covivio détient 35% du projet et prendra une participation à hauteur de 100% dans l'un des bâtiments, aujourd'hui préloué à 61% à Regus.
- **Montpellier Orange – 16 500 m²** : projet de construction d'un immeuble de bureaux clés en main pour Orange dans le parc de la Pompiègne à Montpellier. La livraison est prévue en 2020.
- **Hélios à Lille-Villeneuve d'Ascq – 9 000 m²** : projet de construction d'un ensemble de deux immeubles neufs dans l'une des principales zones tertiaires de Lille. L'actif est déjà pré commercialisé au groupe Caisse d'Épargne. La livraison est prévue début 2019.

1.5.1.10.3. Projets maîtrisés : 1,7 Md€ de projets (1,7 Md€ part du groupe)

Pour le détail des projets maîtrisés, voir le tableau page 25 du présent document.

Covivio prévoit de lancer un certain nombre de projets à court terme, dont :

- **Paris St-Ouen – 31 000 m²** : projet de démolition-reconstruction avec une extension de 70% de la surface. L'actif se trouve dans un quartier d'affaires en plein développement, situé au nord de Paris, dans le 17^e arrondissement (emplacement du nouveau TGI de Paris, nouvelles stations de la ligne de métro n° 14)

- **Omega à Levallois – 20 500 m²** : projet de redéveloppement intégral dans un actif prime dans le quartier d'affaires bien établi de Levallois.

Au total, plus de 285 000 m² de nouveaux développements et redéveloppements contribueront à dynamiser la croissance future du groupe, comme le siège social de Vinci à Rueil-Malmaison (43 000 m² de potentiel de redéveloppement-extension) et le projet Cap 18 à Paris 18^e (50 000 m² de potentiel en termes de constructions nouvelles).

1.5.1.11. Valorisation du patrimoine

1.5.1.11.1. Évolution de patrimoine : progression de 228 M€ PdG en 2018

(M€, dont Droits PdG)	Valeur 2017	Acquisitions	Invest.	Cessions	Création de valeur sur Acquis./Cessions	Variation de valeur	Transfert	Valeur 2018
Actifs en exploitation	5 233	134	46	- 242	33	104	- 180	5 127
Actifs en développement	180	2	117	0	8	26	180	513
TOTAL	5 412	136	162	- 242	41	130	0	5 640

La valeur du portefeuille a augmenté de 228 M€ depuis fin 2017, essentiellement grâce à la création de valeur sur les actifs existants et nouvellement acquis (+ 171 M€). Les cessions (- 242 M€) ont permis à Covivio de financer les investissements

dans le pipeline des projets engagés, à la fois par l'acquisition de bâtiments à redévelopper et par des Capex (+ 298 M€ au total). De plus, des travaux de valorisation de 46 M€ ont été réalisés sur les actifs en exploitation.

1.5.1.11.2. Évolution du patrimoine à périmètre constant : + 2,2% de croissance

(M€, Hors Droits)	Valeur 2017 100%	Valeur 2017 PdG	Valeur 2018	Valeur 2018 PdG	Variation sur 12 mois (1) à pc	Rdt (2) 2017	Rdt (2) 2018	En % de la valeur totale
Paris Centre Ouest	1 021	1 021	1 094	1 094	3,8%	4,1%	3,9%	19%
Paris Sud	769	632	784	647	1,0%	3,4%	4,4%	11%
Paris Nord Est	374	374	390	390	2,4%	5,3%	5,0%	7%
Total Paris	2 164	2 028	2 269	2 131	2,6%	4,1%	4,3%	38%
Croissant Ouest et La Défense	1 571	1 410	1 579	1 419	1,8%	5,4%	5,4%	25%
1 ^{re} couronne	1 438	1 000	1 586	1 112	2,2%	5,4%	5,5%	20%
2 ^e couronne	94	94	63	63	0,1%	8,4%	8,9%	1%
Total Île-de-France	5 267	4 532	5 497	4 725	2,2%	4,9%	4,8%	84%
Métropoles régionales	848	644	1 010	739	3,5%	6,0%	5,8%	13%
Autres régions	236	236	177	177	- 2,8%	8,9%	8,8%	3%
TOTAL	6 351	5 412	6 684	5 640	2,2%	5,2%	5,2%	100%

(1) pc : périmètre constant.

(2) Rendements hors développements.

Les valeurs ont progressé de 2,2% à périmètre constant, avec comme principaux moteurs :

- + 35% sur Toulouse Riverside, un projet livré en mai 2018 (et 56% depuis le lancement du projet) loué à 83% aujourd'hui
- + 6,3% sur les actifs en développement
- + 2,6% à Paris sous l'effet d'une augmentation des valeurs locatives et des travaux de valorisation (essentiellement The Line and Steel à Paris QCA et Art&Co à Gare de Lyon)

- les principaux quartiers d'affaires dans les métropoles régionales, avec une croissance de 3,5%, en particulier à Bordeaux.

Le rendement du patrimoine est stable et s'établit à 5,2%, grâce à une hausse des loyers (croissance de + 2,8% à périmètre constant) accompagnée d'une augmentation de la valeur du patrimoine.

1.5.1.12. Segmentation stratégique du patrimoine

- Le patrimoine *core* constitué d'actifs résilients offrant des revenus pérennes est le socle stratégique du patrimoine. Les actifs matures peuvent être cédés selon les opportunités et dans des proportions maîtrisées, et les ressources ainsi dégagées peuvent être réinvesties dans des opérations créatrices de valeur, telles que des projets de développement ou de nouveaux investissements
- Le patrimoine « en développement » est constitué d'actifs faisant l'objet d'un projet de développement. Ces actifs ont vocation à devenir *core* une fois livrés. Ils concernent :
 - les projets « engagés » (expertisés)
 - les réserves foncières éventuellement expertisées
 - les projets « maîtrisés » libérés pour développement à court moyen/terme (faisant l'objet d'une valorisation en interne)
- Le patrimoine *non core* est un portefeuille constituant une poche de rendement supérieure à la moyenne du patrimoine bureaux, avec une faible taille unitaire d'actifs et une liquidité sur les marchés locaux permettant d'envisager leur cession progressive.

	Core Patrimoine	Actifs en développement	Patrimoine Non <i>core</i>	Total
Nombre d'actifs	82	17	128	227
Valeur Hors Droits PdG (M€)	4 869	513	259	5 640
Loyers PdG	236	2	24	262
Rendement ⁽¹⁾	4,9%	N/A	9,2%	5,2%
Durée résiduelle ferme des baux (années)	4,8	N/A	2,1	4,6
Taux d'occupation	97,6%	N/A	92,4%	97,1%

(1) Rendements hors développement.

Les actifs *core* représentent 86% du patrimoine (part du groupe) à fin 2018.

Le portefeuille de développement a triplé depuis fin 2017 avec l'accélération du pipeline des projets engagés. Il représente désormais 9% du patrimoine (+ 6 pts par rapport à fin 2017).

Les actifs *non core* représentent désormais moins de 5% du portefeuille (part du groupe) au 31 décembre 2018, du fait notamment des cessions réalisées dans les régions françaises et en 2^e couronne. Environ un tiers de ces actifs correspondent aux actifs identifiés à des fins de développement résidentiel à moyen terme.

1.5.2. Bureaux Italie

La fusion entre Covivio et Beni Stabili a été finalisée en décembre 2018, simplifiant ainsi plus encore la structure du groupe, en phase avec le processus amorcé en 2017 et 2018.

Le taux de détention du patrimoine italien atteint donc 100% à fin 2018 (contre 59,9% à fin juin 2018 et 52,4% à fin 2017). Au compte de résultat, le taux de détention retenu s'établit à 52,4% pour le premier trimestre 2018 et 59,9% pour le reste de l'année.

Les données sont communiquées en 100% et en part du groupe Covivio (PdG).

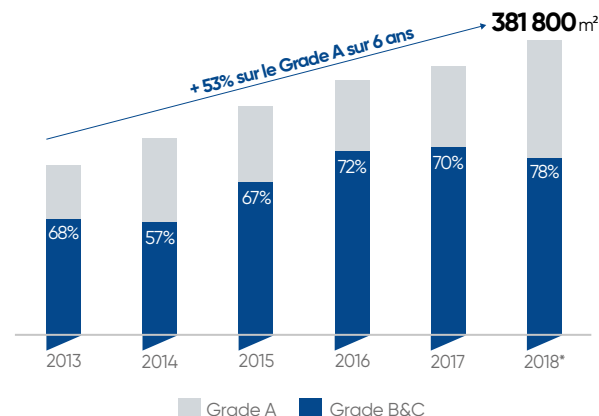
1.5.2.1. Très bonne performance du marché locatif à Milan

La stratégie de Covivio en Italie est centrée sur Milan, où se concentrent les acquisitions et développements du groupe. À fin 2018, le groupe dispose d'un patrimoine d'une valeur de 4,0 Md€ (3,3 Md€ part du groupe). Le marché locatif de Milan a atteint de nouveaux records en 2018, après une performance déjà solide en 2017 :

- le marché a affiché des niveaux particulièrement élevés de demande placée, atteignant 381 800 m² (+ 10% par rapport à fin 2017). La demande est portée par les surfaces neuves ou restructurées depuis 2015, qui représentent en moyenne 70 à 80% du volume total
- à Milan, le taux de vacance a chuté une nouvelle fois cette année à 7% dans le QCA, le centre et les zones du semi-centre en moyenne (- 0,4 point par rapport à 2017), avec un taux de vacance particulièrement bas sur l'offre neuve à 2,3%. Seuls 115 000 m² d'espaces neufs sont disponibles dans ces trois zones combinées (sur un stock total de plus de 9 millions m²)
- sur l'offre future, la tendance est toujours positive. Les livraisons d'ici 2021 n'excéderont pas 150 000 m² par an (contre 165 000 m² par année prévus en 2017)
- les loyers prime ont augmenté au cours de l'année pour atteindre 580 €/m² dans le QCA, une croissance de 7% par rapport à fin 2017. Les loyers augmentent dans toutes les zones, et particulièrement dans le centre (+ 8%) et le semi-centre (+ 7%) depuis fin 2017

- les investissements ont reculé à Milan cette année, mais restent élevés à 2,1 Md€, bien au-dessus de la moyenne à 10 ans (1,5 Md€).

% Grade A



* Basé sur des prévisions estimées – C&W fin septembre 2018.

L'activité 2018 de Covivio a été marquée par :

- le renforcement à Milan avec 106 M€ d'acquisitions à un rendement potentiel supérieur à 6%. Milan représente désormais 73% du patrimoine en part du groupe en Italie à fin 2018
- le succès du pipeline de développement, avec 26 000 m² loués en 2018, dont 11 600 m² sur le projet Symbiosis et 9 200 m² sur le projet The Sign. Les projets engagés sont maintenant préloqués à 54%
- la diversification de la base locative grâce au partage de 9% supplémentaires du portefeuille Telecom Italia, représentant l'équivalent de 139 M€ part du groupe de cessions
- les cessions d'actifs non core et non stratégiques pour 385 M€ (181 M€ part du groupe) avec une marge de 5,3% supérieure à la valeur d'expertise à fin 2017.

1.5.2.2. Loyer comptabilisé : + 1,3% à périmètre constant sur les activités stratégiques

(M€)	Surface (m ²)	Nombre actifs	Loyers 2017 100%	Loyers 2017 PdG	Loyers 2018 100%	Loyers 2018 PdG	Variation (en %)	Variation à pc ⁽¹⁾	En % du total
Bureaux – hors Telecom Italia	526 032	74	88,0	46,1	93,4	54,2	17,5%	1,5%	64%
Bureaux – Telecom Italia	911 332	129	98,6	40,9	94,3	29,0	- 29,1%	1,0%	34%
Actifs en développement	199 764	6	0,4	0,2	2,3	1,4	N/A	N/A	2%
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	1 637 128	209	187,0	87,3	190,0	84,6	- 3,1%	1,3%	100%
Non stratégique (commerces)	91 787	27	17,8	9,3	15,8	9,4	0,4%	- 5,2%	
Total	1 728 915	236	204,8	96,6	205,8	94,0	- 2,7%	0,6%	

(1) pc : périmètre constant.

Les loyers ont baissé de 3% (- 2,6 M€) entre 2017 et 2018, principalement sous l'effet :

- du renforcement de la participation dans Beni Stabili à 59,9% (contre 52,4%) réalisé au deuxième trimestre 2018 (+ 8,9 M€)
- de l'accélération de la croissance locative à périmètre constant de + 1,3% sur les activités stratégiques (+ 0,9 M€), tirés par Milan (+ 1,8%) avec :
 - + 0,8% d'indexation (+ 0,6 M€)
 - + 0,5% lié à la bonne activité locative (+ 0,3 M€)

- des acquisitions réalisées à Milan en 2017 et 2018 (+ 3,6 M€)
- des livraisons de projets de développement pour + 2,4 M€, loués à 100%
- du partage de 49% du portefeuille Telecom Italia (- 13,9 M€), dont 40% réalisés à fin juin 2017 et 9% début 2018
- des cessions d'actifs non core et non stratégiques (- 3,4 M€).

1.5.2.3. Loyers annualisés : 152 M€ part du groupe

(M€)	Surface (m²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2017 100%	Loyers annualisés 2017 PdG	Loyers annualisés 2018 100%	Loyers annualisés 2018 PdG	Var. (%)	En % du total
Bureaux – hors Telecom Italia	526 032	74	98,0	51,4	105,0	105,0	104,3%	69%
Bureaux – Telecom Italia	911 332	129	98,9	31,1	88,1	45,0	44,5%	30%
Actifs en développement	199 764	6	1,4	0,7	1,9	1,9	N/A	1%
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	1 637 128	209,0	198,3	83,2	195,1	151,9	82,5%	100%
Non stratégique (commerces)	91 787	27	18,0	9,5	13,0	13,0	37,5%	
Total	1 728 915	236,0	216,3	92,7	208,1	164,9	77,9%	

Les loyers annualisés augmentent de 82,5% suite à la fusion avec Beni Stabili.

Le poids de Telecom Italia diminue encore de 7 points pour s'établir à 30%.

(M€)	Surface (m²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2017 100%	Loyers annualisés 2017 PdG	Loyers annualisés 2018 100%	Loyers annualisés 2018 PdG	Var. (%)	En % du total
Milan	645 127	55	92,4	45,4	104,3	97,2	114,4%	64%
Rome	83 611	15	11,5	5,3	11,7	7,8	46,0%	5%
Turin	109 327	10	11,7	4,4	7,1	5,3	19,7%	4%
Nord de l'Italie (autres villes)	483 582	76	48,8	17,2	43,5	26,5	54,1%	17%
Autres	315 481	53	33,9	10,9	28,5	15,1	38,3%	10%
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	1 637 128	209,0	198,3	83,2	195,1	151,9	82,5%	100%
Non stratégique (commerces)	91 787	27	18,0	9,5	13,0	13,0	37,5%	

64% des loyers proviennent maintenant de bureaux à Milan (+ 9 points par rapport à fin 2017), grâce aux acquisitions réalisées, au partage du portefeuille Telecom Italia et aux nouvelles livraisons effectuées à Milan.

1.5.2.4. Indexation

L'indexation annuelle des loyers est généralement calculée en appliquant la hausse de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) à chaque anniversaire de la date signature du contrat (sur environ 20% du portefeuille, 75% de la hausse est appliquée).

En 2018, l'IPC a augmenté de 1,1% en moyenne en 12 mois.

1.5.2.5. Activité locative

(M€)	Surface (m²)	Loyers annualisés 2018 PdG	Loyers annualisés 2018 (100%, €/m²)
Libérations	17 332	4,5	262
Locations	21 428	9,8	457
Prélocations	26 273	6,5	246
Renouvellements	22 953	8,0	351

L'activité locative soutenue en 2018 reflète l'amélioration du marché locatif dans les secteurs où le groupe est exposé, ainsi que la qualité du travail d'Asset Management réalisé. Plus particulièrement, les relocations ont été effectuées à avec une hausse de 2,2% des loyers IFRS et une extension de 3,7 ans des échéances :

- 22 953 m² ont été renouvelés ou renégociés. Environ 9 000 m² se trouvent à Milan et ont été renégociés/renouvelés avec une augmentation moyenne de 7% des loyers annualisés
- 21 428 m² de nouveaux baux, essentiellement à Milan, avec 4 800 m² à Galleria del Corso (vendus à fin 2018) et 2 100 m² à Via Rombon avec Total
- 17 332 m² ont été libérés, dont 4 150 m² sur Via Dante à Milan, actuellement en cours de redéveloppement.

- 26 273 m² de locations ont été signées sur le pipeline de développement, principalement à Milan. Les projets engagés sont maintenant préloqués à 54% :

- prélocation à 100% d'une école de 9 200 m² du projet Symbioses à Ludum
- 9 500 m² sur le projet The Sign (bâtiment A) préloqués à AON. Après avoir choisi Covivio pour installer son siège français, AON implantera son siège italien dans The Sign
- un contrat supplémentaire avec Fastweb pour l'espace restant des premiers bâtiments Symbiosis (2 400 m²), désormais entièrement loués
- un contrat supplémentaire avec Gattai pour 1 200 m² sur Milan Principe Amedeo, désormais préloqués à 74%
- cinq nouveaux baux à Turin Corso Ferrucci sur 3 300 m², désormais loués à 54% sur la partie livrée.

1.5.2.6. Échéancier et taux d'occupation

1.5.2.6.1. Expiration des baux : 7,7 années fermes de durée résiduelle des baux

(M€ PdG)	Par date de 1 ^{re} option de sortie de bail	En % du total	Par date de fin de bail	En % du total
2019	19,8	12%	18,8	11%
2020	7,1	4%	8,5	5%
2021	7,6	5%	8,2	5%
2022	19,8	12%	22,4	14%
2023	12,3	7%	14,1	9%
2024	5,9	4%	10,2	6%
2025	5,6	3%	5,9	4%
2026	14,8	9%	15,6	9%
2027	9,8	6%	9,8	6%
2028	13,4	8%	1,3	1%
Au-delà	48,9	30%	50,2	30%
TOTAL	164,9	100%	164,9	100%

La durée ferme résiduelle des baux reste élevée à 7,7 années malgré le partage de 9% supplémentaires du portefeuille Telecom Italia. Sur les 20 M€ de revenus locatifs arrivant à échéance en 2019 :

- 3,8 M€ concernent des actifs qui seront redéveloppés
- 4,4 M€ concernent des actifs très bien situés dans le QCA ou à Porta Nuova, essentiellement Piazza San Fedele

- 2,4 M€ sur le portefeuille Telecom Italia
- 2,0 M€ pour lesquels les renouvellements de baux sont en cours de négociations
- 3,1 M€ correspondent à des commerces non stratégiques que le groupe entend céder.

1.5.2.6.2. Taux d'occupation en hausse à 97,9%

(%)	2017	2018
Bureaux – hors Telecom Italia	95,1%	97,1%
Bureaux – Telecom Italia	100,0%	100,0%
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	97,0%	97,9%
Non stratégique (commerces)	93,6%	91,0%
Total	96,6%	97,4%

Le taux d'occupation des bureaux hors Telecom Italia est en amélioration et s'établit à 97,1% (+ 2 points par rapport à fin 2017) grâce aux succès locatifs à Milan. Au global, le taux d'occupation sur les activités stratégiques augmente malgré l'impact de la réduction du portefeuille Telecom Italia.

1.5.2.7. Impayés provisionnés

(M€)	2017	2018
En % du loyer quittancé	0,5%	0,8%
En valeur ⁽¹⁾	0,4	0,8

(1) Net dotations/reprise/passage en perte.

Les impayés restent très bas (moins de 1%).

1.5.2.8. Cessions : 270 M€ réalisés en part du groupe en 2018

(M€, 100%)	Cessions (accords à fin 2017 à encaisser) (I)	Contrats à fin 2017 à encaisser	Nouvelles cessions 2018 (II)	Nouveaux accords 2018 (III)	Total 2018 = (II) + (III)	Marge vs valeurs 2017	Taux de rendement	Total Cessions effectives = (I) + (II)
Milan	11	-	141	-	141	25,6%	3,2%	152
Rome	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	16	-	244	0	244	- 3,7%	6,8%	260
TOTAL 100%	27	-	385	0	385	5,3%	5,5%	412
Partage du portefeuille Telecom Italia (PdG)	-	-	73	-	73	0,0%	6,4%	73
TOTAL PART DU GROUPE	13	-	257	-	257	5,3%	5,5%	270

En 2018, Covivio a cédé des actifs non core et non stratégiques pour 270 M€ :

- 9% supplémentaires du patrimoine Telecom Italia vendus à EDF Invest et à Crédit Agricole Assurances
- 159 M€ (49 M€ part du groupe) de nouveaux accords de cession pour les actifs Telecom Italia situés dans les zones secondaires (Pise, Brescia, Côme, Palerme)

- 132 M€ d'actifs non stratégiques et non core, dont Excelsior à Milan (galerie commerciale) et deux espaces de bureaux situés à Turin, verrouillant ainsi la création de valeur suite à la relocation d'Excelsior début 2018, tout en augmentant l'exposition locative à Milan.

1.5.2.9. Acquisitions : 106 M€ réalisés en 2018

(M€, Droits Inclus)	Localisation	Acquisitions 2018 réalisées		Acquisitions 2018 sécurisées	
		Prix d'acq. 100%	Rdt Brut potentiel	Prix d'acq. 100%	Rdt Brut potentiel
Piazza Duca d'Aosta	Milan	11	6,1%	-	-
Piazza San Pietro in Gessate	Milan	16	6,0%	-	-
Viale Dell' Innovazione	Milan	79	6,3%	-	-
TOTAL		106	6,2%	-	-

En 2018, Covivio a poursuivi sa stratégie d'acquisitions à Milan avec 25 800 m² signés pour 106 M€ :

- un portefeuille de deux actifs pour un total de 6 000 m². un actif situé à Piazza Duca D'Aosta, juste en face de la gare centrale et proche du quartier d'affaires de Porta Nuova, l'autre se trouvant à Piazza San Pietro à Gessate, en face du tribunal de Milan. Ces deux actifs offrent un potentiel significatif de création de valeur avec un rendement potentiel de 6%

- un actif dans le quartier d'affaires de plus en plus attractif Bicocca, dans le nord de Milan, sur la ligne de métro 5. L'immeuble, représentant 19 800 m² de bureaux neufs, offre un rendement potentiel attractif de 6,3% après relocation des espaces vacants (~ 9%).

1.5.2.10. Pipeline de développement : 700 M€ de projets

Covivio dispose d'un pipeline d'environ 700 M€ de Bureaux en Italie. Face à la forte demande de surfaces neuves ou restructurées, le groupe a renforcé sa capacité de développement depuis fin 2015,

avec cinq projets engagés à fin décembre 2018 qui viendront alimenter la croissance du groupe dans les années à venir.

1.5.2.10.1. Projets livrés

48 500 m² de projets ont été livrés en 2018, principalement à Milan et à Turin. Le taux d'occupation de 100% témoigne du succès de la stratégie du pipeline de développement :

- **Symbiosis AB** (20 500 m²) à Milan, les deux premiers bâtiments du projet Symbiosis loués à 100%, essentiellement à Fastweb

- **le projet Colonna** (3 500 m²), qui correspond au redéveloppement d'un actif, a lui aussi été livré au cours du deuxième trimestre 2018. Cet actif est entièrement loué
- **le projet Titano** (6 000 m²), qui correspond au redéveloppement de l'actif Piazza Monte Titano en hôtel loué à MEININGER, a été livré lors du deuxième trimestre 2018.

1.5.2.10.2. Projets engagés : 289 M€, principalement à Milan

Pour le détail des projets engagés, voir page 24 de ce document



The Sign – 26 500 m² : projet de redéveloppement situé via Schievano, à la limite sud-ouest du centre de Milan dans le quartier d'affaires Navigli. Le premier bâtiment est déjà prêté à AON, qui avait déjà choisi Covivio pour son siège en France. La livraison du projet est prévue pour 2020

Au cours du dernier trimestre, Covivio a signé un accord préliminaire pour l'acquisition d'une zone adjacente au projet The Sign, pour 14,7 M€. Suite à cette acquisition, Covivio sera en mesure de développer 10 000 m² de bureaux supplémentaires.



Symbiosis School – 9 200 m² : au cours du second semestre 2018, Covivio a signé un accord préliminaire avec Ludum, qui fait partie de NACE Schools, l'un des six plus grands groupes d'établissements scolaires internationaux privés au monde. Le bâtiment est entièrement prêté avec une livraison prévue en 2020.



Via Dante – 5 100 m² : régénération d'un immeuble phare près de Piazza Duomo. Covivio y implantera sa marque de *coworking* Wellio pour l'ouverture de son 1^{er} site à Milan.



Principe Amedeo – 7 100 m² : redéveloppement de l'immeuble Principe Amedeo, acquis en 2017 et situé dans le quartier d'affaires Porta Nuova. La livraison de cet actif est prévue pour le début de l'année 2019. Le bâtiment est prêté à 74%, essentiellement au locataire Gattai.

Corso Ferrucci – 21 000 m² : la livraison totale des surfaces est prévue pour fin 2019.

1.5.2.10.3. Projets maîtrisés : 400 M€ de projets à Milan

Deux projets sont dans le pipeline maîtrisé :

- des autres bâtiments du projet Symbiosis qui représentent un potentiel de 70 000 m² de bureaux dans un quartier d'affaires en développement, situé à la limite sud du centre-ville de Milan, en face de la Fondation Prada

Le bâtiment D (20 500 m² de bureaux) sera le prochain projet à être lancé à court terme

- Duca d'Aosta, un espace hôtelier de 2 100 m² qui se trouve en face de la gare centrale.

1.5.2.11. Valorisation du patrimoine

1.5.2.11.1. Évolution de patrimoine

Part du groupe (M€, hors droits)	Valeur 2017	Acquisitions	Invest.	Cessions	Variation valeur	Variation de valeur sur acq.	Transfert	Partage patrimoine Telecom Italia	Effet de la fusion avec BS	Valeur 2018
Bureaux – hors Telecom Italia	1 024	106	20	- 106	2	0	100	-	929	2 073
Bureaux – Telecom Italia	489	-	14	- 87	3	- 2	-	- 140	444	720
Actifs en développement	225	-	63	-	1	-	- 98	-	204	395
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	1 738	106	96	- 193	5	- 3	1	- 140	1 577	3 188
Non stratégique (commerces)	155	-	1	- 133	- 40	21	- 1	-	141	144
Total	1 893	106	98	- 326	- 35	18	0	- 140	1 718	3 332

Le portefeuille part du groupe a augmenté de 83% pour atteindre 3,3 Md€ à fin 2018, grâce à la fusion avec Beni Stabili (contre un taux de détention de 52,4% à fin 2017).

Hors effets de la fusion, le portefeuille a baissé sous l'effet des cessions (- 326 M€) partiellement compensé par les investissements réalisés au cours de l'année (+ 204 M€).

1.5.2.11.2. Patrimoine à Milan : 73%

(M€, Hors Droits)	Valeur 2017 PdG	Valeur 2018 100%	Valeur 2018 PdG	LfL ⁽¹⁾ variation 12 mois	Rdt ⁽²⁾ 2017	Rdt 2018	En % du total
Bureaux – hors Telecom Italia	1 024	2 073	2 073	0,1%	5,0%	5,1%	65%
Bureaux – Telecom Italia	489	1 412	720	0,4%	6,4%	6,2%	23%
Actifs en développement	225	395	395	0,3%	N/A	N/A	12%
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	1 738	3 880	3 188	0,2%	5,5%	5,4%	100%
Non stratégique (commerces)	155	144	144	- 24,6%	6,1%	9,0%	
Total	1 893	4 024	3 332	- 1,1%	5,5%	5,5%	

(1) pc : périmètre constant.

Suite au partage de 9% supplémentaires du portefeuille Telecom Italia au cours de l'année et la cession de plusieurs actifs au cours du second semestre 2018, le poids du patrimoine Telecom Italia a été réduit à 23% (contre 28% à fin 2017 et 38% à fin 2016).

(M€, Hors Droits)	Valeur 2017 PdG	Valeur 2018 100%	Valeur 2018 PdG	LfL ⁽¹⁾ variation 12 mois	Rdt ⁽²⁾ 2017	Rdt ⁽²⁾ 2018	En % du total
Milan	1 117	2 468	2 322	1,8%	4,6%	4,2%	73%
Turin	116	156	130	- 0,4%	7,2%	4,1%	4%
Rome	85	225	143	- 6,3%	4,9%	5,4%	4%
Nord de l'Italie	261	630	383	- 4,7%	5,1%	6,9%	12%
Autres	159	401	210	- 2,0%	6,3%	7,2%	7%
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	1 738	3 880	3 188	0,2%	5,5%	5,4%	100%
Non stratégique (commerces)	155	144	144	- 24,6%	6,1%	9,0%	

(1) pc : périmètre constant.

(2) Rendements hors projets de développement.

- Le poids de Milan a augmenté en 2018 et représente désormais 73% du portefeuille de bureaux (+ 9 points depuis fin 2017), grâce aux 106 M€ d'acquisitions réalisés cette année
- Le poids des actifs non stratégiques a diminué sous l'effet de la cession réalisée : la moitié des actifs ont été vendus l'année dernière et seuls 144 M€ restent dans le portefeuille
- L'excellente performance du patrimoine de Milan valide la stratégie mise en place par le groupe, avec un objectif d'exposition à Milan de 90% à horizon 2022.

1.5.3. Résidentiel Allemagne

Covivio intervient sur le secteur Résidentiel en Allemagne au travers de sa filiale Covivio Immobilien, détenue à 61,7%. Les données chiffrées sont présentées en 100% et en part du groupe (PdG) Covivio.

1.5.3.1. Des tendances démographiques et macroéconomiques positives soutenant des perspectives de croissance solides ⁽¹⁾

Covivio détient 41 600 lots localisés à Berlin, Hambourg, Dresde, Leipzig et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Le patrimoine des actifs représente un total de 5,8 Md€ (3,7 Md€ part du groupe). Le marché Résidentiel Allemagne affiche une bonne croissance depuis plusieurs années, notamment à Berlin où le groupe a commencé à investir en 2011 et où il détient actuellement près de 60% de son portefeuille résidentiel.

- Les indicateurs macroéconomiques allemands sont robustes, notamment les prévisions de croissance du PIB supérieure à 2% pour 2018 et 2019 et le taux de chômage en baisse à 3,3% à fin 2018. À Berlin, la tendance démographique se poursuit, avec une prévision de 3,8 millions de personnes d'ici 2020, du fait essentiellement du dynamisme démographique (contre 3,7 M€ à fin 2018).
- Le déséquilibre entre offre et demande de logements perdure sur le marché berlinois. En raison de la croissance démographique annuelle, évaluée à environ 50 000 habitants par an, le bureau en charge du développement de la ville de Berlin prévoit un besoin d'environ 20 000 nouveaux logements par an d'ici fin 2030. En 2017, seuls 15 700 logements ont été livrés.
- Cette dynamique a eu un fort impact sur les loyers de marché, en hausse de 5% à Berlin en 2018, à 11,7 €/m² (à fin juin 2018), et sur les prix d'achat des appartements, qui s'établissent à 4 400 €/m² en moyenne à Berlin (en hausse de 14% à fin septembre 2018).

- Le marché résidentiel garde les faveurs des investisseurs, avec 14,0 Md€ de transactions à la fin du troisième trimestre 2018 (+ 38% par rapport à 2017), sous l'effet d'une croissance externe et de la hausse des prix (+ 23% à 2 400 €/m² en moyenne).

En 2018, l'activité de Covivio a été marquée par :

- l'accélération de la croissance des loyers de 4,4% à périmètre constant après + 4,2% en 2017. Le potentiel de réversion locative sur le patrimoine reste élevé, en particulier à Berlin où il s'établit à environ 35%
- la poursuite des acquisitions à Berlin, Dresde et Leipzig, à des valeurs attractives. Un total de 478 M€ d'acquisitions a été sécurisé en 2018, dont 67% à Berlin, en moyenne à 2 442 €/m² et avec un potentiel de réversion locative supérieur à 40%
- l'accélération des projets engagés avec 111 M€ à fin 2018 (72 M€ part du groupe), sur un pipeline en hausse de 700 M€ au total
- l'accroissement des valeurs du patrimoine s'est poursuivi avec une forte hausse de + 11,6% à périmètre constant dont + 12,4% à Berlin, validant la pertinence des choix d'allocation stratégique du groupe
- le développement de la nouvelle offre de *coliving*, qui s'appuie sur la qualité du portefeuille du groupe à Berlin et permettra d'améliorer la rentabilité et la création de valeur.

1.5.3.2. Loyers comptabilisés : + 4,4% à périmètre constant

1.5.3.2.1. Répartition géographique

(M€)	Surface (m ²)	Nombre de lots	Loyers 2017 100%	Loyers 2017 PdG	Loyers 2018 100%	Loyers 2018 PdG	Variation PdG (%)	Variation PdG (%) à pc ⁽¹⁾	% des loyers totaux
Berlin	1 309 772	17 155	103,4	70,6	116,6	74,8	5,9%	4,9%	49%
Dresde & Leipzig	333 383	5 516	21,3	14,0	23,3	14,8	6,2%	3,4%	10%
Hambourg	143 150	2 366	14,2	9,2	15,9	10,6	15,6%	3,1%	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 116 584	16 565	91,3	50,5	85,3	53,6	6,3%	4,6%	35%
Essen	377 486	5 492	28,5	16,3	28,4	17,7	8,6%	4,6%	12%
Duisburg	214 497	3 302	19,5	10,0	16,1	10,1	0,7%	6,4%	7%
Mullheim	131 887	2 203	10,8	6,1	10,1	6,4	5,7%	4,6%	4%
Oberhausen	146 178	1 966	10,4	6,2	10,5	6,5	4,5%	3,4%	4%
Autres	246 535	3 602	22,1	11,8	20,2	12,9	9,0%	3,6%	8%
TOTAL	2 902 888	41 602	230,1	144,2	241,2	153,9	6,7%	4,45%	100%

(1) PC : périmètre constant.

Les loyers comptabilisés s'établissent à 153,9 M€ en part du groupe en 2018, en hausse de + 6,77% sous les effets combinés :

- de la forte croissance des loyers à périmètre constant de + 4,4% (+ 5,1 M€) dont :
 - 44% dus à l'indexation (+ 2,0 pts)
 - 28% dus aux relocations (+ 1,2 pts)
 - 6% dus aux capex de modernisation (+ 0,3 pt).

Berlin continue de générer une très bonne performance de + 4,9% tandis que la croissance s'accélère nettement en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (+ 4,6%), conséquence directe de l'amélioration de la qualité du patrimoine.

- des acquisitions 2017 et 2018 (+ 12,7 M€) principalement à Berlin avec un potentiel de réversion locatif élevé
- des cessions (- 10,3 M€) d'actifs non core en Rhénanie-du-Nord-Westphalie et matures à Berlin
- de l'augmentation de la participation de Covivio dans l'activité Résidentiel Allemagne, qui passe de 61,0% à 61,7% à fin 2018 (+ 2,2 M€).

À Berlin, les relocations ont été réalisées à un loyer moyen supérieur à 11 €/m². Covivio capte ainsi progressivement le potentiel de réversion des nombreuses acquisitions réalisées ces dernières années.

(1) Sources : Eurosta, Destatis, Berlin Brandenburg Statistiks office, JLL, CBRE.

1.5.3.3. Loyers annualisés : 159,9 M€ en part du groupe

1.5.3.3.1. Répartition géographique

(M€)	Surface (m²)	Nombre de lots	Loyers annualisés 2017 100%	Loyers annualisés 2017 PdG	Loyers annualisés 2018 100%	Loyers annualisés 2018 PdG	Variation PdG (%)	Loyer moyen €/m²/mois	% des loyers totaux
Berlin	1 309 772	17 155	111,7	70,0	125,6	81,2	16,0%	8,0	51%
Dresde & Leipzig	333 383	5 516	22,2	14,1	24,4	15,6	10,6%	6,1	10%
Hamburg	143 150	2 366	13,5	8,8	16,2	10,6	19,9%	9,4	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 116 584	16 565	85,6	53,0	83,1	52,5	- 0,9%	6,2	33%
Essen	377 486	5 492	28,0	17,3	29,1	18,1	4,7%	6,4	11%
Duisburg	214 497	3 302	17,2	10,6	15,2	9,5	- 10,6%	5,9	6%
Mullheim	131 887	2 203	10,3	6,4	10,1	6,4	0,2%	6,4	4%
Oberhausen	146 178	1 966	10,6	6,5	10,3	6,9	5,4%	5,9	4%
Autres	246 535	3 602	19,5	12,2	18,3	11,6	- 4,5%	6,2	7%
TOTAL	2 902 888	41 602	232,9	146,0	249,3	159,9	9,5%	7,2	100%

La tendance des loyers, en hausse de 9,5%, reflète le renforcement des marchés à fort potentiel de croissance comme Berlin, Hambourg, Dresde et Leipzig, combiné à la cession des activités non core.

- Le poids de la Rhénanie-du-Nord-Westphalie a baissé de 3 pts depuis 2017. L'amélioration de la croissance des loyers dans cette zone traduit la meilleure qualité du patrimoine restant (+ 4,6% à périmètre constant)

- Les marchés stratégiques (Berlin, Hambourg, Dresde et Leipzig) génèrent 67% des loyers totaux (+ 3 points par rapport à 2017).

Le niveau des loyers au m² (7,2 €/m²/mois en moyenne) offre de solides perspectives de croissance, grâce au potentiel de réversion d'environ 35% à Berlin, 20 à 25% à Hambourg et 15 à 20% à Dresde et Leipzig et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.

1.5.3.4. Indexation

Les loyers des logements en Allemagne évoluent selon trois mécanismes :

- Pour les loyers de relocation :

Il est en principe possible d'augmenter le loyer librement. Par exception à ce principe de liberté de fixation des loyers, certaines villes comme Berlin et Hambourg ont appliqué un plafonnement des loyers de relocation. Dans ces villes, le loyer de relocation ne peut excéder de plus de 10% un loyer de référence.

En cas de réalisation de travaux contribuant à la valorisation de l'immeuble (montant de travaux inférieur à 30% de la valeur du logement), le loyer de relocation pourra être augmenté dans la limite de 8% de ces derniers. Dans le cadre d'une mesure de modernisation complète (montant de travaux supérieur à 30% de la valeur du logement), il est possible d'augmenter librement le loyer.

- Sur les baux en cours :

Il est possible d'augmenter le loyer en cours dans la limite de 15% à 20% selon les régions et sans pouvoir dépasser le Mietspiegel ou un autre loyer de référence. Cette augmentation ne peut être réalisée que par période triennale.

- Pour les baux en cours avec réalisation de travaux :

En cas de réalisation de travaux, le loyer peut également être augmenté dans la limite de 8% du montant de ces derniers, ainsi que de l'écart avec le Mietspiegel. Cette augmentation est soumise à deux conditions :

- les travaux doivent contribuer à la valorisation de l'immeuble
- le locataire doit être prévenu de cette augmentation de loyers dans un délai de trois mois.

1.5.3.5. Taux d'occupation élevé de 98,7%

(%)	2017	2018
Berlin	97,8%	98,3%
Dresde & Leipzig	98,9%	99,2%
Hamburg	99,9%	99,8%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	98,8%	98,9%
TOTAL	98,4%	98,7%

Le taux d'occupation des actifs en exploitation reste à un niveau toujours élevé de 98,7%. Il se maintient au-dessus de 98% depuis fin 2015, reflétant la très bonne qualité du portefeuille et le faible risque locatif du groupe.

1.5.3.6. Impayés provisionnés

Part du groupe (M€)	2017	2018
En % du loyer quittancé	0,8%	0,8%
En valeur ⁽¹⁾	1,2	1,2

(1) Net dotations/reprises/passages en perte.

Le montant des impayés provisionnés correspond à 0,8% des loyers, pas d'évolution depuis 2017.

1.5.3.7. Cessions et accords de cession : 162 M€ de nouveaux engagements

(M€)	Cessions (accords à fin 2017 à encaisser) (I)	(Contrats à fin 2017 à encaisser)	Nouvelles cessions 2018 (II)	Nouveaux accords 2018 (III)	Total 2018 = (II) + (III)	Marge vs valeurs 2017	Taux de rendement	Total Cessions effectives = (I) + (II)
Berlin	44	4	33	11	44	51,3%	2,3%	77
Dresde & Leipzig	20	0	12	0	12	1,9%	5,2%	32
Hamburg	0	0	5	0	5	- 11,6%	5,5%	5
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	58	12	98	2	100	12,4%	4,8%	156
TOTAL 100%	122	16	148	13	162	18,7%	4,2%	270
TOTAL PART DU GROUPE	78	10	97	8	105	18,5%	4,2%	174

Les nouveaux engagements (nouvelles cessions et nouveaux accords) signés en 2018 atteignent 162 M€ (105 M€ part du groupe) signés, avec une marge brute élevée de 19%. Les engagements sont essentiellement situés en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (62% des engagements) et s'inscrivent pleinement dans la politique de rotation de patrimoine du groupe.

- 1 014 lots sur des actifs non core en Rhénanie-du-Nord-Westphalie pour 100 M€ avec 12% de marge
- 174 lots cédés à Berlin à des prix nettement supérieurs aux dernières valeurs d'expertise (> 50% de marge, soit autour de 3 350 €/m²), permettant de cristalliser la création de valeur réalisée

- 217 lots cédés dans d'autres villes (Dresde, Leipzig et Hamburg) pour 17 M€, en ligne avec les dernières valeurs d'expertise. L'actif à Hamburg fait partie d'un portefeuille cédé avec une marge de 8% sur la dernière valeur d'expertise.

Les cessions réalisées en 2018 représentent 270 M€ (174 M€ part du groupe), et concernent 42% des actifs matures et 58% des actifs non core situés en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.

1.5.3.8. Acquisitions : 468 M€ réalisés en 2018

(M€, Droits Inclus)	Surface (m ²)	Nombre de lots (réalisé & sécurisé)	Acquisitions 2018 réalisées			Acquisitions 2018 sécurisées		
			Prix d'acq. 100%	Prix d'acq. PdG	Rdt brut ⁽¹⁾	Prix d'acq. 100%	Prix d'acq. PdG	Rdt brut ⁽¹⁾
Berlin	128 714	1 778	314	223,32	4,3%	10	6	4,8%
Dresde & Leipzig	44 228	655	44	29	6,8%	-	-	0,0%
Hamburg	23 420	380	65	42	4,0%	-	-	0,0%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	22 752	302	44	29	4,5%	-	-	0,0%
TOTAL	219 114	3 115	468	324	4,5%	10	6	4,8%
Renforcement en PdG	-	-	N/A	51	4,9%	0	0	0,0%

(1) Rendement potentiel à deux ans post-relocation des locaux vacants. Rendement immédiat de 3,7% sur les acquisitions réalisées.

Covivio a maintenu un rythme d'investissement soutenu, à des valeurs attractives dans un contexte très compétitif, avec 478 M€ (330 M€ part du groupe) d'acquisitions sécurisées en 2018 :

- 67% des acquisitions situées à Berlin, 14% à Hamburg, 9% à Dresden et le reste en Rhénanie-du-Nord-Westphalie
- un prix d'acquisition moyen de 2 135 €/m² dont 2 442/m² à Berlin

- un rendement à l'acquisition de 3,9% qui s'explique par une vacance de 6% en moyenne. Le rendement à deux ans après relocation des espaces vacants est de 4,5%, et il continuera d'augmenter grâce au fort potentiel de réversion (> 40% en moyenne).

Par ailleurs, Covivio s'est renforcée dans des sociétés détenant des portefeuilles d'actifs, principalement à Berlin. Au total, ces acquisitions ont portés sur 51 M€ d'actifs en part du groupe.

1.5.3.9. Projets de développement : 700 M€ de projets identifiés

En réponse au déséquilibre entre l'offre et la demande de logements neufs à Berlin, Covivio a lancé en 2017 un pipeline de développement résidentiel. Au total, 700 M€ de projets d'extension, de redéveloppement et de construction de logements neufs ont été identifiés.

Ce pipeline permet à Covivio de maximiser la création de valeur sur son portefeuille. Environ la moitié des projets en développement seront conservés dans le patrimoine et sont réalisés avec un rendement de 5,4% sur le coût de revient. L'autre moitié sera cédée afin de cristalliser la création de valeur, avec une marge sur vente estimée à 40%.

1.5.3.9.1. Projets engagés : 111 M€ (72 M€ en part du groupe)

Pour un détail des projets engagés, voir page 24 du présent document.

Neufs projets de développements résidentiels ont été engagés en 2018, dont huit à Berlin. Au total, ils représentent 454 logements répartis sur plus de 30 300 m², situés dans des zones attractives de Berlin :

- Prenzlauer-Berg : projet de construction de quatre bâtiments résidentiels totalisant 273 lots
- Districte de Friedrichshain-Kreuzberg : trois projets de construction pour un total de 75 logements
- Steglitz : projet d'extension impliquant 67 nouveaux logements (13 lots pour la première phase du projet)

- district de Neukölln : construction de 52 lots résidentiels
- district de Mitte : construction de 19 lots résidentiels
- district de Zehlendorf : projet d'extension impliquant 16 nouveaux logements.

1.5.3.9.2. Projets maîtrisés : 590 M€ de projets (364 M€ part du groupe)

Au total, 53 projets de développement supplémentaires sont déjà identifiés, pour un peu plus de 590 M€. Il s'agit principalement de projets de construction dans le centre de Berlin qui représenteront, à terme, plus de 2 300 logements neufs répartis sur 183 000 m².

En 2018, 66 M€ de réserves foncières ont été sécurisées permettant le développement de 60 000 m² supplémentaires de logements.

1.5.3.10. Valorisation du patrimoine

1.5.3.10.1. Évolution de patrimoine : en croissance de + 19%

Part du groupe (M€, Hors Droits)	Valeur 2017	Acquisitions	Invest.	Cessions	Création de valeur sur acquis./cessions	Variation de valeur	Variation de périmètre	Valeur 2018
Berlin	1 728	227	79	- 43	12	164	53	2 220
Dresde & Leipzig	282	29	6	- 20	- 2	31	- 0	324
Hamburg	198	44	4	- 4	0	22	-	263
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	906	25	23	- 88	1	51	18	935
Essen	309	-	6	- 1	0	22	2	339
Duisburg	174	-	4	- 27	0	8	1	160
Mülheim	106	-	2	- 8	0	8	3	111
Oberhausen	99	-	3	- 9	0	1	7	102
Autre	219	25	8	- 43	0	12	2	221
TOTAL	3 114	324	112	- 155	10	267	70	3 743

En 2018, la valeur du patrimoine a augmenté de 19% pour s'établir à 3,7 Md€ part du groupe. Le moteur de cette croissance rapide est d'abord la hausse des valeurs à périmètre constant, (267 M€, soit 45% de la croissance), à laquelle se rajoute la contribution des investissements nets des cessions et la création de valeur associée (44% de la croissance).

1.5.3.10.2. Variation à périmètre constant : + 11,6% de croissance

(M€, Hors Droits)	Valeur 2017 PdG	Surfaces à 100%	Valeur 2018 100%	Valeur 2018 €/m ²	Valeur 2018 PdG	Variation à PC ⁽¹⁾	Rdt 2017	Rdt 2018	En % de la valeur totale
Berlin	1 728	1 309 772 m ²	3 432	2 620	2 220	12,4%	4,1%	3,7%	59%
Dresde & Leipzig	282	333 383 m ²	508	1 522	324	13,2%	5,0%	4,8%	9%
Hamburg	198	143 150 m ²	402	2 810	263	13,1%	4,5%	4,0%	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	906	1 116 584 m ²	1 481	1 326	935	9,2%	5,9%	5,6%	25%
Essen	309	377 486 m ²	546	1 446	339	9,4%	5,6%	5,3%	9%
Duisburg	174	214 497 m ²	257	1 199	160	8,6%	6,1%	5,9%	4%
Mülheim	106	131 887 m ²	174	1 332	111	10,3%	6,0%	5,8%	3%
Oberhausen	99	146 178 m ²	152	1 042	102	5,5%	6,6%	6,8%	3%
Autre	219	246 535 m ²	351	1 425	223	10,5%	5,6%	5,3%	6%
TOTAL	3 114	2 902 888 M²	5 823	2 006 €/M²	3 743	11,6%	4,7%	4,3%	100%

(1) pc : périmètre constant.

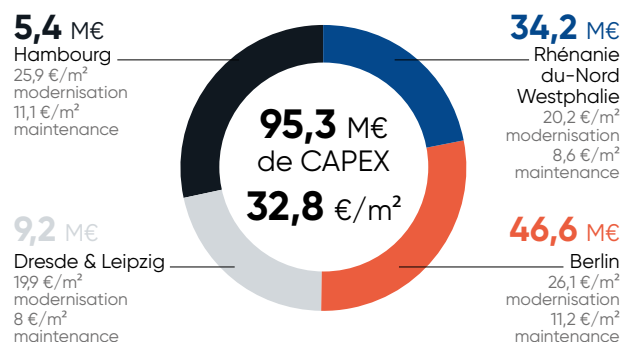
À périmètre constant, les valeurs progressent de + 11,6% sur un an, traduisant le succès de la politique d'investissements du groupe :

- + 12,4% à Berlin après une très bonne année 2017 (+ 17,3%), principalement sous l'effet de l'importante hausse des loyers et de la croissance des valeurs, notamment dans les localisations prisées
- le portefeuille berlinois conserve par ailleurs un important potentiel de croissance avec des valeurs métriques autour de 3 400 €/m²

- Hambourg (+ 13,1%) et Dresde & Leipzig (+ 13 2%) affichent également une forte performance sous les mêmes effets
- la progression des valeurs est tout aussi importante en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (+ 9,2%), témoignant de l'amélioration de la qualité du patrimoine, suite aux programmes de modernisations et de cessions des actifs non core.

1.5.3.11. Capex de maintenance et modernisation

- En 2018, 95 M€ de Capex (59 M€ part du groupe) soit 33 €/m², et 17 M€ d'Opex (5,8 €/m²) ont été réalisés. Les dépenses de Capex ont augmenté de 37% par rapport à 2017, du fait de la hausse du patrimoine (+ 19%) et de l'augmentation des dépenses en €/m² : les dépenses par m² ont augmenté de 38% sous l'effet du renforcement à Berlin, où l'investissement est plus intensif.
- Les Capex de modernisation, permettant d'améliorer la qualité des actifs et d'augmenter les loyers, représentent toujours 70% du total des Capex. Ils ont augmenté en €/m² en 2018, avec une accélération des travaux de modernisation au cours du second semestre de l'année.



1.5.4. Hôtels en Europe

Covivio Hôtels, filiale de Covivio à 42,3% à fin 2018 (contre 50% à fin 2017), est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) et un acteur immobilier leader en Europe. Elle investit à la fois dans les hôtels en bail et l'activité Murs & Fonds.

Les données sont communiquées en 100% et en part du groupe (PdG) Covivio.

1.5.4.1. Un marché hôtelier européen dans un cycle de croissance à long terme ⁽¹⁾

Covivio détient un patrimoine hôtelier de 5,8 Md€ (2,2 Md€ part du groupe) centré sur les grandes métropoles européennes. Fort de sa diversification géographique (présent sur sept pays d'Europe de l'Ouest), de sa large base locative (18 opérateurs hôteliers partenaires) et des possibilités d'Asset Management à travers les différents modes de détention (hôtels en bail et Murs & Fonds), Covivio dispose d'importants leviers de croissance et de création de valeur. Le groupe est très bien positionné pour bénéficier du dynamisme du marché hôtelier européen.

La reprise du marché hôtelier européen de 2017 s'est confirmée en 2018 :

- le Revenu par chambre disponible (RevPar) a progressé de + 4,6% en 2018 en Europe, tiré par la hausse des prix moyens par chambre (+ 3,5%) et par celle des taux d'occupation (+ 0,7 pt)
- les perspectives pour le secteur sont positives : la croissance du nombre de touristes en Europe a atteint un taux record de 713 millions de touristes en 2018 (+ 6% vs 2017). UNWTO prévoit + 3-4% en 2019
- Tous les marchés sur lesquels le groupe est implanté ont affiché une croissance positive du RevPar en 2018 :

Pays	Évolution du RevPar (%)	Principal moteur de croissance
France	+ 7,3%	Paris + 12,1%
Belgique	+ 8,5%	Bruxelles + 11,2%
Allemagne	+ 2,7%	Berlin + 7,1%
Royaume-Uni	+ 2,1%	Londres + 2,6%
Espagne	+ 1,5%	Madrid + 4,7%
Pays-Bas	+ 6,5%	Amsterdam + 5,1%

- l'appétit des investisseurs pour l'hôtellerie se maintient avec un volume de 22,9 Md€ en 2018, (+ 3% vs 2017). Le Royaume-Uni a attiré 30% du volume des transactions grâce à un effet de change favorable. L'Espagne et l'Allemagne sont également restés très attractifs avec respectivement 23% et 18% des transactions.

En 2018, l'activité hôtelière de Covivio a été caractérisée par :

- deux opérations ayant permis de transformer le patrimoine :
 - l'acquisition d'un portefeuille de 12 hôtels 4 et 5 étoiles au Royaume-Uni, situés dans des localisations prime des centres-villes. Covivio a signé des baux de 25 ans fermes avec un rendement minimum garanti attractif de 5% (et un objectif de rendement de 6%) avec Intercontinental Hotel Group (IHG), l'un des leaders au Royaume-Uni
 - la fusion Covivio Hôtels et FDMM, véhicule spécialisé dans la détention d'hôtels en Murs & Fonds (anciennement détenu à 40,7%), détenant principalement des hôtels 4 et 5 étoiles en Allemagne et Belgique

- l'accélération de la croissance des loyers à périmètre constant (+ 4,6%), portée par la hausse des loyers variables (+ 6,5%) et la bonne performance de l'EBITDA des contrats de management et de franchise (+ 5,6%)
- une croissance solide des valeurs du patrimoine hôtelier (+ 3,0% à périmètre constant), notamment grâce à une forte reprise de l'activité en Belgique (+ 9,8%) et à l'Asset Management réalisé sur le portefeuille en Espagne (+ 5,9%).

Les actifs non détenus à 100% par Covivio Hôtels correspondent :

- aux 182 hôtels B&B en France (détention à 50,2%), dont 59 sous contrats de cession
- aux 22 actifs B&B en Allemagne (93,0%)
- aux huit actifs B&B en Allemagne, anciens hôtels en Murs & Fonds convertis en hôtels en bail en 2018, dont cinq sont détenus à 84,6% et les trois autres à 90%
- aux deux actifs Motel One en Allemagne (94,0%) acquis en 2015
- à l'actif Club Med Samoëns livré en 2017 et détenu en partenariat avec la CDC et ACM (25%).

(1) Sources : World Tourism Council, STR, MKG, CBRE.

1.5.4.2. Loyers comptabilisés : + 4,7% à périmètre constant

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actif	Loyers 2017 100%	Loyers 2017 PdG	Loyers 2018 100%	Loyers 2018 PdG	Variation (en %) PdG	Variation PdG (%) à pc Cessions ⁽¹⁾	% des loyers totaux
Paris	3 725	15	23,8	11,1	27,3	10,9	- 1,8%	+ 9,4%	10%
1 ^{re} couronne	678	5	2,8	1,4	3,8	1,5	+ 3,9%	+ 11,0%	1%
2 ^e couronne	3 451	35	12,4	4,8	13,3	4,3	- 8,7%	+ 6,7%	4%
Total Île-de-France	7 854	55	39,0	17,2	44,4	16,7	- 3,3%	+ 8,8%	15%
Métropoles régionales	6 267	68	25,2	10,2	25,7	8,7	- 14,5%	+ 1,5%	8%
Autres régions	9 172	126	25,5	7,5	30,7	6,8	- 9,3%	+ 0,5%	6%
Total France	23 293	249	89,7	34,9	100,9	32,2	- 7,8%	+ 4,8%	30%
Allemagne	7 133	65	22,3	10,8	27,9	11,5	+ 6,4%	+ 1,7%	11%
Belgique	2 242	12	21,4	10,7	20,9	8,8	- 17,6%	+ 5,4%	8%
Espagne	3 699	20	33,3	16,6	34,3	14,5	- 12,9%	+ 4,8%	13%
Autre	2 835	13	7,4	3,7	24,5	10,4	+ 179,7%	+ 2,4%	10%
Total Hôtels en bail	39 202	359	174,1	76,8	208,4	77,4	+ 0,8%	+ 4,2%	71%
Hôtels en murs & fonds (EBITDA)	5 486	20	67,7	13,3	74,5	31,4	+ 135,5%	+ 5,6%	29%
TOTAL REVENUS HÔTELS	44 688	379	241,8	90,1	282,9	108,8	+ 20,7%	+ 4,7%	100%
Non stratégique (commerces)	-	76	34,8	17,4	21,4	9,1	- 47,9%	+ 1,6%	-
Total	44 688	455	276,6	107,5	304,3	117,8	+ 9,6%	+ 4,5%	-

(1) pc : Périmètre Constant.

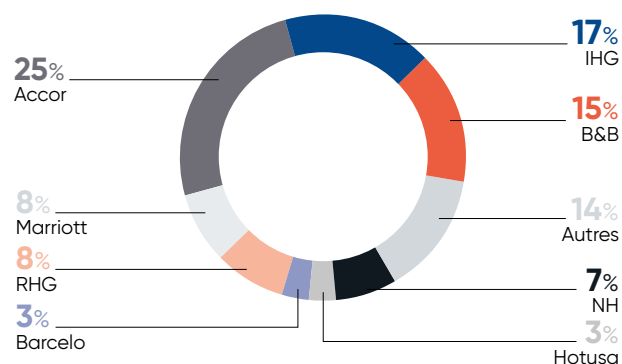
Les revenus des Hôtels a augmenté de 10 M€ part du groupe en 2018, grâce à :

- la croissance des loyers à périmètre constant de 4,2% (+ 3,0 M€) avec notamment :
 - + 6,5% générés par les loyers variables AccorHotels
 - + 4,8% sur le portefeuille espagnol, dont une partie de loyers variables
- la croissance de l'EBITDA de 5,6% sur les contrats de management à périmètre constant, notamment grâce la reprise de l'activité en Allemagne (+ 5,1%) et en Belgique (+ 23,1%)
- les acquisitions et livraisons d'actifs en développement (+ 11,1 M€), principalement :
 - l'acquisition d'un portefeuille hôtelier au Royaume-Uni loué à IHG
 - l'acquisition d'un portefeuille de deux hôtels NH en Allemagne et 1 à Amsterdam
- la cession d'actifs non stratégiques et non core (- 7,0 M€) : hôtels situés dans des zones secondaires en Belgique (Sunparks Resorts) et en Espagne (Jerez de la Frontera) et commerces basés en France (restaurants Quick et magasins Jardiland).

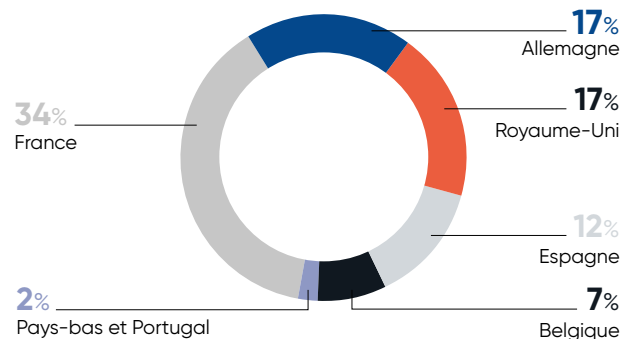
1.5.4.3. Loyers annualisés : 115 M€ en part du groupe

1.5.4.3.1. Répartition par opérateurs et par pays

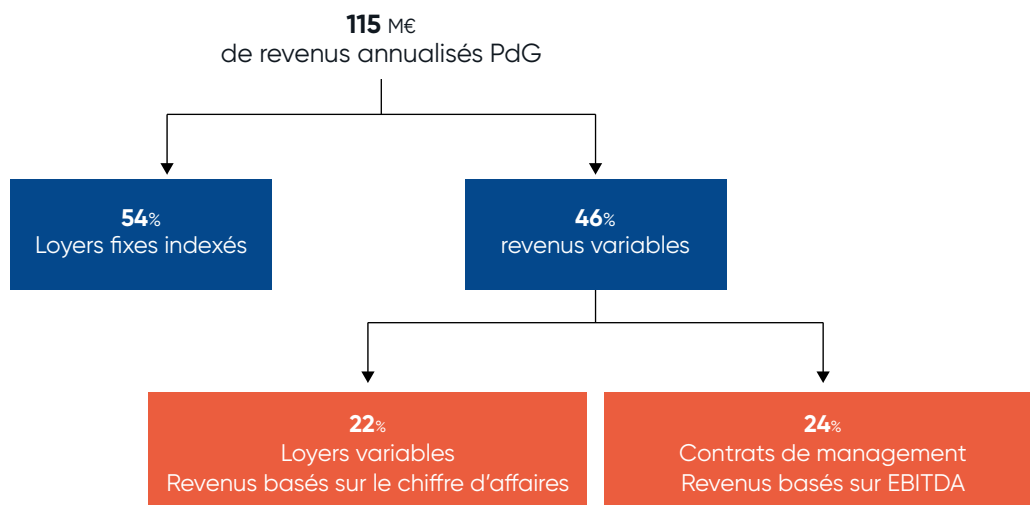
■ Répartition par opérateurs



■ Répartition par pays



1.5.4.3.2. Structure des loyers annualisés



Le profil des loyers annualisés de Covivio Hôtels s'est amélioré de façon significative depuis fin 2017, principalement sous l'effet de la fusion entre Covivio Hôtels et FDMM réalisée début 2018 et de l'acquisition intervenue au Royaume-Uni :

- une implantation géographique plus équilibrée avec l'entrée sur le marché britannique et le renforcement en Allemagne
- une base de revenus plus large grâce au partenariat mis en place avec IHG, désormais second opérateur du portefeuille de Covivio, et le renforcement du partenariat avec NH aux Pays-Bas et en Allemagne
- une meilleure exposition de l'EBITDA des hôtels en Murs & Fonds, offrant un rendement attractif avec un risque limité étant donné les localisations clés de nos hôtels, situés au cœur des centres-villes, comme l'hôtel Park Inn à Berlin.

1.5.4.4. Indexation

54% des loyers sont indexés sur des indices de référence (ICC, ILC, indice prix de consommation pour les actifs à l'étranger). Les 46% de revenus résiduels sont variables.

1.5.4.5. Expiration des baux : 13,8 ans de durée résiduelle ferme des baux

Part du groupe (M€)	Baux date de fin (1 ^{re} option de sortie)	En % du total	Baux date de fin	En % du total
2019	5,7	6%	0,1	0%
2020	0,3	0%	0,3	0%
2021	2,6	3%	2,6	3%
2022	3,2	4%	1,0	1%
2023	3,5	4%	2,4	3%
2024	0,1	0%	1,8	2%
2025	2,3	3%	2,7	3%
2026	0,7	1%	1,0	1%
2027	1,2	1%	1,2	1%
2028	2,9	3%	2,9	3%
Au-delà	70,2	76%	76,8	83%
TOTAL (Y.C. COMMERCE)	92,7	100%	92,7	100%

Grâce à la signature de d'un bail de 25 ans fermes avec IHG au Royaume-Uni, la durée résiduelle à fin 2018 (13,8 années) atteint des records.

Les prochaines échéances en 2019 concernent principalement des actifs du portefeuille espagnol acquis en 2016, situés dans des zones très prisées de Madrid et Barcelone, et qui disposent d'un fort potentiel de réversion.

Le taux d'occupation s'élève toujours à 100%.

1.5.4.6. Impayés provisionnés

Comme en 2017, le portefeuille n'a pas connu d'impayé provisionné en 2018.

1.5.4.7. Cessions et accords de cession : 489 M€ de nouveaux engagements

(M€)	Cessions (accords à fin 2017 à encaisser) (I)	Accords à fin 2017 à encaisser	Nouvelles cessions 2018 (II)	Nouveaux accords 2018 (III)	Total 2018 = (II) + (III)	Marge vs valeurs 2017	Taux de rendement	Total cessions effectives = (I) + (II)
Hôtels en bail	3	18	115	272	387	1,6%	5,8%	118
Hôtels en murs & fonds	0	0	17	0	17	- 4,3%	5,7%	17
TOTAL HÔTELS – 100%	3	18	132	272	404	1,5%	5,8%	135
TOTAL HÔTELS – PART DU GROUPE	1	8	56	58	114	- 0,3%	6,1%	57
Non stratégique (commerces) – 100%	187	0	85	0	85	0,8%	6,5%	272
Non stratégique (commerces) – PdG	79	0	36	0	36	0,8%	6,5%	115
TOTAL – 100%	189	18	217	272	489	1,4%	5,9%	407
TOTAL – PART DU GROUPE	80	8	92	58	150	0,0%	6,2%	172

Covivio a poursuivi sa politique de rotation d'actifs avec 489 millions de nouveaux engagements en 2018 (nouvelles cessions et nouveaux accords) :

- 404 M€ (114 M€ PdG) d'actifs non core :
 - 59 hôtels B&B pour 272 M€, avec une marge de 10% supérieure à la valeur d'expertise à fin 2017
 - un hôtel Tryp en Andalousie acquis en 2016 dans le portefeuille espagnol et cédé pour 13 M€, avec 23% de marge sur la valeur d'expertise
 - deux parties Murs & Fonds du portefeuille belge, situées en zones secondaires, vendues pour 17 M€

- un village de vacances Sunparks en Belgique vendu pour 102 M€, réalisé en ligne avec la valeur d'expertise dans le cadre d'une opération plus globale avec Sunparks (cession et prolongation de baux sur d'autres actifs, améliorant ainsi la liquidité)

- 85 M€ (36 M€ part du groupe) d'actifs Jardiland non stratégiques.

Par ailleurs, 187 M€ de cessions non stratégiques signées en 2017 ont été réalisées cette année, essentiellement le patrimoine Quick pour un montant de 163 M€.

1.5.4.8. Acquisitions : 916 M€ réalisés à fin 2018

(M€, Droits Inclus)	Nombre de chambres	Localisation	Locataires	Acquisitions 2018 réalisées			Acquisitions 2018 sécurisées		
				Prix d'acq. 100%	Prix d'acq. PdG	Rdt Brut	Prix d'acq. 100%	Prix d'acq. PdG	Rdt Brut
Portefeuille UK (14 actifs)	2 638	Royaume-Uni	IHG	817	346	5,1%	78	33	5,5%
NH Hotels (4 actifs)	637	Allemagne et Pays-Bas	NH	98	42	5,3%	12	5	6,5%
TOTAL ACQUISITIONS HÔTELS EN BAIL	3 043			916	387	5,1%	90	38	5,6%
TOTAL ACQUISITIONS HÔTELS EN MURS & FONDS	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Covivio a poursuivi sa stratégie de diversification sur les principaux marchés européens, avec l'acquisition d'un portefeuille de douze hôtels 4 et 5 étoiles au Royaume-Uni pour 895 M€, situés dans des localisations prime des centres-villes (Londres, Édimbourg, Glasgow, Manchester, etc.). Deux d'entre elles, portant sur des actifs situés à Oxford, seront finalisées en 2019.

De plus, trois hôtels NH ont été achetés à Amsterdam, Berlin et Hambourg au cours de l'exercice, pour un montant total de 98 M€. Une quatrième option d'achat, sécurisée en 2017, sera exercée début 2019.

1.5.4.9. Pipeline de développement : cinq projets et 100 000 m² de zones constructibles supplémentaires

En 2018, Covivio a continué d'accompagner ses partenaires, nouveaux et historiques, dans leur développement dans les grandes métropoles européennes.

1.5.4.9.1. Projets livrés

En 2018, Covivio a livré 653 chambres d'hôtel *via* quatre projets, pour un total de 80 M€ de coûts de développement, avec une création de valeur de 33%.

- deux hôtels B&B à Berlin et Châtenay-Malabry (Île-de-France), totalisant 267 chambres
- le Motel One Porte Dorée situé Paris 12^e, qui compte 255 chambres, ouvert en avril 2018
- l'hôtel MEININGER situé à Milan (périmètre Italie), à Piazza Monte Titano, avec 131 chambres.

1.5.4.9.2. Projets engagés : 108 M€ (44 M€ PdG) prélevés à 100%

Pour le détail des projets engagés, voir le tableau page 17 de ce document.

Le groupe a également poursuivi ses travaux sur ses autres projets engagés :



Covivio accompagne le développement de MEININGER en France, avec deux hôtels en cours de construction à Paris et Lyon, qui seront les premières ouvertures de l'opérateur dans ces villes. Un troisième est également en cours de construction à Munich.

Ces trois hôtels représentent un total de 600 chambres, pour un montant de 95 M€ de travaux.



Covivio continue à soutenir le développement de B&B, avec deux hôtels en construction en Île-de-France, pour un total de 192 chambres et un coût de 13 M€. Les actifs doivent être livrés en 2019 et 2020.

1.5.4.9.3. Projets maîtrisés : 100 000 m² de zones constructibles supplémentaires

Covivio a identifié pas moins de 100 000 m² pouvant être développés non loin des hôtels existants. Situés au centre-ville des grandes métropoles comme Paris, Lyon, Leipzig ou Dresde, ces projets présentent un potentiel de création de valeur significatif à travers le développement de Bureaux, Résidentiel et Hôtels, et soulignent les opportunités générées par les synergies qui existent entre nos différentes activités.

1.5.4.10. Valorisation du patrimoine**1.5.4.10.1. Évolution de patrimoine**

Part du groupe (M€, Hors Droits)	Valeur 2017	Acquis.	Invest.	Cessions	Création de valeur sur acquis./cessions	Var. de valeur	Transfert	Variation de périmètre	Valeur 2018
Hôtels en Bail	1 480	387	9	- 53	12	43	36	- 218	1 698
Hôtels – en Murs & Fonds	250	-	4	- 7	-	9	- 19	270	506
Hôtels en développement	54	-	15	-	-	3	- 17	- 8	46
TOTAL HÔTELLERIE	1 784	387	29	- 60	12	55	-	44	2 250
Non stratégique (commerces)	224	-	-	- 115	-	- 1	-	- 35	73
Total	2 008	387	29	- 175	12	53	-	9	2 323

Le patrimoine totalise 2,3 Md€ part du groupe à fin 2018 (+ 315 M€), principalement sous l'effet des acquisitions et investissements réalisés (+ 428 M€), partiellement compensé par les cessions d'hôtels non core et d'actifs non stratégiques (- 175 M€).

1.5.4.10.2. Variation à périmètre constant : + 3,0% de croissance

(M€, Hors Droits)	Valeur 2017 PdG	Valeur 2018 100%	Valeur 2018 PdG	Variation 12 mois à pc ⁽¹⁾	Rdt ⁽²⁾ 2017	Rdt ⁽²⁾ 2018	% de la valeur totale
France	736	2 034	666	2,1%	5,0%	5,1%	30%
Paris	295	695	277	2,9%	4,1%	3,8%	12%
Grand Paris (hors Paris)	124	330	109	1,7%	5,2%	5,2%	5%
Métropoles régionales	182	481	162	2,0%	5,6%	5,5%	7%
Autres villes	135	528	117	1,2%	6,0%	7,9%	5%
Allemagne	254	634	260	2,4%	5,5%	5,5%	12%
Francfort	28	60	25	4,1%	5,4%	5,4%	1%
Munich	26	42	18	2,5%	N/A	4,5%	1%
Berlin	20	61	25	3,8%	5,1%	5,0%	1%
Autres villes	180	472	192	1,9%	5,5%	5,8%	9%
Belgique	169	247	104	9,8%	6,1%	5,6%	5%
Bruxelles	32	69	29	7,9%	5,6%	5,4%	1%
Autres villes	137	177	75	10,7%	6,3%	5,7%	3%
Espagne	306	636	269	5,9%	5,4%	5,3%	12%
Madrid	124	270	114	9,4%	4,8%	4,6%	5%
Barcelone	117	235	99	0,0%	5,4%	5,9%	4%
Autres villes	65	131	56	9,9%	6,6%	5,9%	2%
Royaume-Uni	0	841	356	N/A	N/A	4,6%	16%
Autres pays	69	208	88	2,0%	5,5%	5,4%	4%
Total Hôtels en bail	1 534	4 599	1 743	3,4%	5,3%	5,1%	77%
France	46	228	96	- 0,8%	6,1%	5,9%	4%
Lille	24	123	52	2,4%	5,5%	4,7%	2%
Autres villes	22	104	44	- 4,4%	7,0%	7,5%	2%
Allemagne ⁽³⁾	188	935	379	2,2%	6,5%	6,6%	17%
Berlin	120	635	255	3,4%	5,7%	5,8%	11%
Dresde & Leipzig	48	250	100	- 0,2%	7,1%	7,4%	4%
Autres villes	21	50	23	- 2,0%	7,9%	8,8%	1%
Belgique	16	74	31	4,5%	6,3%	7,4%	1%
Total Hôtels en Murs & Fonds	250	1 237	506	1,8%	6,4%	6,5%	23%
TOTAL HÔTELLERIE	1 784	5 836	2 250	3,0%	5,5%	5,2%	100%
Non stratégique (commerces)	224	173	73	- 1,5%	6,7%	7,3%	-

(1) pc : périmètre constant.

(2) Rendement hors développements ; Rendement EBITDA sur les hôtels en Murs & Fonds.

(3) Rendement hors commerces de pied d'immeuble dans les hôtels allemands.

La forte performance du portefeuille, à la fois sur les hôtels en bail et en Murs & Fonds, valide la stratégie du groupe de renforcement sur les grandes métropoles européennes avec :

- + 3,4% à périmètre constant sur les hôtels en bail :
 - + 9,8% en Belgique avec une forte performance du portefeuille Accor
 - + 5,9% en Espagne grâce à l'activité Asset Management réalisée (création d'une nouvelle image, renégociations)
 - + 6,4% générés par les développements
- la croissance des valeurs sur les hôtels en bail de + 1,8% à périmètre constant, avec :
 - + 2,2% d'augmentation des valeurs en Allemagne, avec le portefeuille de neuf hôtels sous contrat de management, portée notamment par l'Asset Management réalisé sur le Park Inn Alexanderplatz
 - + 4,5% en Belgique du fait de la performance soutenue enregistrée par le Crowne Plaza à Bruxelles
- 3% de création de valeur sur le patrimoine au Royaume-Uni, acquis au début du second semestre 2018, grâce à la nouvelle image des actifs définie avec IHG.

1.6. ÉLÉMENTS FINANCIERS ET COMMENTAIRES

L'activité de Covivio consiste en l'acquisition, la détention, l'administration et la location d'immeubles bâtis ou non, notamment de Bureaux en France et en Italie, de Logements en Allemagne et d'Hôtels en Europe.

Enregistrée en France, Covivio est une société anonyme à Conseil d'Administration.

1.6.1. Comptes consolidés

1.6.1.1. Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2018, le périmètre de consolidation de Covivio comprend des sociétés situées en France et dans plusieurs pays européens (Bureaux en France et en Italie ; Résidentiel en Allemagne, en France, Autriche, Danemark et Luxembourg ; Hôtels en Allemagne, au Portugal, en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Royaume-Uni). Les principaux taux de participation des sociétés consolidées en intégration globale et non détenues à 100% sont les suivants :

Filiales	2017	2018
Covivio Hôtels	50,0%	42,3%
Covivio Immobilien	61,7%	61,7%
Beni Stabili	52,4%	100% *
Sicaf (portefeuille Telecom italia)	31,5%	51,0%
OPCI CB 21 (Tour CB 21)	75,0%	75,0%
Fédérismo (Carré Suffren)	60,0%	60,0%
SCI Latécoère (DS Campus)	50,1%	50,1%
SCI Latécoère 2 (extension DS Campus)	50,1%	50,1%
SCI 15 rue des Cuirassiers (Silex)	50,1%	50,1%
SCI 9 rue des Cuirassiers (Silex)	50,1%	50,1%
SCI 11, Place de l'Europe (Campus Eiffage)	50,1%	50,1%

* Fusionné avec Covivio le 31 décembre 2018.

Suite à la fusion-absorption de l'activité Murs & fonds (en janvier 2018), le taux de détention de Covivio dans Covivio Hotels est désormais de 42%, contre 50% au 31 décembre 2017.

Suite à l'acquisition sur le marché de titres Beni Stabili par Covivio, le taux de détention dans Beni Stabili s'établissait à 59,9% sur la période d'avril à décembre, contre 52,4% au 31 décembre 2017. Le 31 décembre 2018, Beni Stabili a fusionné avec Covivio. Le 4 janvier 2019, les nouvelles actions ont été émises au profit des actionnaires de Beni Stabili sur la base d'un ratio d'échange de 8 245 actions Covivio pour 1 000 actions Beni Stabili.

1.6.1.2. Principes comptables

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêt. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), ainsi que leurs interprétations. Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 20 février 2019.

1.6.1.3. Comptes de résultat simplifié part du groupe

Part du groupe (M€)	2017	2018	var.	%
Loyers nets	539,4	539,0	- 0,4	- 0,1%
EBITDA activité Murs & Fonds & <i>coworking</i>	0,0	30,5	+ 30,5	N/A
Revenus des autres activités	7,3	5,1	- 2,2	- 29,8%
RÉSULTAT NET	546,7	574,6	+ 27,9	+ 5,1%
Coûts de fonctionnement nets	- 64,1	- 68,1	- 4,0	+ 6,2%
Amortissements des biens d'exploitation	- 7,2	- 33,0	- 25,8	N/A
Variation nette des provisions et autres	- 2,9	1,8	+ 4,7	N/A
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	472,5	475,4	+ 2,9	+ 0,6%
Résultat net des immeubles en stock	- 2,2	- 0,6	+ 1,6	- 72,7%
Produits des cessions d'actifs	28,8	83,9	+ 55,1	+ 191,2%
Résultat des ajustements de valeurs	627,2	403,5	- 223,7	- 35,7%
Résultat de cession de titres	- 2,2	50,4	+ 52,6	N/A
Résultat des variations de périmètre	- 2,2	- 70,8	- 68,6	N/A
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1 121,9	941,7	- 180,2	- 16,1%
Coût de l'endettement financier net	- 152,2	- 106,8	+ 45,4	- 29,8%
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	0,0	- 1,9	- 1,9	N/A
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 0,5	- 6,2	- 5,7	N/A
Actualisation des dettes et créances	- 6,8	- 9,2	- 2,4	+ 35,3%
Variation nette des provisions financières et autres	- 14,4	- 14,8	- 0,4	+ 2,8%
QP de résultat des entreprises associées	34,8	18,0	- 16,8	- 48,3%
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	982,9	820,8	- 162,1	- 16,5%
Impôts différés	- 61,4	- 56,0	+ 5,4	- 8,8%
Impôts sur les sociétés	- 7,4	- 15,2	- 7,8	+ 105,4%
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	914,1	749,6	- 164,5	- 18,0%

1.6.1.3.1. Hausse des revenus nets en part du groupe de 5%

Les loyers nets varient sous l'effet conjugué des acquisitions, cessions, de l'effet de l'indexation sur le secteur Résidentiel Allemagne ainsi que de la baisse du taux de détention dans Covivio Hotels.

Les loyers nets par secteur opérationnel sont les suivants :

Part du groupe (M€)	2017	2018	var.	%
Bureaux France	232,4	232,3	- 0,1	- 0,0%
Bureaux Italie (yc. commerces)	80,7	76,9	- 3,8	- 4,7%
Résidentiel allemand	128,8	139,8	+ 11,0	+ 8,5%
Hôtels en Europe (yc. Commerces)	93,1	85,1	- 8,0	- 8,6%
Autre (yc. Résidentiel France)	4,5	4,9	+ 0,4	+ 8,9%
TOTAL DES LOYERS NETS	539,4	539,0	- 0,4	- 0,1%
EBITDA activité Murs & Fonds & <i>coworking</i>	0,0	30,5	+ 30,5	N/A
Revenus des autres activités	7,3	5,1	- 2,2	- 29,8%
REVENU NET	546,7	574,6	+ 27,9	+ 5,1%

Bureaux France : baisse des loyers essentiellement sous l'effet conjugué des cessions (- 20 M€), des livraisons d'actifs en développement (+ 11 M€) et de l'acquisition de l'immeuble parisien situé Rue Jean-Goujon (+ 4 M€).

Bureaux Italie : baisse des loyers nets part du groupe de - 3,8 M€ liée au partage du portefeuille Telecom Italia (- 14 M€) et aux cessions (- 3 M€), compensée en partie par les acquisitions et livraison d'actifs (+ 6 M€) et l'augmentation du taux de détention dans Beni Stabili (+ 9 M€).

Résidentiel Allemagne : la hausse des loyers nets part du groupe s'établit à 11,0 M€ sous l'effet des acquisitions et de la croissance locative (+ 18 M€), minorée par les cessions (- 10 M€). Covivio a aussi renforcé son taux de détention direct dans l'activité de Résidentiel Allemand.

Hôtels Europe : baisse des loyers nets part du groupe de - 8,0 M€. Cette baisse nette est liée à la réduction du taux de détention dans Covivio Hôtels (- 15 M€ de loyers) suite à la fusion-absorption de l'activité Murs & Fonds, dont le résultat est intégré dans l'EBITDA de l'activité Murs & Fonds et l'activité *Coworking*.

Les autres effets incluent l'impact des cessions des commerces (- 6 M€), atténué par celui des acquisitions au Royaume-Uni et en Allemagne (+ 9 M€), la hausse des loyers Accor et en Espagne (+ 3 M€) et les livraisons (+ 2 M€).

EBITDA de l'activité Murs & Fonds et de l'activité Coworking : pour rappel, suite à la fusion-absorption de l'activité Murs & Fonds, les sociétés de ce périmètre sont désormais consolidées en intégration globale (vs Mise en équivalence au 31 décembre 2017). L'EBITDA de cette activité contribue pour 31 M€ à ce résultat.

Revenus des autres activités : le résultat des autres activités (5 M€) concerne principalement les résultats des sociétés de parkings (4 M€) et les frais de développement immobilier (1 M€).

1.6.1.3.2. Coûts de fonctionnement nets

Les coûts de fonctionnement nets s'élèvent à 68 M€, contre 64 M€ en 2017. Ils augmentent (+ 6%) du fait de l'intégration globale de l'activité Murs & Fonds (2 M€), ainsi que de la location des espaces de bureaux du siège situés avenue Kléber (1 M€), vendus en 2018.

1.6.1.3.3. Amortissements des biens d'exploitation

Les amortissements des biens d'exploitations (- 33,0 M€ en contre - 7,2 M€ en 2017) sont en hausse suite à l'intégration globale de l'activité Murs & Fonds. En effet, ils sont constitués de l'amortissement immobilier des immeubles de *coworking* et de l'amortissement des autres immobilisations corporelles et incorporelles, mais ils intègrent aussi désormais l'amortissement immobilier et mobilier des hôtels en gestion depuis 2018. Pour rappel, conformément à la norme IAS 40, les immeubles de l'activité *Coworking* et hôtels en gestion ne répondent pas à la définition d'immeubles de placement et sont comptabilisés au coût amorti. L'amortissement afférent à ces deux activités est de 23 M€.

1.6.1.3.8.1. Quote-part de résultat des entreprises associées

PdG	En % de détention	Apports aux résultats
OPCI Covivio Hotels	8,41%	3,9
Lénovilla (New Vélizy)	50,10%	2,2
Euromed	50,00%	3,7
Cœur d'Orly	50,00%	2,4
Bordeaux Armagnac (Orianz/Factor E)	34,69%	5,8
TOTAL		18,0

Les sociétés mises en équivalence concernent les secteurs Hôtels en Europe et Bureaux France :

- OPCI Foncière des Murs concerne deux portefeuilles d'hôtels Campanile (32 hôtels) et AccorHotels (39 hôtels) détenus à 80% par Crédit Agricole Assurances
- Lénovilla concerne le campus New Vélizy (47 000 m²), loué à Thales et partagé avec Crédit Agricole Assurances
- Euromed à Marseille, concerne deux immeubles de Bureaux à Marseille (Astrolabe et Calypso) et un hôtel (Golden Tulipe) en partenariat avec Crédit Agricole Assurances

1.6.1.3.4. Produits des cessions d'actifs

Le résultat des cessions d'actifs enregistre une plus-value de 84 M€ liée à la cession du siège parisien situé 10 et 30, avenue Kléber à Paris (58 M€). Étant occupé par le groupe, cet immeuble n'était pas comptabilisé à la juste valeur dans les comptes consolidés.

1.6.1.3.5. Variation de juste valeur des immeubles

Le compte de résultat enregistre les variations de valeurs des actifs sur la base des expertises réalisées sur le patrimoine. Au titre de l'exercice 2018, la variation de juste valeur des actifs de placement est positive, à 403 M€ PdG (+ 4,4% à périmètre constant sur les activités stratégiques). Pour le détail de l'évolution du portefeuille par activité, voir chapitre 2 de ce document.

1.6.1.3.6. Résultat de cession de titres et variations de périmètre

Ces deux lignes impactent le compte de résultat pour 20,4 M€. Elles enregistrent les coûts d'acquisitions de titres conformément à IFRS 3 et les effets de l'opération de fusion-absorption de l'activité Murs & Fonds.

1.6.1.3.7. Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail

Suite à l'acquisition d'un portefeuille de 10 actifs hôteliers au Royaume-Uni, dont six disposant de baux à long terme, le groupe applique la norme IAS 40 § 25. Cette norme impose de remplacer le coût des loyers par le paiement d'intérêts tout en constatant des frais d'utilisation et une dette sur les passifs locatifs au bilan. Les frais d'intérêt des passifs locatifs s'établissent à 2 M€.

1.6.1.3.8. Agrégats financiers

La variation de juste valeur des instruments financiers est de - 6 M€ en raison de la variation négative de valeurs des instruments de couverture pour - 28 M€ et des variations positives de valeurs des Ornaves pour + 22 M€.

- Cœur d'Orly est un projet de développement pour de nouveaux bureaux dans le quartier d'affaires de l'aéroport Paris-Orly en partenariat avec le groupe ADP
- Bordeaux Armagnac est un projet de développement en partenariat avec Icade, avec 3 nouveaux immeubles de bureaux près de la future gare TGV de Bordeaux. Une fois le projet terminé, Covivio détiendra un des immeubles à 100%.

1.6.1.3.8.2. EPRA Earnings des entreprises associées

PdG (M€)	Bureaux France	Hôtellerie (en location)	2018
Loyers nets	10,4	4,0	14,4
Coûts de fonctionnement nets	- 0,3	- 0,3	- 0,6
Amortissements des Murs & Fonds	0,0	0,0	0,0
Résultat opérationnel	10,1	3,7	13,7
Coût de l'endettement financier net	- 1,8	- 0,7	- 2,5
Variation des provisions financières et autres	- 0,3	- 0,1	- 0,4
Impôts sur les sociétés	-	- 0,1	- 0,1
QUOTE-PART D'EPRA EARNINGS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	7,9	2,8	10,7

1.6.1.3.8.3. Fiscalité

La charge d'impôts sur les sociétés correspond aux impôts :

- des sociétés étrangères ne bénéficiant pas ou partiellement du régime de transparence fiscale (Allemagne, Belgique, Pays-Bas, Royaume-Uni et Portugal)
- des filiales françaises SIIC ou italiennes possédant une activité taxable.

L'impôt sur les sociétés de - 15,2 M€ comprend des impôts suites aux ventes (- 2,1 M€).

1.6.1.3.8.4. EPRA Earnings en hausse de 6,4% à 381 M€ (soit + 23,1 M€ par rapport à décembre 2017)

	Résultat net part du groupe	Retraitements	EPRA E. 2018	EPRA E. 2017
Loyers nets	539,0	-	539,0	539,4
EBITDA des activités Murs & Fonds et Coworking	30,5	-	30,5	-
Revenus des autres activités	5,1	-	5,1	7,3
REVENUS NETS	574,6	-	574,6	546,7
Coûts de fonctionnement	- 68,1	-	- 68,1	- 63,7
Amortissements des biens d'exploitation	- 33,0	22,8	- 10,2	- 7,2
Variation nette des provisions et autres	1,8	0,4	2,3	- 2,9
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	475,3	23,2	498,6	472,9
Résultat net des immeubles en stock	- 0,6	0,6	-	-
Produits des cessions d'actifs	83,9	- 83,9	-	-
Résultat des ajustements de valeurs	403,5	- 403,5	-	-
Résultat de cession de titres	50,4	- 50,4	-	-
Résultat des variations de périmètre	- 70,8	70,8	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	941,6	- 443,0	498,6	472,9
Coût de l'endettement financier net	- 106,8	6,7	- 100,1	- 111,0
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	- 1,9	1,9	0,0	-
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 6,2	6,2	0,0	-
Actualisation des dettes et créances	- 9,2	-	- 9,2	- 6,8
Variation nette des provisions financières	- 14,8	6,7	- 8,1	- 11,2
QP de résultat des entreprises associées	18,0	- 7,3	10,7	18,1
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	820,7	- 428,8	391,9	395,4
Impôts différés	- 56,0	56,0	0,0	0,0
Impôts sur les sociétés	- 15,2	4,6	- 10,6	- 3,7
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	749,5	- 368,2	381,3	358,2

- Le retraitement des amortissements des actifs en exploitation consiste à neutraliser l'amortissement immobilier des activités de coworking et des hôtels en Murs & Fonds.
- Le coût de l'endettement est impacté à hauteur de 6,7 M€ par des coûts de restructuration anticipée de la dette. Hors ces coûts, il s'établit à 11 M€, en baisse par rapport à 2017.
- Les frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail (1,9 M€), selon l'IAS 40 §25 standard, ont été annulés et remplacés par les charges locatives payées. Les charges locatives payées sont intégrées dans le retraitement de la variation nette des provisions et autres pour un montant égal à - 1,5 M€, tandis que le retraitement résiduel de 1,1 M€ correspond aux provisions liées au contentieux fiscal résultant de la vente des actifs en Italie depuis 2006.

1.6.1.3.8.5. EPRA Earnings par activité

Part du groupe (M€)	Bureaux France	Bureaux Italie (y.c. commerces)	Résidentiel allemand	Hôtels en Europe (y.c. commerces)	Hôtel en Murs & Fonds	Corporate ou secteur non affectable (y compris Résidentiel France)	2018
Loyers nets	232,3	76,9	139,8	85,1	0,0	4,9	539,0
EBITDA des activités Murs & Fonds et Coworking	- 0,9	-	-	-	31,4	-	30,5
Revenus des autres activités	0,7	-	0,4	-	-	4	5,1
REVENUS NETS	232,1	76,9	140,2	85,1	31,4	8,9	574,6
Coûts de fonctionnement nets	- 20,4	- 11,5	- 24,3	- 3,6	- 1	- 7,3	- 68,1
Amortissements des biens d'exploitation	- 2,1	- 0,6	- 1,1	-	- 2,8	- 3,6	- 10,2
Variation nette des provisions et autres	0,4	1,9	0,1	- 3,1	- 0,6	3,6	2,3
Résultat opérationnel	210	66,7	114,9	78,4	27	1,6	498,6
Coût de l'endettement financier net	- 21,3	- 12,8	- 24,6	- 11,2	- 7,8	- 22,4	- 100,1
Actualisation des dettes & créances et provisions financières	- 12,5	- 2,1	- 0,5	- 1,2	- 0,9	- 0,1	- 17,3
QP de résultat des entreprises associées	7,9	-	-	2,8	-	-	10,7
Impôts sur les sociétés	- 1,7	- 0,6	- 4,6	- 1,5	- 1,8	- 0,4	- 10,6
EPRA EARNINGS	182,4	51,2	85,2	67,3	16,5	- 21,3	381,3

1.6.1.4. Compte de résultat consolidé simplifié (à 100%)

(M€, 100%)	2017	2018	var.	%
Loyers nets	850,0	883,8	+ 33,8	+ 4,0%
EBITDA des activités Murs & fonds et Coworking	0,0	75,8	+ 75,8	N/A
Revenus des autres activités	6,2	4,8	- 1,4	- 22,7%
RÉSULTAT NET	856,2	964,4	+ 108,2	+ 12,6%
Coûts de fonctionnement nets	- 101,4	- 106,3	- 4,9	+ 4,8%
Amortissements des biens d'exploitation	- 9,9	- 60,1	- 50,2	N/A
Variation nette des provisions et autres	- 6,0	6,3	+ 12,3	N/A
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	739,0	804,3	+ 65,3	+ 8,8%
Résultat net des immeubles en stock	- 4,4	- 1,1	+ 3,3	- 75,0%
Produits des cessions d'actifs	43,7	97,4	+ 53,7	+ 122,9%
Résultat des ajustements de valeurs	915,9	620,7	- 295,2	- 32,2%
Résultat de cession de titres	- 4,1	119,3	+ 123,4	N/A
Résultat des variations de périmètre	- 3,3	- 160,0	- 156,7	N/A
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1 686,7	1 480,6	- 206,1	- 12,2%
Résultat des sociétés non consolidées	0,0	0,0		N/A
Coût de l'endettement financier net	- 236,9	- 188,0	+ 48,9	- 20,6%
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	0,0	- 4,5		N/A
Ajustement de valeur des instruments dérivés	0,1	- 16,1	- 16,2	N/A
Actualisation des dettes et créances	- 6,8	- 9,5	- 2,7	+ 39,7%
Variation nette des provisions financières et autres	- 23,3	- 25,7	- 2,4	+ 10,3%
QP de résultat des entreprises associées	43,2	22,8	- 20,4	- 47,2%
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	1 463,0	1 259,6	- 203,4	- 13,9%
Impôts différés	- 98,4	- 90,0	+ 8,4	- 8,5%
Impôts sur les sociétés	- 12,0	- 26,1	- 14,1	+ 117,5%
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	1 352,6	1 143,5	- 209,1	- 15,5%
Participations ne donnant pas le contrôle	- 438,5	- 393,9	+ 44,6	- 10,2%
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	914,1	749,6	- 164,5	- 18,0%

Pour rappel, suite à la fusion-absorption de l'activité hôtels en Murs & Fonds, les sociétés de ce périmètre sont désormais consolidées en intégration globale (vs Mise en équivalence au 31 décembre 2017). L'EBITDA de cette activité est présenté dans l'agrégat « EBITDA des activités Murs & Fonds et Coworking » et représente 76 M€ de ce résultat.

1.6.1.4.1. Hausse des revenus nets consolidés de 108 M€ (+ 13%)

Les loyers nets progressent de 108 M€, principalement sous l'effet de l'intégration globale de l'activité Murs & Fonds, des acquisitions, des livraisons d'actifs en développement et de l'effet de l'indexation sur le secteur résidentiel Allemagne. Cette progression est atténuée par les cessions. Les loyers nets par secteur opérationnel sont les suivants :

(M€, 100%)	2017	2018	var.	%
Bureaux France	257,4	260,6	+ 3,2	+ 1,2%
Bureaux Italie (yc. Commerces)	172,8	172,2	- 0,6	- 0,3%
Résidentiel allemand	205,8	219,4	+ 13,6	+ 6,6%
Hôtels en Europe (yc. Commerces)	206,6	226,7	+ 20,1	+ 9,7%
Autre (essentiellement Résidentiel France)	7,4	4,9	- 2,5	- 33,8%
TOTAL DES LOYERS NETS	850,0	883,8	+ 33,8	+ 4,0%
EBITDA des activités Murs & Fonds et Coworking	0,0	75,8	+ 75,8	N/A
Revenus des autres activités	6,2	4,8	- 1,4	- 22,7%
RÉSULTAT NET	856,2	964,4	+ 108,2	+ 12,6%

1.6.1.5. Bilan consolidé simplifié part du groupe

Part du groupe (M€)	2017	2018	Passif	2017	2018
Actif					
Immeubles de placement	11 171	13 140			
Immeubles en développement	409	748			
Autres immobilisations	211	699			
Sociétés MEE	244	201			
Immobilisations financières	298	175			
Impôts différés actifs	4	61	Capitaux propres part du groupe	6 363	7 561
Instruments financiers	37	33	Emprunts	6 780	7 879
Actifs destinés à être cédés	352	325	Instruments financiers	285	192
Trésorerie	1 089	901	Fiscalité latente	331	501
Autre	365	474	Autres passifs	422	625
TOTAL	14 181	16 759	TOTAL	14 181	16 759

1.6.1.5.1. Immobilisations

Le patrimoine (hors actifs destinés à la vente) à fin décembre par secteur opérationnel est le suivant :

Part du groupe (M€)	2017	2018	var.
Bureaux France	4 989	5 253	263
Bureaux Italie (yc. Commerces)	1 873	3 318	1 445
Résidentiel allemand	3 024	3 691	667
Hôtels en Europe (yc. Commerces)	1 651	2 314	663
Résidentiel France	240	0	- 240
Parkings	14	11	- 3
TOTAL DES IMMOBILISATIONS	11 791	14 587	2 796

La variation des immobilisations en Bureaux France (+ 263 M€) reflète principalement la cession de l'immeuble situé rue Jean Goujon (+ 134 M€), l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement (+ 108 M€) et les travaux réalisés sur les immeubles en développement (+ 96 M€), en partie compensés par la cession des immeubles situés 10 et 30 Avenue Kléber à Paris (valeur nette comptable de - 43 M€), la cession d'un bâtiment situé à Clichy (- 36 M€) et d'un actif logistique résiduel (- 25 M€).

La variation des immobilisations en Bureaux Italie (+ 1 445 M€) s'explique principalement par la fusion de Beni Stabili avec Covivio. L'acquisition de trois actifs à Milan a eu un impact de 106 M€ et les travaux réalisés sur les immeubles en développement s'élèvent à 61 M€. Dans le même temps, le portefeuille italien accuse une baisse, essentiellement du fait du recul de la participation dans le portefeuille Telecom Italie qui passe de 60% à 51% et des cessions réalisées au cours de l'exercice pour un montant de près de 400 M€.

La variation des immobilisations du secteur Résidentiel Allemagne (+ 667 M€) est principalement liée aux acquisitions au cours de l'exercice (+ 282 M€ via l'acquisition de sociétés et + 114 M€ via l'acquisition d'actifs), et aux travaux réalisés sur la période (+ 61 M€). Ce secteur bénéficie d'une forte croissance des valeurs d'expertise de 292 M€. Les baisses s'expliquent par des cessions d'actifs (- 159 M€), principalement non core, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.

Les variations positives du portefeuille Hôtels (+ 663 M€) sont essentiellement dues à l'intégration globale de l'activité Murs & Fonds (+ 566 M€), aux acquisitions liées au portefeuille Hôtels au Royaume-Uni (421 M€, y compris 55 M€ de frais d'utilisation sur les baux à long terme), à l'acquisition d'un hôtel NH à Amsterdam (+ 27 €), et à une variation de juste valeur à hauteur de 36 M€. Dans le même temps, la valeur du portefeuille part du groupe est en retrait du fait de la baisse du taux de détention de Covivio dans Covivio Hôtels (désormais de 42%, contre 50% fin 2017) et de cessions d'actifs (- 158 M€).

1.6.1.5.1.1. Actifs destinés à être cédés

Les actifs destinés à la vente sont composés d'actifs pour lesquels une promesse de cession est signée. La variation entre 2017 et décembre 2018 de - 27 M€ est liée aux ventes réalisées et aux nouvelles promesses signées. En 2018, le secteur Hôtels en Europe présentait des actifs cessibles d'une valeur de 119 M€, relatifs à 26 magasins Jardiland (- 45 M€) et 48 restaurants Quick (- 68 M€), dont la vente a été réalisée sur le premier semestre 2018.

1.6.1.5.1.2. Autres actifs

Le poste Autres actifs varie de + 109 M€, dont 46 M€ du fait du changement de taux de détention lié à Beni Stabili et 22 M€ du fait de l'intégration globale de l'activité Murs & Fonds.

Ce poste inclut les régularisations de charges (charges sur immeubles à refacturer aux locataires) pour 92 M€. À noter que les autres passifs comprennent les appels de fonds (provisions pour charges) reçus des locataires pour 106 M€.

1.6.1.5.1.3. Total capitaux propres part du groupe

Les capitaux propres passent de 6 363 M€ à fin 2017 à 7 561,4 M€ au 31 décembre 2018, soit une hausse de 1 195 M€ qui s'explique principalement par :

- le résultat de la période : + 745 M€
- l'augmentation de capital nette de frais suite à la fusion de Beni Stabili et la conversion partielle des Ornane France pour + 581 M€
- la modification du périmètre (+ 216 M€) essentiellement due à la fusion de Covivio Hôtels et de FDM Management, et à la fusion entre Covivio et Beni Stabili (le ratio d'échange était de 8 245 actions Covivio pour 1 000 actions Beni Stabili)
- l'impact de la distribution en numéraire du dividende : - 337 M€.

L'émission des 8 073 934 nouvelles actions était liée à la fusion de Beni Stabili (7 499 887), à la conversion partielle des Ornane France arrivant à échéance en 2019 (392 701) et au plan d'actions gratuites (181 346).

1.6.1.5.1.4. Autres passifs

Ce poste augmente de 203 M€, suite notamment à la reconnaissance des passifs locatifs à long terme (portefeuille Hôtels au Royaume-Uni et certains actifs en Espagne) pour un montant total de + 69 M€. Le poste varie également de + 43 M€ du fait de l'intégration globale de l'activité Murs & Fonds et de 30 M€ du fait du changement de taux de détention lié à Beni Stabili.

1.6.1.6. Bilan consolidé simplifié (à 100%)

(M€, 100%)					
Actif	2017	2018	Passif	2017	2018
Immeubles de placement	17 733	19 270			
Immeubles en développement	685	870			
Autres immobilisations	230	1 414			
Sociétés MEE	369	250	Capitaux propres part du groupe	6 363	7 561
Immobilisations financières	355	153	Participations ne donnant pas le contrôle	3 804	3 797
Impôts différés actifs	6	68	Capitaux propres part du groupe	10 168	11 358
Instruments financiers	48	47	Emprunts	10 121	11 060
Actifs destinés à être cédés	520	559	Instruments financiers	323	235
Trésorerie	1 297	1 172	Fiscalité latente	551	844
Autre	491	582	Autres passifs	571	887
TOTAL	21 733	24 384	TOTAL	21 733	24 384

1.6.1.6.1. Immeubles de placement, immeubles en développement et autres immobilisations

Ces trois postes d'immobilisations augmentent de 2 906 M€ principalement sous l'effet des variations de valeurs pour 631 M€, des acquisitions d'actifs et travaux pour 3 676 M€ (y compris sur les immeubles en développement) et du reclassement en Actifs destinés à la vente pour - 1 260 M€.

Les acquisitions d'actifs et travaux de 3,676 M€ se ventilent par secteurs opérationnels comme suit :

- Bureaux France : 313 M€ dont l'acquisition de l'actif situé Rue Jean-Goujon (134 M€), des travaux sur immeubles en développement pour 120 M€ et des travaux sur actifs en exploitation pour 56 M€
- Hôtels en Europe : 2 509 M€, incluant l'intégration globale de l'activité hôtels en Murs & Fonds (1 263 M€), l'acquisition d'un portefeuille de huit hôtels au Royaume-Uni (1 029 M€, y compris des frais d'utilisation sur les baux à long terme) et de trois hôtels aux Pays-Bas et en Allemagne (145 M€) et des travaux pour 71 M€ (y compris 43 M€ sur des actifs en développement)
- Résidentiel Allemagne : 603 M€ dont 504 M€ d'acquisitions et 99 M€ de travaux sur immeubles
- Bureaux Italie : 222 M€ dont l'acquisition de trois actifs à Milan (106 M€), des travaux sur immeubles pour 54 M€ et + 62 M€ de travaux sur développement.

1.6.1.6.2. Participation dans les entreprises associées

Les titres de participations dans les entreprises associées baissent de - 119 M€. Cette variation est liée à l'intégration globale des sociétés FDM Management (activité Murs & Fonds) et SCI Porte Dorée (Motel one) soit - 153 M€, au résultat de la période (+ 23 M€), minorée par les distributions de dividendes/affectations des quotes-parts de pertes, les variations de périmètre et les augmentations de capital (+ 11 M€).

1.6.1.6.3. Immobilisations financières

Les actifs financiers varient de - 202 M€ principalement suite à l'utilisation d'acomptes versés (Résidentiel Allemagne : - 140 M€) et au remboursement du prêt obligataire accordé par Covivio Hotels dans l'activité Murs & Fonds en 2016 (- 59 M€).

1.6.1.6.4. Fiscalité latente

Les impôts différés nets représentent un passif de 776 M€ contre 545 M€ au 31 décembre 2017. Cette hausse de 231 M€ est principalement due à l'intégration globale de l'activité Murs & fonds (+ 88 M€) et à l'accroissement des valeurs d'expertise en Allemagne (+ 119 M€).

1.6.1.6.5. Autres passifs

L'augmentation du poste Autres passifs s'explique essentiellement par l'impact des frais d'utilisation liés aux baux à long terme (+ 164 M€).

1.7. RESSOURCES FINANCIÈRES

Reconnaissant le profil financier solide de Covivio (LTV de 42%, ICR de 5.08x) et la poursuite du renforcement qualitatif du patrimoine, Standard and Poor (S&P) a relevé la perspective de la notation de Covivio à BBB, perspective positive.

En septembre 2018, Covivio Hôtels a également obtenu la note de BBB avec perspective positive de S&P, grâce notamment aux bases et perspectives solides du secteur hôtelier et au profil sécurisé et diversifié de Covivio Hôtels.

Début 2019, le groupe a encore renforcé sa situation financière en faisant passer sa politique LTV de 40 à 45% à environ 40%.

1.7.1. Caractéristiques principales de l'endettement

Part du groupe	2017	2018
Dette nette, part du groupe (en M€)	5 691	6 978
Taux moyen de la dette	1,87%	1,53%
Maturité moy. de la dette (en années)	6,2	6,0
Taux de couverture active moyen	75%	76%
Maturité moyenne de la couverture	6,3	6,9
LTV droits inclus	40,4%	42,0%
ICR	4,36	5,08

1.7.2. Dette par nature

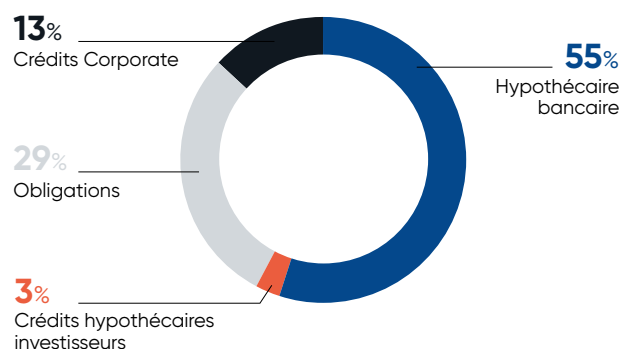
La dette nette part du groupe de Covivio s'établit à 7 Md€ à fin 2018 (99 Md€ en consolidé), en hausse de près de 1,3 Md€ par rapport à fin 2017, essentiellement du fait de la fusion avec Beni Stabili et de l'intégration globale de l'activité Murs & Fonds. Les investissements réalisés cette année (1,4 Md€ billion d'acquisitions et de capex part du groupe) ont été en partie compensés par les cessions (1,0 Md€ part du groupe et 0,3 Md€ sécurisés).

En engagements part du groupe, la part des dettes Corporate (obligation et crédits) a augmenté d'environ 52%.

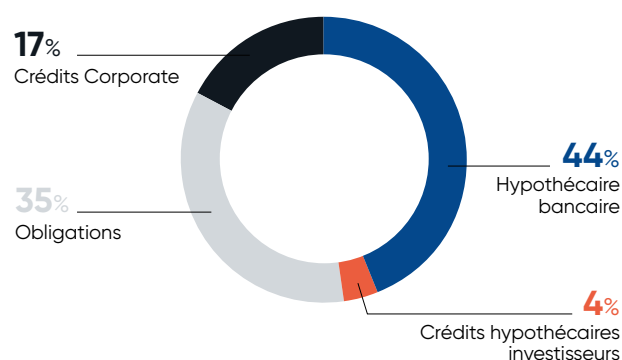
Par ailleurs, à fin 2018, les disponibilités de Covivio s'élèvent à près de 2,6 Md€, part du groupe (3,0 Md€ en consolidé). Au 31 décembre 2018, Covivio dispose notamment d'un encours de Billets de Trésorerie de 1,3 Md€.

La dette obligataire comprend un Green Bond de 500 M€ émis en 2016, dont le reporting spécifique se trouve en section 2.3.4 du présent document.

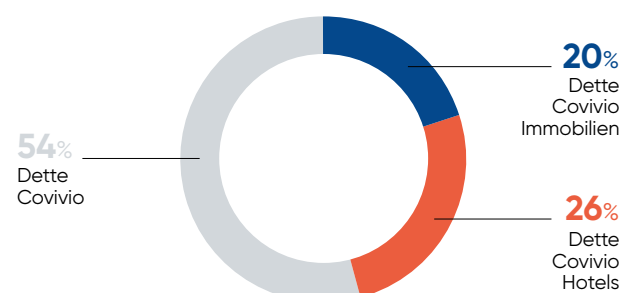
■ Engagements consolidé par nature



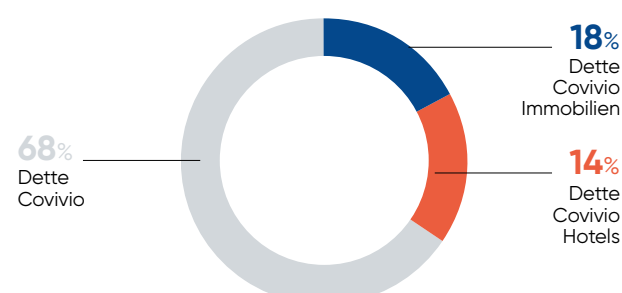
■ Engagements part du groupe par nature



■ Engagements consolidé par société



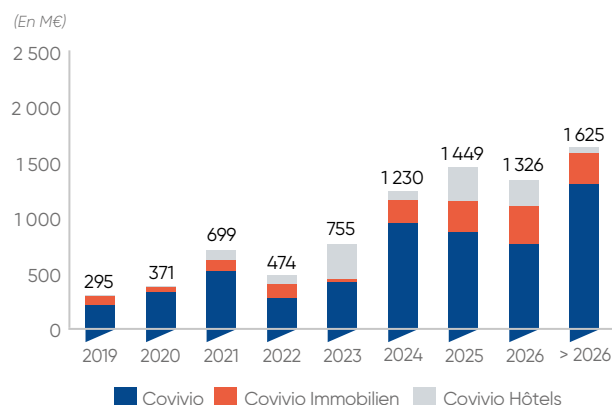
■ Engagements part du groupe par société



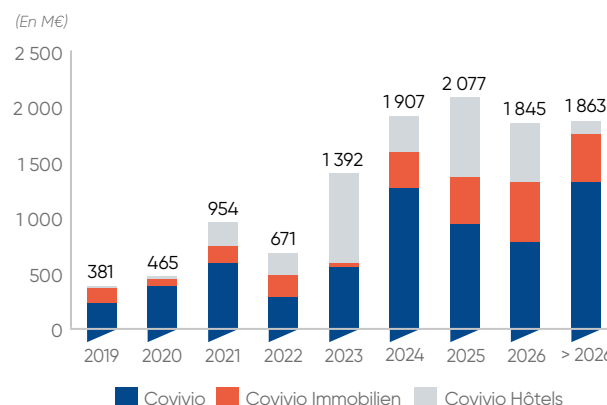
1.7.3. Échéanciers des dettes

La maturité moyenne de la dette de Covivio reste relativement stable à 6,0 années à fin décembre 2018.

■ Échéancier d'amortissement des engagements par société (en part du groupe)



■ Échéancier d'amortissement d'engagement par sociétés (en consolidé)



Jusqu'en 2023, il n'y a aucune échéance majeure qui ne soit pas déjà couverte ou en cours de renégociations. Les plus importantes, soit 2022, se rapportent à des obligations (une obligation et une obligation convertible), représentant moins de 5% de la dette consolidée.

1.7.4. Principaux mouvements de la période

1.7.4.1. Une activité de financement et refinancement soutenue : 3,6 Md€ en 100% (2,9 Md€ PdG)

- En 2018, Covivio a levé ou renégocié pour 2,2 M€ de financements, dans la perspective notamment de rallonger l'échéance de ses dettes dans un contexte favorable. Cela concerne 1,3 Md€ en France et 0,9 Md€ en Italie
- Covivio Hôtels a levé ou sécurisé environ 955 M€ (404 M€ part du groupe) de nouveaux financements, dont principalement :
 - 150 M€ de nouveaux crédits corporate sur des échéances longues proches de 7 ans
 - 400 M€ (environ 455 M€) de dette hypothécaire adossée au portefeuille hôtelier en cours d'acquisition au Royaume-Uni
 - Une première obligation, émise en septembre 2018, d'un montant de 350 M€ avec une échéance à 7 ans et un coupon de 1,875%, juste après avoir obtenu la note BBB avec perspective positive de S&P. Cette obligation a permis à Covivio Hôtels de rallonger l'échéance de ses dettes et d'améliorer ses frais financiers. Début 2019, l'essentiel des produits a été utilisé pour rembourser les dettes présentant des échéances plus courtes et des marges plus élevées

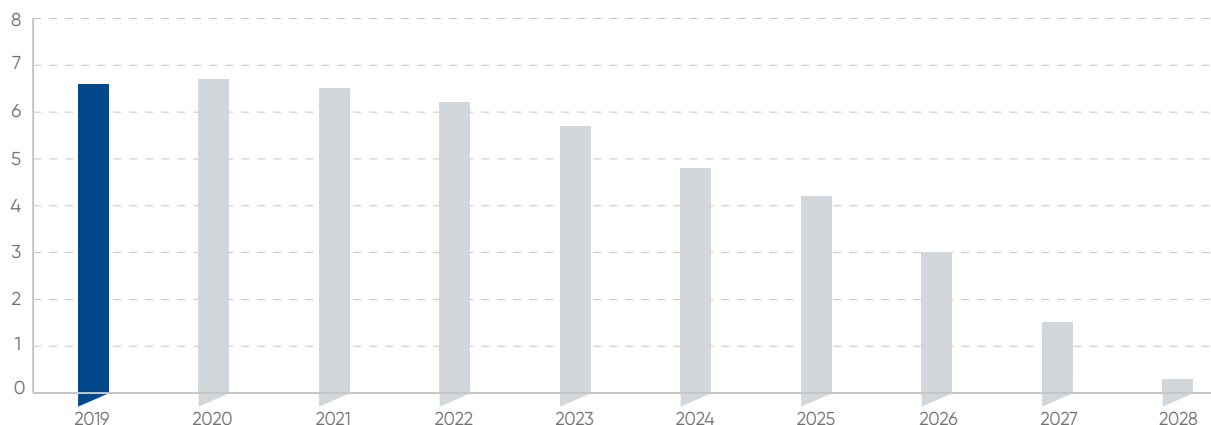
- En Allemagne (Covivio Immobilien) Covivio a levé 483 M€ de dettes (298 M€ en PdG), dont :
 - 286 M€ de dettes d'acquisition, à 10 ans en moyenne (portefeuilles essentiellement sur Berlin, Dresden, Leipzig et Hambourg)
 - 197 M€ de *new money* dans le cadre de financements existants et dans une logique d'optimisation de la maturité et des conditions.

1.7.5. Profil de couverture

En 2018, le cadre de la politique de couverture est resté inchangé, soit une dette couverte en moyenne sur l'année entre 90% et 100%, dont 75% minimum en couverture ferme, l'ensemble étant d'une maturité équivalente ou supérieure à la celle de la dette.

Sur la base de la dette nette en part du groupe au 31 décembre 2018, Covivio est couvert à hauteur de 85% à 5 ans (part du groupe). La durée de vie moyenne de la couverture est de 6,9 ans.

■ Échéancier des couvertures (M€, part du groupe)



1.7.6. Taux moyen de la dette et sensibilité

Le taux moyen de la dette de Covivio continue à s'améliorer, à 1,53% en part du groupe contre 1,87% en 2017. Cette réduction s'explique principalement par l'effet « année pleine » de l'émission par Covivio en mai 2017 d'une obligation à 1,50% pour 10 ans, par le refinancement (en Italie) d'une obligation de 350 M€ à 4,125%

par une nouvelle obligation de 300 M€ à 1,625% et par l'impact des restructurations de couvertures. À titre d'information, une hausse des taux de 25 bps de l'Euribor 3 mois aurait un impact négatif de 0,6% sur l'EPRA Earnings.

1.7.6.1. Structure financière

À l'exclusion des dettes levées sans recours sur les filiales 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. À 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 en part du groupe ou en consolidé, selon l'antériorité des dettes, au niveau de Covivio Hôtels et des autres filiales de Covivio (si leurs dettes en sont assorties).

- Les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2008 à 60% sur Covivio et Covivio Hôtels.

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

- pour Covivio : 200%
- pour Covivio Hôtels : 200%.

S'agissant de Covivio Immobilien (Résidentiel allemand), 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.

Enfin, concernant Covivio, les crédits corporate incluent pour certains les ratios suivants :

Ratio	Seuil covenant	2018
LTV	60,0%	45,4%
ICR	200%	508%
Ratio dette gagée	25,0%	9,6%

Les covenants sont pleinement respectés à fin décembre 2018. Aucun crédit n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de rating de Covivio, actuellement BBB, perspective positive (rating S&P).

1.8. REPORTING EPRA

1.8.1. Évolution des loyers nets (part du groupe)

(M€)	2017	Acquisitions	Cessions	Développements	Variations taux de détention/ Méthode de consolidation	Indexation, Asset Management et variations de charges	2018
Bureaux France	232	4	- 19	8	- 2	9	232
Bureaux Italie (yc. Commerces)	81	3	- 3	2	- 4	- 2	77
Résidentiel allemand	129	12	- 9	0	2	7	140
Hôtels en Europe (yc. Commerces)	93	9	- 7	2	- 14	3	85
Résidentiel France	5	0	- 2	0	3	0	5
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	539	27	- 40	12	- 15	16	539

1.8.1.1. Réconciliation avec les états financiers

(M€)	2018
Total du Tableau d'évolution des loyers nets (PdG)	539
Ajustements	0
TOTAL DES LOYERS NETS PDG (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.1.3)	539
Intérêts non contrôlants	
TOTAL DES LOYERS NETS 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.1.4)	539

1.8.2. Actifs de placement – Données locatives

Les loyers annualisés correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

- Taux de vacance en fin de période =

$$\frac{\text{Valeur Locative de Marché des actifs vacants}}{\text{Loyers annualisés contractuels des actifs occupés (+) Valeur Locative de Marché des actifs vacants}}$$

- Taux de vacance EPRA en fin de période =

$$\frac{\text{Valeur Locative de Marché des actifs vacants}}{\text{Valeur Locative de Marché des actifs occupés et vacants}}$$

Part du groupe	Loyers bruts (M€)	Loyers nets (M€)	Loyers annualisés (M€)	Surface (m²)	Loyers moyens (€/m²)	Taux de vacance en fin de période	Taux de vacance EPRA en fin de période
Bureaux France	242	232	262	1 681 182	185	2,9%	3,0%
Bureaux Italie (yc. Commerces)	94	77	165	1 728 915	120	2,6%	2,8%
Résidentiel allemand	154	140	160	2 902 888	86	1,3%	1,3%
Hôtels en Europe (yc. Commerces)	86	85	93	N/A	N/A	0,0%	0,0%
Résidentiel France	8	5	7	56 523	121	N/A	N/A
TOTAL	585	539	686	6 369 509	108	2,0%	2,1%

1.8.3. Actifs de placement – Valeur du patrimoine

- Le taux de rendement net initial EPRA (EPRA Net Initial Yield) correspond au rapport :

$$\text{EPRA NIY} = \frac{\text{Loyers encaissés annualisés après déduction des avantages en cours accordés aux locataires (palier, franchises) (-) charges non récupérées de l'exercice}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

Part du groupe (M€)	Valeur de Marché	Variation de juste valeur de l'exercice	Droits de mutation	EPRA NIY
Bureaux France	5 640	108	307	4,5%
Bureaux Italie (yc. Commerces)	3 332	- 26	120	4,0%
Résidentiel allemand	3 743	292	258	3,7%
Hôtels en Europe (yc. Commerces)	2 323	36	99	5,0%
Autre (Résidentiel France & Parkings)	258	- 6	0	N/A
TOTAL 2018	15 295	403	785	4,2%

(M€)	2018
TOTAL VALEUR DU PATRIMOINE EN PDG (VALEUR DE MARCHÉ)	15 295
Juste valeur des immeubles en exploitation	- 712
Sociétés mises en équivalence	- 315
Stocks marchands de biens et promotion immobilière	- 74
Droit d'utilisation sur des actifs de placement	69
Juste valeur des parkings	- 51
ACTIFS DE PLACEMENT PDG ⁽¹⁾ (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.1.5)	14 213
Retraitement de la part revenant aux minoritaires	6 485
ACTIFS DE PLACEMENT 100% ⁽¹⁾ (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.1.6)	20 698

(1) Immeubles de placement + Immeubles en développement + Actifs destinés à la vente.

(M€)	2018
Variation de juste valeur de l'exercice en PdG	403
Autres	-
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEUR PDG (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.1.3)	403
Part revenant aux minoritaires	217
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEUR 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.1.3)	621

1.8.4. Actifs en développement

(M€)	Forme de détention	% de détention PdG	Juste valeur décembre 2018	Charges financières capitalisées sur l'exercice	Coût de revient yc portage ⁽¹⁾ (M€, PdG)	% avancement	Date de livraison	Surface à 100% (m²)	Prélocation	Rendement (%)
Hélios	IG ⁽²⁾	100%	21	0,7	22	87%	2019	9 000	100%	>7%
Silex 2	IG	50%	53	1,0	83	47%	2020	30 900	44%	6,0%
Meudon Ducasse	IG	100%	4	0,1	22	9%	2020	5 100	100%	6,4%
Flow	IG	100%	50	0,8	115	25%	2020	23 600	100%	6,6%
Montpellier Orange	IG	100%	10	0,0	49	7%	2020	16 500	100%	6,7%
Iro	IG	100%	35	0,1	139	25%	2020	25 600	0%	6,3%
Cité Numérique	IG	100%	5	0,0	38	70%	2019	19 200	38%	>7%
Total Bureaux France			178	2,6	468					
Ferrucci	IG	100%	87	1,4	50	74%	2019	21 000	0%	5,5%
Symbiosis	IG	100%	143	4,6	21	10%	2020	9 200	99%	>7%
Principe Amedeo	IG	100%	62	1,0	59	85%	2019	7 100	74%	5,3%
The Sign	IG	100%	46	0,9	105	15%	2020	26 500	35%	>7%
Dante	IG	100%	43	0,2	54	6%	2019	5 100	0%	4,8%
Total Bureaux Italie			381	8,1	289					
MEININGER Munich	IG	42%	18	0,4	14	98%	2019	173 chambres	100%	6,4%
B&B Cergy	IG	21%	1	0,0	1	85%	2019	84 chambres	100%	6,6%
MEININGER Porte de Vincennes	IG	42%	20	0,4	20	88%	2019	249 chambres	100%	6,2%
MEININGER Lyon Zimmermann	IG	42%	6	0,1	8	75%	2019	176 chambres	100%	6,1%
B&B Bagnolet	IG	21%	1	0,0	2	56%	2019	108 chambres	100%	6,2%
Total Hôtels en Europe	IG		46	1,0	44					
TOTAL			604	11,8	801					

(1) 450 M€ de projets en MEE îlot Armagnac, Belair Résidentiel Allemand, projets engagés en 2019 (Paris Gobelins, Jean-Goujon) et N2 à Paris. Le coût de revient total des projets engagés s'élève donc à 1,252 M€ (cf. 1.G. Projets de développement).

(2) IG : Intégration globale.

Réconciliation avec les éléments financiers	2018
Total juste valeur des actifs en développement	604
Projets à l'étude technique et projets non engagés	143
ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.1.5)	748

1.8.5. Informations sur les baux

	Durée résiduelle ferme des baux (années)	Durée résiduelle des baux (années)	Échéances des baux par date de 1 ^{re} option de sortie					Total (M€)	Paragraphe
			Loyers annualisés des baux expirant en						
			N + 1	N + 2	N + 3 à 5	Au-delà	Total %		
Bureaux France	4,6	5,4	14%	9%	36%	40%	100%	262	1.5.1
Bureaux Italie (yc. Commerces)	7,4	7,9	12%	4%	24%	60%	100%	165	1.5.2
Hôtels en Europe (yc. Commerces)	13,4	14,9	6%	0%	10%	83%	100%	93	1.5.4
TOTAL	7,0	7,9	12%	6%	27%	54%	100%	519	1.4

1.8.6. Taux de rendement EPRA « Net Initial yield »

Les données ci-dessous présentent le détail des taux de rendement du groupe et le passage du taux de rendement EPRA « Topped-up » au taux de rendement de Covivio.

- Le taux de rendement EPRA « Topped-up » *Net Initial Yield* correspond au rapport :

$$\text{EPRA Topped-up NIY} = \frac{\text{Loyers annualisés après expiration des avantages en cours accordés aux locataires (palier, franchises) (-) charges non récupérées de l'exercice}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

- Le taux de rendement EPRA « Net Initial Yield » correspond au rapport :

$$\text{EPRA NIY} = \frac{\text{Loyers encaissés annualisés après déduction des avantages en cours accordés aux locataires (palier, franchises) (-) charges non récupérées de l'exercice}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

Part du groupe (M€)	Total 2017	Bureaux France	Italie Bureaux (yc. commerces)	Résidentiel allemand	Hôtels en Europe (yc. Murs & Fonds et commerces)	Résidentiel France	Total 2018
Immeubles de placement, cessibles et d'exploitation	12 707	5 640	3 332	3 743	2 323	206	15 244
Retraitement des actifs en développement	- 331	- 344	- 381	-	- 46	-	- 771
Retraitements des terrains et autres actifs en travaux	- 127	- 287	- 14	-	0	-	- 302
Retraitement Actifs de trading	- 30	- 16	-	- 37	-	-	- 53
Retraitement FdM M (Hôtels en Murs & Fonds)	- 250						-
Droits de mutation	690	307	120	258	99	-	785
Valeur droits inclus du patrimoine (1)	12 659	5 301	3 058	3 964	2 376	206	14 904
Revenus bruts annualisés	593	248	148	160	121	7	683
Charges immobilières non récupérables	- 49	- 10	- 27	- 15	- 2	- 3	- 56
Revenus nets annualisés (2)	543	237	121	145	119	4	627
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité ou autre réduction de loyer	27	12	15	-	-	-	27
Revenus nets annualisés « Topped-up » (3)	570	250	136	145	119	4	654
EPRA Net Initial Yield (2)/(1)	4,3%	4,5%	4,0%	3,7%	5,0%	2,0%	4,2%
EPRA « Topped-up » Net Initial Yield (3)/(1)	4,5%	4,7%	4,4%	3,7%	5,0%	2,0%	4,4%
Passage EPRA « Topped-up » NIY et rendements Covivio							
Effet des ajustements de loyers EPRA	0,4%	0,2%	0,9%	0,4%	0,1%	1,3%	0,4%
Effet des retraitements des droits	0,3%	0,3%	0,2%	0,3%	0,2%	0,0%	0,3%
TAUX DE RENDEMENT COVIVIO	5,2%	5,2%	5,5%	4,3%	5,3%	3,3%	5,0%

1.8.7. Ratio de coûts EPRA

Part du groupe (M€)	2017	2018
Coût des autres activités et joint-venture	- 27,8	- 20,4
Charges sur Immeubles	- 19,2	- 23,3
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 2,5	- 2,0
Autres charges	- 5,0	- 4,3
Frais de structure	- 78,7	- 86,0
Amortissement, dépréciations et provisions nettes	- 3,7	2,3
Produits couvrants des frais généraux	23,1	22,6
Coût des autres activités et joint-venture	- 5,3	- 9,7
Charges du foncier	1,2	0,6
Coûts EPRA (yc. coût de la vacance) (A)	- 117,9	- 120,2
Coût de la vacance	12,7	10,2
Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B)	- 105,3	- 110,0
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	587,7	584,1
Produits des autres activités et JV	27,0	56,0
Revenus locatifs bruts (C)	614,7	640,0
Ratio de coûts EPRA (yc coût de la vacance) (A/C)	19,2%	18,8%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	17,1%	17,2%

Le calcul du ratio de coûts EPRA est calculé hors activités parkings.

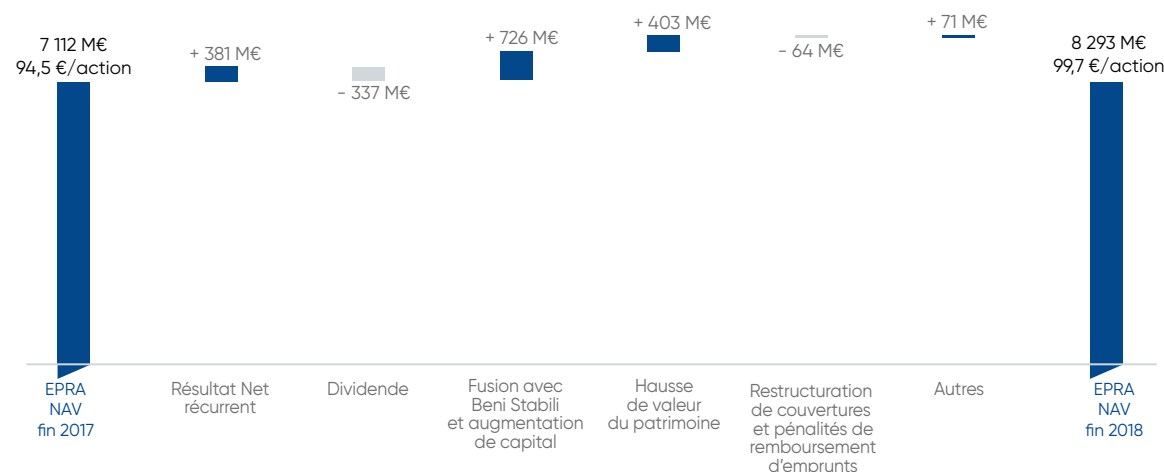
1.8.8. EPRA Earnings

(M€)	2017	2018
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.6.1.3)	914,1	749,6
Variation de valeurs des actifs	- 627,2	- 403,5
Résultat de cession	- 24,4	- 133,7
Frais d'acquisition de titres de sociétés consolidées	2,2	70,8
Variation de valeurs des instruments financiers	0,5	6,2
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	0,0	1,9
Frais d'intérêt	0,0	- 1,5
Fiscalité latente	61,4	56,0
Impôts sur cession	3,6	4,6
Ajustement des amortissements	0,0	24,7
Ajustement des remboursements anticipés d'instruments financiers	44,7	13,3
Ajustement d'EPRA Earnings des entreprises associées	- 16,7	- 7,3
EPRA EARNINGS	358,2	381,3
EPRA EARNINGS – €/ACTION	4,86	5,08

1.8.9. EPRA NAV et EPRA NNNAV

	2017	2018	Var.	Var. (%)
EPRA NAV (M€)	7 112	8 293	1 181	16,6%
EPRA NAV/action (€)	94,5	99,7	5,2	5,5%
EPRA NNNAV (M€)	6 492	7 625	1 132	17,4%
EPRA NNNAV/action (€)	86,3	91,7	5,4	6,2%
Nombre d'actions	75 247 258	83 186 524	7 939 266	10,6%

■ Évolution de L'EPRA NAV



1.8.9.1. Passage des capitaux propres à l'EPRA NAV

	M€	€/action
Capitaux propres	7 561,4	90,9
Mise en juste valeur des immeubles d'exploitation	35,6	
Mise en juste valeur des parcs de stationnement	25,9	
Mise en juste valeur des hôtels en Murs & Fonds	16,5	
Mise en juste valeur des dettes à taux fixe	- 60,5	
Re-calcule de la base Hors Droits de certains actifs	45,7	
EPRA NNNAV	7 624,6	91,7
Instruments financiers et dettes à taux fixe	199,5	
Fiscalité latente	447,4	
ORNANE	21,4	
EPRA NAV	8 292,9	99,7
ACTIF NET RÉÉVALUÉ IFRS	7 561,4	90,9

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, ainsi que conformément 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 Surveyors* (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été évalué au 31 décembre 2018 par des experts immobiliers indépendants dont REAG, DTZ, CBRE, JLL, BNPP Real Estate, Yard Valtech, VIF, MKG et CFE, à l'exception :

- des immeubles ne répondant pas aux critères de la norme IAS 40 révisée (certains immeubles en développement) qui sont valorisés à leur coût de revient
- des actifs sous promesse signée qui sont valorisés à leur valeur de promesse

- des actifs acquis depuis moins de 75 jours, pour lesquels la valeur d'acquisition est réputée être la valeur de marché.

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 parcs de stationnement font l'objet d'une valorisation par capitalisation des EBE (Excédents Bruts d'Exploitation) dégagés par l'activité.

Les autres actifs et passifs sont évalués selon les principes des normes IFRS sur les comptes consolidés. L'application de la juste valeur concerne essentiellement la valorisation des couvertures sur la dette et les ORNANE.

Pour les sociétés partagées avec d'autres investisseurs, seule la quote-part du groupe a été prise en compte.

1.8.9.2. Mise en juste valeur des immeubles d'exploitation

Conformément aux normes IFRS, les immeubles d'exploitation sont évalués au coût historique. Un ajustement de valeur, afin de prendre en compte la valeur d'expertise, est réalisé dans l'EPRA NNNAV pour un montant total de 35,6 M€.

1.8.9.3. Mise en juste valeur des parcs de stationnement

Les parcs de stationnement sont évalués au coût historique dans les comptes consolidés. Dans l'ANR, un retraitement est effectué pour prendre en compte la valeur d'expertise de ces actifs nette d'impôts. L'impact au 31 décembre 2018 est de 25,9 M€ sur l'EPRA NNNAV.

1.8.9.4. Mise en juste valeur des immeubles occupés et des Hôtels en Murs & Fonds

La fusion-absorption de l'activité Murs & Fonds réalisée en janvier 2018 a impliqué l'intégration en juste valeur des actifs en Murs & Fonds. De ce fait l'ajustement opéré en 2017 est désormais capté dans les capitaux propres. Cependant, l'activité d'hôtels en gestion ne répondant aux critères de la norme IAS 40. Selon les principes édictés par l'EPRA, l'EPRA NNNAV est ajusté de l'écart résultant de l'évaluation en valeur de marché de ces actifs pour un montant de 16,5 M€. La valeur de marché de ces actifs est déterminée par des experts indépendants.

1.8.9.5. Mise en juste valeur des dettes à taux fixe

Le groupe a contracté des emprunts à taux fixe (obligation sécurisée et placement privé). Conformément aux principes édictés par l'EPRA, l'EPRA NNNAV est corrigé de la juste valeur des dettes à taux fixe, soit un impact au 31 décembre 2018 de - 60,5 M€.

1.8.9.6. Re-calculation de la base Hors Droits de certains actifs

Lorsque la cession de la société, plutôt que de l'actif qu'elle porte, est réalisable, les droits de mutation sont recalculés sur la base de l'actif net réévalué de la société. La différence entre ces droits recalculés et les droits de mutation déjà déduits de la valeur des actifs, génère un retraitement de 45,7 M€ au 31 décembre 2018.

1.8.10. Tableau des Capex

(M€)	2017		2018	
	100%	PdG	100%	PdG
Acquisitions ⁽¹⁾	683	358	446	328
Travaux sur patrimoine existant hors développement ⁽²⁾	165	101	225	140
Développements ⁽³⁾	277	163	204	136
Dépenses capitalisées sur les immeubles en développement (hors MEE) ⁽⁴⁾	29	17	22,5	14
TOTAL	1154	639	897	619

(1) Acquisitions droits inclus.

(2) Travaux sur portefeuille hors développement.

(3) Total travaux (hors sociétés MEE) sur les projets en développement.

(4) Frais de commercialisation, frais financiers capitalisés et autres dépenses capitalisées.

1.8.11. Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA

Information EPRA	Paragraphe	En %	Montant (en M€)	Montant (en €/action)
EPRA Earnings	1.8.8		381 M€	5,08 €/action
EPRA NAV	1.8.9		8 293 M€	99,7 €/action
EPRA NNNAV	1.8.9		7 625 M€	91,7 €/action
Réconciliation EPRA NAV/Actif Net Réévalué IFRS	1.8.9			
Taux de rendement EPRA <i>Net Initial Yield</i>	1.8.6	4,2%		
Taux de rendement EPRA « topped-up » <i>Net Initial Yield</i>	1.8.6	4,4%		
Taux de vacance EPRA fin de période	1.8.2	2,1%		
Ratio de coûts EPRA (yc coût de la vacance)	1.8.7	18,8%		
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	1.8.7	17,2%		
Indicateurs EPRA des principales filiales	1.8.2 & 1.8.6			

1.9. EXPERTISES IMMOBILIÈRES

1.9.1. Méthode de valorisation des actifs

L'ensemble du patrimoine est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel (30 juin et 31 décembre), et selon des modalités de calcul fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

- recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)
- directives du rapport COB du 3 février 2000 sur l'expertise immobilière (« Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par Georges Barthès de Reyter).

Covivio se conforme également au Code de déontologie des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) applicable aux sociétés adhérentes de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), notamment en matière de pratique des expertises immobilières.

De plus, les experts immobiliers sélectionnés à savoir, BNP Real Estate Valuation, Cushman & Wakefield, JLL Expertises, CBRE Valuation et VIF Expertise, sont tous membres de l'AFREXIM (Association Française des Experts Immobiliers), et répondent à ce titre à la charte de l'expertise « évaluation immobilière » approuvée par l'AFREXIM. De ce fait, les experts respectent les différents standards français. Leurs méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite internationaux « RICS » et « IVSC ».

Chaque actif fait l'objet lors de son acquisition, ou lors d'un changement d'expert, d'une expertise complète. Les évaluations intermédiaires correspondent à des actualisations sur dossier, avec parfois une visite de l'actif. Les actifs dont la valeur d'expertise est supérieure à 30 M€⁽¹⁾ font l'objet d'une expertise complète tous les trois ans, les autres tous les cinq ans.

Une expertise complète consiste en :

- la constitution d'un dossier comprenant les pièces juridiques, techniques et financières indispensables à une analyse objective des facteurs valorisants ou dévalorisants des biens considérés
- la visite intérieure des locaux et leur environnement
- la recherche et l'analyse des éléments de comparaison
- la rédaction d'un rapport dans lequel l'évaluation finale doit être la résultante logique des observations mentionnées et d'une analyse pertinente du marché catégoriel concerné.

1.9.1.1. Méthode par capitalisation du revenu

Cette approche consiste à prendre en considération le revenu produit ou susceptible d'être produit par l'immeuble et à le capitaliser à un taux approprié : ce taux est déduit des rendements constatés, des caractéristiques du bien et de ses potentialités prévisibles ; il résulte de l'analyse des ventes d'autres biens immobiliers locatifs et doit être restitué dans un contexte général des rendements attendus des différents placements dans un environnement économique donné.

Les principaux critères de choix des taux de rendement sont les suivants :

- situation géographique
- âge et état de l'ensemble immobilier
- convertibilité éventuelle de l'ensemble immobilier
- taille et rentabilité de l'établissement.

1.9.1.2. Méthode de l'actualisation des flux futurs (méthode des *Discounted Cash Flow* – DCF)

Cette méthode prend en considération les revenus à venir en tenant compte des loyers comptabilisés, des loyers attendus, des travaux mis contractuellement à la charge du bailleur et des produits résiduels provenant d'une éventuelle vente à la fin de la période de détention. Elle consiste en l'actualisation des flux générés par l'immeuble à laquelle s'ajoute la valeur de sortie actualisée des biens sur la dernière année.

Dans le cas d'un immeuble en développement répondant à la norme IAS 40 et faisant l'objet d'une expertise, un décaissé de travaux à venir est transmis par Covivio et intégré dans le cash-flow.

1.9.1.3. Méthode dite « par comparaison de valeurs unitaires »

Cette méthode consiste à se référer aux prix de vente constatés sur le marché pour des immeubles équivalents. Les éléments de comparaison utilisés proviennent notamment de bases internes de données dans lesquelles chaque référence est analysée, classée par situation et par catégorie, et exprimée à l'unité de surface brute ou de surface pondérée.

Il s'agit davantage d'une méthode de recoupement des deux méthodes décrites ci-dessus que d'une méthode principale.

(1) Hors patrimoine résidentiel.

1.9.2. Rémunérations des experts au niveau de Covivio

Experts (en € – 100% – HT)	2018 Total	(%)
BNP Real Estate	676 475	32%
Cushman & Wakefield	528 320	25%
CBRE	327 020	16%
CFE	201 570	10%
JLL	137 300	7%
REAG	103 000	5%
VIF	73 390	4%
HVS	42 000	2%
Christie & Co	3 600	0%
MKG	1 100	0%
TOTAL	2 093 775	100%

1.9.3. Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2018 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel allemand

1.9.3.1. Contexte général de la mission

1.9.3.1.1. Cadre général

La société Covivio a demandé, par contrats d'expertises, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs de son patrimoine, dans le cadre de l'évaluation semestrielle du portefeuille. Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'Expertises Cushman & Wakefield, CBRE Valuation, BNP Paribas Real Estate Valuation, JLL Expertises et VIF Expertise n'ont aucun lien capitalistique avec la société Covivio et confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Covivio sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10% du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise. La rotation des experts est organisée par Covivio. Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

La société Covivio Immobilien SE a demandé, par contrat d'expertise ou avenants à la société BNP Paribas Real Estate de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant son patrimoine en Allemagne. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine. Les honoraires annuels facturés à la société Covivio Immobilien SE sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10% du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise. La rotation des experts est organisée par la société Covivio Immobilien SE.

1.9.3.1.2. Mission actuelle

En Bureaux France, la mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 222 actifs Bureaux France. Pour cette mission, la société Covivio a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans.

La mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncée au 31 décembre 2018.

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété ou en

bail à construction, par la société Covivio. Les actifs des différents portefeuilles sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 ans ou de baux dérogatoires.

Il est rappelé ici que lorsque la société est preneuse aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société *ad hoc*, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

En Résidentiel allemand, la mission des experts a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 40 028 logements en Allemagne. Pour cette mission, la société Immeo SE a demandé aux experts de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans. La mission des experts a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncée au 31 décembre 2018. Les actifs expertisés sont situés en Allemagne. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Immeo SE ou par ses filiales. Il s'agit essentiellement d'immeubles à usage résidentiel. Les actifs sont loués à plusieurs locataires dans le cadre principalement de baux d'habitation.

1.9.3.2. Conditions de réalisation

1.9.3.2.1. Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui ont été communiqués, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la société, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur du portefeuille. Ainsi, les titres de propriété et les actes d'urbanisme ne sont pas consultés.

En Résidentiel allemand, la mission d'expertise préalablement décrite a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui ont été communiqués aux experts au cours du mois d'octobre 2018.

1.9.3.2.2. Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000
- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière
- les principes posés par le Code de déontologie des SIIC et par la *Royal Institution of Chartered Surveyors RED BOOK 2014*
- les *International Valuation Standards* promus par l'*International Valuation Standards Council* (IVSC)
- les normes IAS/IFRS 40 et IFRS 13 ⁽¹⁾.

Par ailleurs, suivant ladite norme, un classement des justes valeurs des actifs détenus par la société a été opéré. En effet, pour accroître la cohérence et la comparabilité des évaluations à la juste valeur et des informations à fournir qui les concernent, IFRS 13 présente une hiérarchie des justes valeurs qui classe selon trois niveaux d'importance les données d'entrée des techniques d'évaluation utilisées pour déterminer la juste valeur.

Cette hiérarchie place au plus haut niveau les prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques (données d'entrée de niveau 1), et au niveau le plus bas les données d'entrée non observables (données d'entrée de niveau 3).

La juste valeur obtenue est classée dans son ensemble au même niveau hiérarchique que la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour la juste valeur dans son ensemble. L'appréciation du caractère significatif d'une donnée d'entrée déterminée pour la juste valeur dans son ensemble nécessite l'exercice du jugement et tient compte des facteurs spécifiques à l'actif ou au passif.

1.9.3.2.3. Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par *Discounted Cash Flows* ainsi que la méthode par le rendement (capitalisation des revenus), avec recoupement par comparaison directe.

En Résidentiel allemand, pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par *Discounted Cash Flows*.

1.9.3.3. Synthèse de la valorisation du patrimoine Bureaux à fin 2018

Covivio détient, en consolidé, 227 actifs de bureaux à fin 2018. 222 actifs sont comptabilisés à leur valeur d'expertise, trois actifs sont comptabilisés à hauteur de leur promesse, deux actifs sont en valorisation interne.

	Paris	Île-de-France – Autres	Régions	Total	
Bureaux	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	% total
BNP Paribas Real Estate	196 470 000	625 635 000	307 310 000	1 129 415 000	17%
JLL Expertises	26 840 000	63 260 000	57 650 000	147 750 000	2%
Cushman & Wakefield	1 113 081 000	1 558 912 855	573 441 000	3 245 434 855	49%
CBRE Valuation	566 270 000	852 720 000	105 927 000	1 524 917 000	23%
VIF Expertise	366 035 000	81 745 000	123 365 000	571 145 000	9%
TOTAL PATRIMOINE EXPERTISÉ	2 268 696 000	3 182 272 855	1 167 693 000	6 618 661 855	99%
Actifs sous promesse	0	6 615 000	7 555 000	14 170 000	0%
Actifs valorisés en interne	0	0	110 000	110 000	0%
Acquisitions (< 2,5 mois clôture)	0	35 198 555	0	35 198 555	1%
TOTAL PATRIMOINE	2 268 696 000	3 224 086 410	1 175 358 000	6 668 140 410	100%

1.9.3.3.1. Synthèse par experts

Experts	Nombre d'actifs	Juste valeur 100% Hors Droits	Juste valeur PdG Hors Droits
BNP Paribas Real Estate	30	1 129 415 000	857 830 300
JLL Expertises	28	147 750 000	147 750 000
Cushman & Wakefield	87	3 245 434 855	2 679 810 542
CBRE Valuation	37	1 524 917 000	1 318 306 705
VIF Expertise	35	571 145 000	571 145 000
TOTAL PATRIMOINE	217	6 618 661 855	5 574 842 547

(1) Conformément à la norme IFRS 13 applicable au plus tard aux périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013, les actifs détenus par Covivio en France et en Allemagne ont été évalués à leur juste valeur, laquelle correspond au « prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation ».

1.9.3.3.2. Observations générales

Les valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre des missions d'expertise et, notamment, des rapports résumés ou détaillés s'y rapportant.

Chacun des cinq experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets.

1.9.3.4. Synthèse de valorisation du patrimoine résidentiel à fin 2018

	Valeur Expert	Juste valeur	% total
Berlin	3 358 020 000	3 378 295 299	59%
Dresde & Leipzig	508 860 000	507 560 001	9%
Hambourg	402 200 000	402 200 000	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 468 726 000	1 477 601 730	26%
TOTAL	5 737 806 000	5 765 657 030	100%

L'écart entre la valeur remise par les experts et la juste valeur résulte de l'impact des ventes et promesses ainsi que des acquisitions réalisées.

1.9.3.4.1. Synthèse par experts

Experts	Nombre de lots	Valorisation 100% Hors Droits	Juste valeur 100% Hors Droits	Juste valeur PdG Hors Droits
BNP Paribas Real Estate	41 614	5 737 806 000	5 765 657 030	5 378 305 782

BNP Paribas Real Estate a évalué 41 614 lots détenus par Covivio Immobilien SE dont 40 028 logements.

1.9.3.4.2. Observations générales

Les valeurs restituées par les experts s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

1.10. LISTE DU PATRIMOINE**1.10.1. Bureaux France**

Liste des actifs Core et en développement : 95% du portefeuille Bureaux France en valeur part du groupe

■ Synthèse

Zone	Surface à 100% (en m²)
Actifs en exploitation ⁽¹⁾	926 003
Paris	245 455
Croissant Ouest	188 324
1 ^{er} couronne	300 482
Grandes métropoles régionales	191 742
Lyon	40 061
Marseille	32 878
Lille	21 273
Montpellier	63 981
Nantes	17 670
Toulouse	15 879
Actifs en développement	371 300
Actifs non core	354 810

(1) Excluant un actif situé à Nice transféré à Covivio Hôtels au début de l'année 2019.

Liste des actifs

Nom	% de détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100%
Actifs En Exploitation					926 003
Paris/Gutenberg 1 ^{er}	100%	55/57 rue J.J. Rousseau	75001	Paris	5 133
Paris/Littre 6 ^e	100%	37 rue Du Cherche Midi	75006	Paris	3 510
Paris/Laborde	100%	11 R Édimbourg	75008	Paris	6 191
Paris/Percier	100%	5/7 avenue Percier	75008	Paris	8 728
Paris/The Line	100%	11 avenue Delcasse	75008	Paris	4 839
Paris/Anjou	100%	11/15 rue D'anjou	75008	Paris	10 067
Paris/Provence 9 ^e	100%	15/17 rue Poissonnière	75009	Paris	7 542
Paris/Jemmapes	100%	103/107 Bd Villette	75010	Paris	9 208
Paris/Philippe Auguste 11 ^e	100%	42/46 avenue Philippe Auguste	75011	Paris	13 921
Paris/Voltaire 11 ^e	100%	6/10 Pas St-Pierre Amelot	75011	Paris	9 947
Paris/Art&Co	100%	15/17 rue Traversière	75012	Paris	13 481
Paris/Bobillot 13 ^e	100%	95/97 rue Bobillot	75013	Paris	3 662
Paris/Raspail 14 ^e	100%	12 Bis À 16 rue Campagne Première	75014	Paris	14 107
Paris/Keller 15 ^e	100%	6 rue Robert Keller	75015	Paris	3 387
Paris/Le Ponant	100%	19 rue Leblanc	75015	Paris	4 564
Paris/Carré Suffren	60%	8/12 rue Du Capitaine Scott	75015	Paris	25 199
Paris/Steel	100%	29 rue Des Sablons	75016	Paris	3 681
Paris/Carnot	100%	23 rue Médéric	75017	Paris	11 182
Paris/Maillot 17 ^e	100%	18 rue Gustave Charpentier	75017	Paris	9 754
Paris/Montmartre	100%	114 rue Marcadet	75018	Paris	5 926
Paris/Cap 18	100%	189 rue D'aubervilliers – 73 rue De L'évangile	75018	Paris	66 934
Paris/Ménilmontant	100%	26 rue Sorbier	75020	Paris	4 493
Total Paris					245 455
La Defense/Cb21	75%	16 Place De L'iris	92400	Courbevoie	68 379
Boulogne/Grenier	100%	32 avenue P. Grenier	92100	Boulogne-Billancourt	7 759
Boulogne/Molitor	100%	25 Bis avenue André Morizet	92100	Boulogne-Billancourt	4 438
Issy-Les-Moulineaux/Atlantis	100%	11 rue Camille Desmoulins	92130	Issy-Les-Moulineaux	11 461
Issy-Les-Moulineaux/Edo	100%	3 Allée De Grenelle	92130	Issy-Les-Moulineaux	10 889
Levallois Perret/Thais	100%	25/27/29 rue Anatole France	92300	Levallois-Perret	5 546
Levallois-Perret/Pereire	100%	37 À 43 rue Pierre Brossolette	92300	Levallois-Perret	8 156
Rueil/Degremont	100%	183 avenue du 18 Juin 1940	92500	Rueil-Malmaison	14 643
Rueil/Lesseps	100%	1 Cours de Ferdinand De Lesseps	92500	Rueil-Malmaison	41 449
Nanterre/Respiro	100%	83 rue Henri Barbusse	92000	Nanterre	11 366
Nanterre/Rousseau	100%	40 rue J.J. Rousseau	92000	Nanterre	4 238
Total Croissant Ouest et La Défense					188 324
Saint-Ouen/Victor Hugo	100%	69-73 Boulevard Victor Hugo	93400	St-Ouen	14 862
Saint-Denis/Green Corner	100%	48 -76 rue Cristino Garcia	93200	Saint-Denis	20 816
Saint-Denis/Pleyel	100%	171-175 boulevard Anatole France	93200	Saint-Denis	11 645
Charenton/Coupole	100%	1-7 place de La Coupole/ 8 avenue Winston Churchill	94220	Charenton-Le-Pont	38 443
Fontenay Sous Bois/Le Floria	100%	18 avenue Des Olympiades	94120	Fontenay-Sous-Bois	9 175
Vélizy/Dassault Campus	50%	10/12 rue Latécoère	78140	Vélizy-Villacoublay	69 395
Vélizy/Campus Eiffage	50%	Place De L'europe	78140	Vélizy-Villacoublay	33 867
Vélizy/New Vélizy	50%	10/12 rue Latécoère	78140	Vélizy-Villacoublay	46 751
Vélizy/Thales Ted	100%	2/8 rue Latécoère	78140	Vélizy-Villacoublay	36 665
Cœur D'orly/Askia	50%	Bat 3 "Askia"	94310	Orly	18 863
Total 1^{er} Couronne					300 482

Nom	% de détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100%
Lyon/Silex 1	50%	15 rue Des Cuirassiers	69003	Lyon	10 814
Lyon/288	100%	288 rue Duguesclin	69006	Lyon	12 853
Lyon/Sévigné 3°	100%	1 rue Duphot – 36 rue Mazenod	69003	Lyon	4 534
Villeurbanne/Le Patio	100%	35/37 R. Louis Guérin	69100	Lyon	11 861
Marseille/Euromed	50%	Bld De Dunkerque Et Du Littoral – Place Méditerranée	13002	Marseille	32 878
Montpellier/Majoria	100%	Parc De La Pompignagne rue De Pinville	34000	Montpellier	51 584
Montpellier/Trencavel	100%	196 rue Raymond Trencavel	34000	Montpellier	9 461
Grabels/Dual Center	100%	Grabels	34000	Montpellier	2 936
Roubaix/Quatuor	100%	10 Boulevard D'halluin	59100	Lille	9 940
Villeneuve-D'ascq/Flers	100%	2 Ch De La Mare	59650	Lille	11 333
Toulouse/Marquette	100%	22 Bd De La Marquette	31000	Toulouse	4 525
Toulouse/Riverside	100%	22 Bd De La Marquette	31000	Toulouse	11 354
Nantes/Gloriette	100%	6 8 rue Gaston Veil	44000	Nantes	4 489
Nantes/Tanneurs	100%	10 Bis Av Des Tanneurs	44000	Nantes	13 181
Total Grandes Métropoles Régionales					191 742
Actifs en Développement					371 300
Paris/Gobelins 5°	100%	40 Bd Port Royal	75005	Paris	4 400
Paris/ Jean Goujon	100%	19/21 rue Jean Goujon	75008	Paris	8 500
Châtillon/Iro	100%	82-90 rue Pierre Sépard	92320	Châtillon	25 600
Montrouge/Flow	100%	58/60 avenue De La Marne/ 165/173 avenue Pierre Brossolette	92120	Montrouge	23 600
Cœur D'orly/Belaia	50%	Cœur D'orly	94310	Orly	22 600
Meudon/Ducasse	100%	16 A 20 rue Du Maréchal Juin	92360	Meudon-La-Forêt	5 100
Lyon/Silex 2	50%	9 rue Des Cuirassiers	69003	Lyon	30 900
Bordeaux/Cite du Numérique	100%	406 Boulevard Jean-Jacques Bosc	33130	Bordeaux	19 200
Bordeaux/Quai 8.2.	35%	Zac Saint Jean Belcier	33000	Bordeaux	31 700
Lezennes/Helios	100%	rue De L'épine, Rd 952	59260	Lille	9 000
Montpellier/Orange	100%	Parc De La Pompignagne – rue De Pinville	34000	Montpellier	16 500
Total Projets Engagés					197 100
Paris/St-Ouen	100%	6 rue Fructidor	75017	Paris	31 000
Levallois-Perret/Omega	100%	47 rue Baudin Bat A	92300	Levallois-Perret	20 500
Meudon/Canopée	100%	16 A 20 rue Du Maréchal Juin	92360	Meudon-La-Forêt	50 000
Meudon/Opale	100%	23-25 avenue Morane Saulnier/ 22-24 avenue Maréchal Juin	92360	Meudon-La-Forêt	37 000
Montpellier/Foncier Pompignane	100%	Parc De La Pompignagne – rue De Pinville	34000	Montpellier	35 700
Total Projets Maîtrisés					174 200
ACTIFS NON CORE					354 810

1.10.2. Bureaux Italie

Liste des actifs en exploitation et en développement à Milan : 73% du portefeuille Bureaux Italie en valeur part du groupe

Synthèse

Zone	Surface à 100% (en m²)
Actifs en exploitation	496 350
CBD & Porta Nuova	153 245
Centre	10 108
Semi-Centre	113 491
Periphery	219 506
Actifs en développement	142 900
TOTAL MILAN	639 250
<i>Actifs hors milan</i>	<i>992 001</i>

Liste des actifs

Nom/Adresse	% de détention	Zone	Surface à 100% (en m²)
Actifs en exploitation			496 350
PIAZZA S. FEDELE 2	100%	QCA	5 074
VIA AMEDEI 8	100%	QCA	6 550
VIA DELL'UNIONE 1	100%	QCA	7 157
VIA CORNAGGIA 6	100%	QCA	10 753
VIA DANTE 7 (Ground-floor retail)	100%	QCA	2 048
CORSO ITALIA 19	100%	QCA	12 058
PIAZZA SAN FEDELE 4	100%	QCA	3 426
VIA MERCATO 3	100%	QCA	436
LARGO PAOLO GRASSI 1	100%	QCA	2 500
PIAZZA DUCA D'AOSTA 8	100%	QCA	2 580
CORSO MONFORTE 17	51%	QCA	3 415
VIA MARCORA 12	100%	Porta-Nuova	345
VIA CERNAIA 8	100%	Porta-Nuova	7 498
VIA MONTEBELLO 18	100%	Porta-Nuova	18 471
Torre Garibaldi (Piazza Sigmund Freud)	100%	Porta-Nuova	44 650
VIA TONALE 11	51%	Porta-Nuova	19 202
VIA PARINI 6	51%	Porta-Nuova	7 082
Total QCA & Porta Nuova			153 245
CORSO MAGENTA 63	100%	Centre	946
CORSO MAGENTA 59	100%	Centre	5 712
PIAZZA SAN PIETRO IN GESSATE 2	100%	Centre	3 450
Total Centre			10 108
VIALE JENNER EDOARDO 73	100%	Semi-Centre	4 693
VIA BOSCOVICH RUGGERO 18	100%	Semi-centre	17 044
CORSO SEMPIONE 67	100%	Semi-Centre	4 099
VIA VITTORIA COLONNA 4	100%	Semi-Centre	3 750
VIA MESSINA 38	100%	Semi-Centre	24 056
VIA BERNINA 7	100%	Semi-Centre	12 347
VIA MAROSTICA 1	100%	Semi-Centre	9 296
VIA ARESE 5/7	100%	Semi-Centre	559
VIA BRENTA 3	100%	Semi-Centre	468
VIA PLINIO 48	100%	Semi-Centre	318
Symbiosis AB/Piazza Adriano Olivetti, 1	100%	Semi-Centre	24 869

Nom/Adresse	% de détention	Zone	Surface à 100% (en m²)
VIA MANTEGNA 11	51%	Semi-Centre	5 978
VIA CESARE BALBO 8	51%	Semi-Centre	6 014
TOTAL Semi-Centre			113 491
VIA ROMBON 11	100%	Périphérie	7 064
VIA LORENTEGGIO 266	100%	Périphérie	31 942
Via ERITREA 48/8	100%	Périphérie	2 514
VIALE CERTOSA 218	100%	Périphérie	5 869
VIA ANGELO SCARSELLINI 14	100%	Périphérie	18 430
PIAZZA MONTE TITANO 10	100%	Périphérie	12 198
VIALE DELL'INNOVAZIONE	100%	Périphérie	23 018
MILANOFIORI – STRADA 8, ROZZANO	100%	Périphérie	35 748
VIA STRADA 7, ROZZANO	100%	Périphérie	12 009
VIA MARCO AURELIO 24-26	51%	Périphérie	61 400
VIA FOLLI 17	51%	Périphérie	4 807
VIA CASCINA BELLARIA 4	51%	Périphérie	4 507
Total Périphérie			219 506
Actifs en développement			142 900
Via Dante 7 (Offices)	100%	QCA	5 100
VIA PRINCIPE AMEDEO 5	100%	Porta-Nuova	7 100
THE SIGN/VIA SCHIEVANO ENRICO 7	100%	Semi-Centre	26 500
SYMBIOSIS SCHOOL/VIA ADAMELLO	100%	Semi-Centre	9 200
Total projets engagés			47 900
SYMBIOSIS – BÂTIMENT D/VIA ADAMELLO	100%	Semi-Centre	20 500
SYMBIOSIS – AUTRES BÂTIMENTS/VIA ADAMELLO	100%	Semi-Centre	74 500
Total projets maîtrisés			95 000
ACTIFS HORS MILAN			992 001

1.10.3. Résidentiel Allemagne

Nombre d'unités à Berlin par code postal : 59% du portefeuille Résidentiel Allemagne en valeur part du groupe

■ Synthèse

Régions	Nombre d'unités
Berlin	17 155
Dresde	3 922
Leipzig	1 594
Hambourg	2 366
Rhénanie du Nord-Westphalie	16 565
Essen	5 492
Duisburg	3 302
Mülheim	2 203
Oberhausen	1 966
Autres villes	3 602
TOTAL	41 602

■ Nombre d'unités par code postal à Berlin

Code postal	Nombre d'unités
Berlin	17 155
10115	85
10117	27
10119	31
10178	142
10243	161
10245	217
10247	252
10249	60
10317	268
10365	34
10405	296
10409	55
10435	40
10437	369
10439	81
10551	122
10553	166
10555	38
10557	350
10559	108
10585	71
10587	77
10589	92
10623	7
10625	69
10627	21
10629	43
10707	81
10709	244
10711	47
10713	68
10715	39
10717	45
10719	51
10777	100
10779	49
10781	22
10783	42
10785	172
10789	334
10823	76
10827	95
10829	197
10961	121
10963	25
10965	181
10967	188
10969	14

Code postal	Nombre d'unités
10997	226
10999	219
12043	240
12045	139
12047	336
12049	475
12051	417
12053	313
12055	263
12059	338
12099	106
12103	4
12105	129
12107	163
12109	183
12157	85
12159	83
12161	164
12163	205
12165	25
12167	443
12169	114
12203	44
12205	12
12207	93
12209	13
12247	114
12249	535
12277	139
12307	11
12347	41
12351	371
12355	30
12435	10
12439	25
12459	321
12487	64
12489	40
12529	54
12555	158
12557	8
12559	11
12623	35
12683	205
13086	839
13088	37
13156	57
13158	11
13187	84

Code postal	Nombre d'unités
13189	38
13347	432
13349	158
13351	225
13353	465
13355	29
13357	368
13359	217
13403	158
13407	57
13409	189
13465	5
13467	8
13469	32
13503	13
13507	40
13509	34
13581	25
13583	244
13585	268

Code postal	Nombre d'unités
13587	25
13591	49
13595	105
13597	59
13599	20
13629	60
14052	28
14059	29
14109	12
14129	52
14163	12
14165	9
14167	18
14193	17
14195	19
14467	7
14471	17
14473	67
14482	40

1.10.4 Hotels en Europe

Une liste des actifs hôteliers est disponible dans le Document de Référence de Covivio Hotels

1.11. FACTEURS DE RISQUE, CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

Développement durable

La stratégie développement durable de Covivio, et notamment ses enjeux les plus significatifs en lien avec le climat, sont retracés dans le chapitre 2 du présent document de référence. C'est ce chapitre 2 qui constitue la Déclaration de Performance Extra-Financière de Covivio. Ce reporting répond notamment aux obligations du décret du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières, ainsi qu'aux dispositions de l'article 173 de la LTECV⁽¹⁾ et à son décret du 29 décembre 2015. Ce reporting détaille les objectifs et actions qui placent la stratégie bas-carbone de Covivio en cohérence avec l'objectif 2 °C de l'Accord de Paris, du 12 décembre 2015, et présente notamment un reporting précis des émissions de gaz à effet de serre par activité.

Ce chapitre 2 rassemble en effet les informations sur la manière dont l'entreprise prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité ainsi que l'analyse des conséquences sur le changement climatique de son activité et de l'usage des biens et services qu'elle produit. Les consommations d'énergie et les émissions de CO₂ liées à l'usage des bâtiments et impactées par l'évolution des conditions climatiques y sont détaillées. Ce reporting s'inscrit en outre dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies. Il fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant (2.11).

Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique semblent limités à court terme. Ils font l'objet de travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis.

Ces informations sont également contenues dans le Rapport développement durable de Covivio. (www.covivio.eu)

1.11.1. Facteurs de risque

Les risques dont la réalisation pourrait avoir un effet significatif sur la situation financière ou sur les résultats de la société sont présentés ci-dessous. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques peuvent exister, non identifiés ou dont la réalisation n'est pas considérée à la date des présentes comme susceptibles d'avoir des effets défavorables significatifs. De plus, Covivio détenant une participation significative dans la société cotée Covivio Hotels, il invite donc les lecteurs à prendre connaissance de la partie facteurs de risques du Document de Référence de cette société. Certaines spécificités concernant les risques relatifs au patrimoine résidentiel allemand détenu par Covivio Immobilien (filiale à 62%

de Covivio) sont décrites ci-dessous, la société ne publiant pas de Document de Référence.

Covivio a réalisé en 2018 une actualisation de sa cartographie des risques à l'échelle du Groupe, dans laquelle la société a intégré l'ensemble de ses filiales et activités, pour tenir compte de l'évolution des métiers exercés ainsi que de l'environnement. Les résultats ont été présentés et partagés avec le Comité d'Audit de Covivio en septembre 2018. La présentation a permis de faire un point sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'action spécifiques avaient été définis et mis en place il y a un an.

(1) Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015.

1.11.1.1. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio

Risques	Dispositif de maîtrise	Importance
Risques liés à l'environnement économique ou instabilité politique		
<ul style="list-style-type: none"> Une dégradation des conditions économiques internationales et nationales ainsi que l'instabilité politique pourraient avoir un impact significatif défavorable sur l'activité de Covivio et ses résultats financiers. Covivio pourrait subir une diminution de la demande pour ses projets d'immobilier d'entreprise et une diminution du taux d'occupation et des revenus locatifs, pouvant entraîner une baisse de la valorisation du patrimoine. 	<p>Les mesures de réduction en place permettant à Covivio d'être protégé en grande partie de ces risques sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> la qualité des partenariats et des locataires ; la durée résiduelle des baux élevée ; les règles prudentielles appliquées au lancement des opérations de développement (suivi du ratio de précommercialisation sur les actifs en développement, limitation des fonds propres exposés au risque de vacance, etc.). 	Élevé
Risques	Dispositifs de prévention	Importance
Risques liés à l'évolution du marché immobilier		
<ul style="list-style-type: none"> La valeur du patrimoine de Covivio dépend de l'évolution des marchés immobiliers dans lesquels il opère. Ils peuvent être soumis à des fluctuations, notamment en ce qui concerne les loyers et les prix de l'immobilier, en fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande et de la conjoncture économique. Covivio pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie en matière de locations, de cessions, et d'investissements, à un moment ou à des conditions de marché favorables, et pourrait être contrainte de les différer, en raison des fluctuations auxquelles peut être soumis le marché immobilier. 	<ul style="list-style-type: none"> Covivio s'attache à maintenir une base locative solide, avec de grands comptes et des baux longs (durée ferme résiduelle de 7,0 années). Le Groupe privilégie la réalisation de développements au profit de grands comptes, préloqués en majorité avant le lancement ou la livraison. Covivio améliore la qualité de son patrimoine via le développement d'actifs ayant de très bonnes performances environnementales. La diversification des pays ainsi que des secteurs d'activités dans lesquels Covivio opère limite le risque d'une dégradation concomitante des évolutions de marché dans chacun des pays dans lesquels il exerce. 	Élevé
Risques liés à l'environnement concurrentiel		
<ul style="list-style-type: none"> Dans le cadre de son développement, le Groupe se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs, pouvant disposer d'une surface financière plus importante, leur permettant de répondre à des appels d'offres à des conditions financières ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement que Covivio s'est fixés. L'activité locative du Groupe est également soumise à une forte pression concurrentielle. 	<ul style="list-style-type: none"> Covivio a mis en place une politique de partenariats long terme, avec l'étude continue de projets, suivis très en amont au moyen d'équipes dédiées. Le professionnalisme des équipes et la solidité du Groupe permettent à Covivio d'être un acteur incontournable reconnu sur les marchés où il opère. Une Direction de l'Innovation et une Direction Digitale ont été mises en place, afin d'anticiper et d'intégrer au cœur de la stratégie ces sujets. À titre d'exemple, Covivio a développé une offre adaptée en matière de <i>coworking</i> et de <i>coliving</i>, mettant ainsi à disposition des occupants, en complément d'un lieu de vie et de travail, un ensemble de services dédiés, permettant d'assurer un positionnement concurrentiel avantageux. 	Moyen

1.11.1.2. Risques liés à la nature et au périmètre de l'activité de Covivio

Risques	Dispositifs de maîtrise	Importance
Risques liés aux systèmes d'information et à la cybercriminalité		
<ul style="list-style-type: none"> Une défaillance, un arrêt du système ou une atteinte aux données pourraient avoir des conséquences néfastes sur la poursuite et la bonne tenue des activités de Covivio. Covivio pourrait faire l'objet de cyber attaques, y compris de tentative de fraude par ingénierie astucieuse pouvant entraîner des vols, pertes de données, ou une interruption d'activité. Les interruptions, violations ou défaillances des systèmes d'information pourraient avoir des conséquences financières néfastes ou porter atteinte à l'image de la société. 	<p>Les mesures mises en place afin de réduire ce risque sont plus amplement décrites dans le paragraphe 1.11.4.2 « Des systèmes d'information performants et sécurisés » :</p> <ul style="list-style-type: none"> existence d'un plan de secours ; mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité ; réalisation de tests de pénétration ; formations et sensibilisations aux risques cyber ; réalisation d'une cartographie des risques cyber ; souscription d'une assurance cyber. 	Élevé
Risques liés aux locataires		
<ul style="list-style-type: none"> Covivio a fait le choix stratégique de développer des partenariats locatifs auprès de grands comptes et de grandes entreprises. Les revenus du Groupe sont donc exposés à la bonne santé de ces partenaires. Covivio et ses filiales sont également soumises au risque de dégradation de la solidité financière de leurs locataires pouvant aller jusqu'à l'insolvabilité, ce qui affecterait les résultats du Groupe. 	<ul style="list-style-type: none"> Le Groupe s'attache à diversifier son portefeuille de locataires. Ainsi, depuis 2016, le poids de certains locataires grands comptes comme Télécom Italia en Italie et Accor pour l'activité hôtels a considérablement diminué. La tenue de « Comités de Partenariat », permet de suivre au plus près l'évolution des activités des partenaires. Des garanties locatives, des dépôts de garantie et le recours à un prestataire permettant d'obtenir des études financières sur les locataires prémunissent Covivio du risque d'insolvabilité. L'internalisation de la fonction de gestion locative permet une réactivité et une proximité avec le locataire. Les impayés des locataires (le poste charges/créances irrécouvrables) représente 0,3% seulement des loyers totaux à fin 2018. La majorité des loyers du patrimoine résidentiel en Allemagne est payée par prélèvement automatique. L'existence d'un fichier national des incidents de paiements consultable par les bailleurs et les établissements financiers constitue également un facteur de limitation du risque des impayés. 	Moyen

Risques	Dispositifs de maîtrise	Importance
Risques liés à la valorisation des actifs et à l'obsolescence du patrimoine		
<p>Covivio comptabilise ses immeubles de placement à leur juste valeur, conformément à l'option offerte par la norme IAS 40.</p> <ul style="list-style-type: none"> Il est donc soumis au risque de variation de la valeur d'un actif estimée par les experts, pouvant intervenir suite à un ajustement des hypothèses retenues (taux de rendement, valeur locative, taux d'occupation), et susceptible d'impacter l'actif net réévalué de Covivio. L'évolution rapide des modes de travail dans les entreprises pourrait entraîner une obsolescence du patrimoine et une dégradation des indicateurs opérationnels du Groupe. 	<ul style="list-style-type: none"> Le processus d'expertise fait l'objet d'une procédure contrôlée régulièrement. La société a notamment fixé des règles de rotation d'experts très strictes. Par ailleurs, l'amélioration constante de la qualité du patrimoine de Covivio, ainsi que la durée résiduelle ferme élevée des baux permettent d'assurer une résilience certaine de la valeur des actifs en période de crise. Une analyse de sensibilité sur l'impact des variations de taux de rendement sur la variation de valeur des actifs figure dans la partie 3.2.2.6 du présent document. Une synthèse des méthodologies et des travaux d'expertise figure au paragraphe 19 du présent document. Enfin, une Direction de l'Innovation et une Direction Digitale ont été mises en place, afin d'anticiper et d'intégrer au cœur de la stratégie ces sujets. À titre d'exemple, Covivio a développé une offre adaptée en matière de <i>coworking</i> et de <i>coliving</i>, mettant ainsi à disposition des occupants, en complément d'un lieu de vie et de travail, un ensemble de services dédiés. 	Moyen
Risques liés au développement d'actifs immobiliers		
<ul style="list-style-type: none"> Coût de construction d'une opération supérieure à l'évaluation préalable du projet. Hausse des coûts de construction. Durée de construction plus longue que celle estimée (difficultés techniques ou retard d'exécution lié à un défaut d'obtention d'autorisations administratives). Impossibilité d'obtenir des financements à des conditions intéressantes. Risque de commercialisation. 	<ul style="list-style-type: none"> Les développements font l'objet, en fonction des seuils définis par la gouvernance, d'une validation et présentation au Comité Exécutif, au Comité Stratégique et des Investissements et au Conseil d'Administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail. Existence d'une procédure précisant l'ensemble des études à effectuer préalablement au lancement de toute opération, incluant le processus de sélection des prestataires, le suivi de la période de construction jusqu'à la livraison de l'actif, et le lancement de la commercialisation pour les opérations lancées en blanc. Le renforcement ces dernières années de l'équipe dédiée au développement, qui dispose d'experts, permet de limiter les risques. Des audits spécifiques sur des opérations de développement sont réalisés chaque année et n'ont pas révélé à ce jour de dysfonctionnement. 	Moyen
Risques d'acquisition		
<ul style="list-style-type: none"> Risque de surestimer le rendement attendu d'une acquisition, qui serait alors réalisée à un prix trop élevé. Risque d'acquisition d'actifs comportant des défauts cachés, notamment en matière environnementale, ou des non-conformités non couvertes par les garanties obtenues dans le contrat d'acquisition. 	<ul style="list-style-type: none"> Analyses menées lors des <i>due diligences</i> exhaustives réalisées avant chaque acquisition, avec l'aide de conseils externes spécialisés. Ces analyses ont notamment pour objectif d'appréhender les risques éventuels et de mettre en place, pour le compte de Covivio, des garanties et autres mesures d'accompagnement. Les acquisitions font l'objet, en fonction des seuils définis par la gouvernance, d'une validation et présentation au Comité Exécutif, au Comité Stratégique et des Investissements et au Conseil d'Administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail. 	Moyen
Risques liés aux renouvellements de baux et à la location d'actifs immobiliers		
Risques	Dispositifs de maîtrise	Importance
<ul style="list-style-type: none"> À l'arrivée à échéance des baux existants, la société pourrait ne pas être en mesure de les renouveler à des conditions équivalentes ou dans des délais raisonnables, notamment en raison des conditions macroéconomiques et du marché immobilier. Covivio pourrait ne pas réussir à maintenir son taux d'occupation et ses revenus locatifs. 	<ul style="list-style-type: none"> Le maintien d'une durée résiduelle ferme élevée des baux de Covivio, l'étalement de la sortie des locataires, ainsi que les discussions permanentes menées avec les locataires en place permettent à Covivio de prévenir ce risque. Ainsi fin 2018, la durée résiduelle ferme des baux est de 7,0 ans, en augmentation de 0,4 an par rapport à fin 2017. Concernant le résidentiel en Allemagne, la présence d'agences locales permet de répondre immédiatement aux besoins de recherche des locataires. De plus, l'internalisation d'une activité de commercialisation participe fortement à une gestion proactive et dynamique de la commercialisation des logements. Des reportings sur la vacance sont analysés tous les mois par la Direction Générale. 	Faible
Risques liés à l'exposition à l'international		
<ul style="list-style-type: none"> Covivio détient des participations significatives dans des sociétés ayant une activité en Italie et en Allemagne, et dans une moindre mesure, aux Pays-Bas, au Portugal, au Luxembourg, en Espagne, en Belgique et au Royaume-Uni. Certains de ces pays peuvent présenter des profils de risques particuliers, notamment une menace terroriste accrue. Le contexte économique et politique pourrait y être moins solide et moins stable, le cadre réglementaire et les barrières à l'entrée moins favorables. <p>Les risques pays pourraient avoir un effet défavorable sur le résultat d'exploitation et la situation financière de Covivio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> La présence de Covivio à l'international est limitée au continent européen. Covivio s'appuie en Italie et en Allemagne sur des équipes locales intégrées et expertes dans chacun des marchés. Cette diversification géographique contribue favorablement à mutualiser les éventuels risques pays unitaires. Le suivi des performances par secteur d'activité et par pays analysé mensuellement est détaillé dans le chapitre 1 du présent document. 	Faible

1.11.1.3. Risques liés au marché financier et à la situation financière de Covivio

La gestion des risques financiers décrits ci-dessous est plus amplement décrite dans les parties 1.7 et 3.2.2 du présent document.

Risques	Dispositifs de maîtrise	Importance
Risque de liquidité		
<ul style="list-style-type: none"> Covivio pourrait se trouver en risque de défaut de liquidité dans les cas où elle ne parviendrait pas à mobiliser des ressources lui permettant de financer sa croissance. Covivio est aussi exposé au risque d'insuffisance de liquidité pour assurer le service de la dette ou pour refinancer des dettes arrivées à échéance. Une telle insuffisance pourrait entraîner une accélération ou un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté et, le cas échéant, la prise en possession des actifs concernés. <p>Pour plus d'information, veuillez vous référer au paragraphe 1.7 du chapitre 1.</p>	<ul style="list-style-type: none"> La politique de désendettement menée par Covivio depuis plusieurs années lui permet de mieux maîtriser ce risque. Ainsi, le ratio de dette nette sur valeur des actifs reste maîtrisé à 42% à fin 2018. Le suivi de plans pluriannuels de gestion de trésorerie, et à court terme, le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées, permettent de limiter ce risque. Des prévisions de liquidité à dix-huit mois sont analysées mensuellement par la Direction Financière et présentées à la Direction Générale. La notation <i>Investment Grade BBB</i>, perspective positive, de Covivio par Standard&Poors vient attester la maîtrise de ce risque. 	Moyen
Risques liés aux covenants et autres engagements stipulés dans certains contrats de crédit		
<ul style="list-style-type: none"> Certains contrats de crédit conclus par Covivio contiennent des engagements ou covenants que la société s'engage à respecter, tels que détaillés au paragraphe 1.7 du chapitre 1. Si Covivio était amené à manquer à l'un de ses engagements financiers et ne parvenait pas à y remédier dans le délai contractuellement prévu, les prêteurs pourraient exiger le remboursement anticipé de la dette et prendre possession des actifs concernés si la dette faisait l'objet d'une sûreté. Tout manquement aux engagements financiers pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière de Covivio, ses résultats, sa flexibilité dans la conduite de son activité et la poursuite de son développement. 	<ul style="list-style-type: none"> Un suivi et un contrôle des covenants est en place. Le processus fait l'objet d'audits réguliers. Les covenants sont présentés et analysés semestriellement au Comité d'Audit ainsi qu'au Conseil d'Administration de Covivio. Des certifications par les Commissaires aux Comptes sont réalisées annuellement sur les ratios des principales sociétés du Groupe. La notation <i>Investment Grade BBB</i> par Standard&Poors (perspective stable) vient attester de la maîtrise de ce risque. 	Moyen
Risques de taux d'intérêt		
<ul style="list-style-type: none"> Le recours à l'endettement du Groupe l'expose au risque de variation des taux d'intérêt pouvant entraîner une augmentation significative des frais financiers si les taux venaient à fortement augmenter. Pour plus d'information, veuillez vous référer au paragraphe 3.2.2.3 du chapitre 3. 	<ul style="list-style-type: none"> Les sociétés du Groupe utilisent des instruments dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt auquel elles sont exposées, principalement des caps et des swaps. Elles ne réalisent pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux. Les sensibilités à une hausse de taux d'intérêt sont décrites au paragraphe 3.2.2.3 du chapitre 3. 	Moyen
Risque de contrepartie financière et assurantielle		
<ul style="list-style-type: none"> Le risque de défaillance des contreparties de contrats mis en place auprès d'établissements financiers et relatifs à l'utilisation de lignes de crédit ou auprès de compagnies d'assurances, pourrait entraîner des retards ou défauts de paiement ayant un impact négatif sur les résultats de Covivio. Pour plus d'information, veuillez vous référer au paragraphe 3.2.2.4. 	<ul style="list-style-type: none"> Covivio et Covivio Immobilien étant structurellement emprunteurs, le risque de contrepartie se limite essentiellement aux placements effectués par le Groupe. Covivio et Covivio Immobilien privilégient de travailler avec des établissements diversifiés et de premier rang afin de réduire ce risque. La norme IFRS 13 prévoit explicitement l'appréciation du risque de contrepartie dans l'évaluation de la juste valeur des passifs. Ainsi, cette évaluation a été réalisée par un organisme spécialisé et prise en compte dans les comptes de Covivio. Conformément à son objectif de diversification, les polices d'assurance dont bénéficie Covivio sont souscrites auprès de plusieurs assureurs de premier rang (pour plus de précision veuillez vous référer au paragraphe 1.11.2) 	Faible

1.11.1.4. Risques réglementaires et environnementaux de Covivio

Risques	Dispositifs de maîtrise	Importance
Risques liés à l'évolution des réglementations immobilières		
<ul style="list-style-type: none"> L'évolution des réglementations en matière de baux commerciaux ou d'habitation, notamment en matière de durée, d'indexation, de plafonnement des loyers serait susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de Covivio. Covivio est exposé à des risques liés à l'évolution des règles fiscales applicables à son secteur d'activité. La modification des règles fiscales (imposition, taxes) pourrait avoir un impact défavorable sur les résultats financiers. 	<ul style="list-style-type: none"> Une veille réglementaire est en place pour anticiper et analyser ces risques dans un contexte réglementaire qui reste évolutif. En Allemagne, les baux sont assujettis à la réglementation locale sur les baux d'habitation. L'augmentation des loyers est encadrée et limitée par le niveau des loyers des logements comparables du voisinage. Ce niveau est fixé par les villes, ces dernières publiant les loyers pratiqués avec une ventilation selon la localisation, l'année de construction, l'état du bâti et le niveau d'équipement du logement. Les équipes locales spécialisées dans la gestion de patrimoine résidentiel suivent l'application de ces réglementations. Le contexte réglementaire fiscal reste évolutif et nécessite de la part de Covivio un suivi particulièrement rigoureux et constant. <p>Une veille régulière et permanente sur les évolutions des réglementations tant administratives que jurisprudentielles est effective dans le Groupe, à l'échelle européenne.</p>	Moyen

Risques	Dispositifs de maîtrise	Importance
Risques environnementaux et sanitaires		
<p>Les risques environnementaux et sanitaires sont plus amplement décrits au chapitre 2 du présent document.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'évolution des réglementations environnementales applicables à Covivio, en sa qualité de propriétaire et gestionnaire immobilier, est susceptible d'entraîner une hausse des dépenses et avoir ainsi des répercussions sur les résultats du Groupe. • Par son activité, Covivio est exposé à des risques sanitaires (amiante, légionelle) et environnementaux (notamment pollution des sols et sous-sols) qui peuvent notamment porter atteinte à l'image et à la réputation du Groupe. Ces risques peuvent engendrer des coûts élevés de mise en conformité et des délais supplémentaires importants liés à la recherche, à l'enlèvement de substances ou matériaux toxiques lors de la réalisation de projets d'investissement ou de rénovation d'immeubles, et entraîner la mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale de la société. 	<ul style="list-style-type: none"> • La Direction du Développement Durable de Covivio est en charge du suivi de l'évolution des réglementations environnementales. Elle pilote et relaie l'information permettant la mise en œuvre par les équipes de Covivio d'objectifs et de plans d'action associés pour anticiper les réglementations à venir. • Concernant la prévention des risques sanitaires et environnementaux, la Direction de l'Ingénierie Immobilière, en charge de ces risques, applique une politique rigoureuse, notamment en procédant au remplacement systématique des tours aéroréfrigérantes et en confiant à son partenaire-expert Proxexi le suivi du risque amiante et pollution des sols sur ses actifs 	Moyen
Risques de fraude et de corruption		
<ul style="list-style-type: none"> • Les risques de fraude et de corruption pourraient avoir des conséquences d'ordre financier et réputationnel pour Covivio. • Dans le cadre légal général relatif à la loi Sapin 2, Covivio pourrait ne pas répondre totalement aux obligations de conformité quant à la mise en place d'un dispositif anti-corruption tel qu'il est exigé par la loi et être sanctionné à cet effet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Covivio forme l'ensemble des collaborateurs aux risques de fraude, de malveillance et de corruption. (cf. 1.11.4.2.1.2) • La mise en place de processus de paiements sécurisés ainsi que le suivi des procédures de gestion permettent de réduire la réalisation du risque. • La nomination d'un Compliance Officer en charge de la conformité aux réglementations liées à la fraude et la corruption (cf. § 1.11.4.2.1.5) sécurise la Société. • Covivio déploie dans l'ensemble des sociétés du groupe les huit mesures de prévention des risques de corruption telles que définies par la loi Sapin 2. En sus de la mise en place d'un Code de Conduite [1] d'un régime disciplinaire [2], de plans de formation dédiés [3] (cf. § 1.11.4.2.1.4), d'une cartographie des risques de corruption [4] et d'un dispositif d'alerte interne [5], Covivio, porte une attention particulière à la probité de ses principaux clients et fournisseurs, en diligentant des enquêtes de probité [7] et en mettant en place un reporting comptable spécifique qui vise à détecter les principaux risques de fraude et de corruption identifiés [7]. Ces mesures, en cours de déploiement, feront l'objet, en 2019, d'un dispositif de contrôle et d'évaluation interne [8] conformément au plan d'Audit validé en 2018 par le Comité d'Audit et le Conseil d'Administration. 	Moyen

1.11.2. Politique d'assurance

1.11.2.1. Politique générale

Covivio a mis en place une politique d'assurance permettant de couvrir les risques opérationnels du Groupe. Cette politique consiste à rechercher sur le marché de l'assurance des garanties complètes adaptées aux activités et aux risques encourus par la société. Ces garanties sont souscrites auprès d'assureurs de premier rang et s'inscrivent dans la politique de maîtrise des risques menée par le Groupe, dont la gestion est réalisée de manière active et dynamique par le Département Assurances de Covivio. Les principaux risques couverts portent sur les dommages aux biens et sur le terrorisme pouvant affecter le patrimoine immobilier du Groupe, et également sur les responsabilités civiles pouvant être engagées dans le cadre de ses activités en tant que professionnel de l'immobilier ou propriétaire d'immeubles, en tant que prestataire de services de *coworking*, et aussi dans le cadre des opérations de construction et de développement immobilier.

Covivio bénéficie par ailleurs d'un programme d'assurance contre les risques cyber complétant ainsi son dispositif assurantiel contre les risques de fraudes et malveillance informatique.

1.11.2.2. Description des niveaux de couverture

1.11.2.2.1. Assurance du patrimoine immobilier

Les portefeuilles immobiliers sont assurés en valeur de reconstruction à neuf avec des extensions « pertes indirectes » et « pertes de loyers ». Les limitations contractuelles de garanties des polices souscrites sont toutes adaptées aux spécificités et à la valeur du patrimoine couvert. Par ailleurs, conseillé et assisté annuellement par les services de prévention en ingénierie de ses assureurs, Covivio met en œuvre les diligences requises pour répondre aux recommandations des assureurs et maintenir ses actifs dans un contexte permanent de sécurité en matière d'incendie et d'assurabilité sur le marché de l'assurance. Covivio souscrit systématiquement, pour tous les projets immobiliers de restructuration, des garanties d'assurances légales « dommages-ouvrage » et « constructeur non-réalisateur », ainsi que des garanties « tous risques chantier », « pertes d'exploitation » et « responsabilité civile maîtrise d'ouvrage », venant compléter l'assurance responsabilité civile du Groupe si nécessaire.

1.11.2.2.2. Assurance de responsabilité civile

Les conséquences financières d'éventuelles mises en cause, du fait de dommages corporels, matériels et immatériels, subis par les tiers et imputables aux fautes commises dans l'exercice des activités de la société, ou du fait du patrimoine immobilier et de l'ensemble des équipements qui en dépendent, sont assurées dans le cadre d'un programme d'assurances spécifique apportant des montants de garanties élevés et cohérents par rapport à l'importance du patrimoine.

La responsabilité civile personnelle des mandataires sociaux et des dirigeants de droit ou de fait de la société est couverte à hauteur de montants régulièrement revus et adaptés aux risques encourus à l'importance financière du Groupe ainsi qu'à ses activités.

1.11.2.2.3. Assurances autres risques

Covivio a pris les mesures nécessaires à la protection de ses intérêts ainsi qu'à celle de ses actionnaires concernant l'exposition aux risques financiers consécutifs à des actes de fraude ou de malversations, et de malveillance informatique, avec un contrat d'assurance spécifique. Compte tenu de la progression des risques cyber, Covivio a mis en place depuis 2017 auprès d'un assureur de premier rang un programme d'assurance lui permettant de bénéficier de l'ensemble des garanties d'assurances aujourd'hui disponibles sur le marché.

Par ailleurs, en cas d'événements pouvant atteindre l'image et la réputation de Covivio, une couverture d'assurance a été souscrite lui permettant de financer l'intervention immédiate et les honoraires d'un cabinet de communication spécialisé dans la gestion de crises. Cette solution financière s'inscrit dans le schéma mis en place par Covivio en cas d'activation de sa cellule de crise.

1.11.2.2.4. Assurance du patrimoine professionnel (bureaux, informatique, véhicules)

Le patrimoine professionnel qui comprend les murs des bureaux que la société exploite, ainsi que leur contenu et le matériel informatique, est assuré par des polices aux garanties étendues à divers événements. Un contrat spécifique au système d'information prévoit notamment une couverture pour frais supplémentaires qui a été adaptée aux conditions et particularités du Plan de Continuité d'Activités de la société. Les véhicules de société sont couverts en tous risques par une police « flotte-auto » et les véhicules personnels dont les collaborateurs font usage ponctuellement dans l'exercice de leurs missions sont couverts par les garanties d'une police « Auto mission ».

1.11.3 Risques financiers liés aux effets du changement climatique

La stratégie de développement durable de Covivio, et notamment les enjeux climat les plus significatifs, sont retracés dans le chapitre 2 du présent Document de Référence. Ledit chapitre 2, qui constitue la Déclaration de Performance Extra Financière de Covivio, détaille les objectifs et actions qui placent la stratégie bas-carbone de Covivio en cohérence avec l'objectif 2 °C, issu de la COP21 (conférence des Parties de décembre 2015), et présente un reporting précis des émissions de gaz à effet de serre par activité. Il répond notamment aux obligations portant sur le reporting RSE (article 225 loi Grenelle 2 – décret du 24 avril 2012) et aux obligations du décret du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières par certaines grandes entreprises et certains groupes d'entreprises. Il répond également aux dispositions de l'article 173 de la LTECV (loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015) et à son décret du 29 décembre 2015, en rassemblant les informations sur la manière dont l'entreprise prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité ainsi que l'analyse des conséquences sur le changement climatique de son activité et de l'usage des biens et services qu'elle produit. Ce

reporting présente en particulier les consommations d'énergie et les émissions de CO₂ liées à l'usage des bâtiments et impactées par l'évolution des conditions climatiques. Il anticipe ainsi la prise en compte de critères touchant à la démarche TCFD (*Task Force on Climate-Related Disclosures*), bien que les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique semblent limités à court terme. En 2017/2018, ces risques ont néanmoins commencé à faire l'objet de travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis. Des actions sont d'ores et déjà conduites en coordination avec les grands comptes locataires et avec des organismes tels que le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), comme par exemple les travaux conduits par Covivio en 2018 concernant sa trajectoire carbone, en cohérence avec l'objectif 2 °C de l'Accord de Paris, qui ont été approuvés par l'initiative SBT (*Science Based Target*). Ce reporting s'inscrit enfin dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies. Il fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant (2.8).

Ces informations sont également contenues dans le Rapport Développement Durable de Covivio. (<https://www.covivio.eu>)

1.11.4. Contrôle interne, gestion des risques et conformité

1.11.4.1. Objectifs, périmètre et référentiel en matière de contrôle interne et de management des risques

1.11.4.1.1. Objectifs et limites

Pour faire face aux risques potentiels, dont ceux décrits au paragraphe 1.11, Covivio a mis en place, en France, en Allemagne et en Italie, un dispositif de contrôle interne adapté à son activité. Ce dispositif contribue à l'efficacité des activités et l'efficacité des équipes, et à la fiabilité des données.

Il vise plus particulièrement à s'assurer que :

- les activités sont conformes aux lois, aux règlements, et aux procédures internes

- les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux
- les actifs, notamment les immeubles, disposent de protections adéquates
- les risques résultant des activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés
- les processus internes, qui concourent à la constitution de l'information financière, sont fiables.

Ce dispositif de contrôle interne, même s'il ne peut pas, par définition, donner l'assurance complète d'une couverture exhaustive de tous types de risques, fournit à la société un outil complet constituant une protection efficace contre les risques majeurs identifiés et leurs effets potentiels.

1.11.4.1.2. Périmètre sous revue

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques s'applique, sans exclusion de périmètre, à toutes les activités couvertes par Covivio en France, en Allemagne et en Italie.

En 2018, Covivio a réalisé un nombre important d'acquisitions rentrant instantanément dans le périmètre de revue du contrôle interne.

1.11.4.1.3. Référentiel

Covivio s'appuie sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce référentiel AMF s'inspire de celui du COSO (*Committee Of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*). Il comprend un ensemble de moyens, de procédures et d'actions qui doivent permettre à la société de :

- contribuer à la maîtrise et l'efficacité des activités, et à l'utilisation efficiente des ressources
- prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

1.11.4.2. Les composantes du dispositif de contrôle interne

1.11.4.2.1. Une organisation structurée

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne de Covivio s'appuie, notamment, sur des objectifs connus, une répartition des responsabilités, et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

1.11.4.2.1.1. Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

Des délégations et subdélégations de pouvoirs sont en place. Elles permettent une meilleure organisation de l'entreprise ainsi qu'une plus grande adéquation entre les responsabilités confiées aux opérationnels et les responsabilités du dirigeant. Elles font l'objet de revues et d'audits réguliers.

1.11.4.2.1.2. Des systèmes d'information performants et sécurisés

Les différents progiciels utilisés apportent aux équipes de Covivio les fonctionnalités adaptées à leurs activités.

La sécurité des transactions financières effectuées au moyen des systèmes d'informations est assurée par :

- des plafonds de décaissements par personne et une double signature au-delà de ces plafonds
- la séparation de l'ordonnancement et du lancement des décaissements.

Ces dispositions sont actualisées dans le cadre des évolutions d'organisation.

La sécurité de l'infrastructure et du Système d'Informations est assurée par :

1. Un plan de secours existant, permettant de remédier à tous types d'atteintes matérielles ou immatérielles des systèmes d'informations grâce, notamment, aux sauvegardes quotidiennes qui sont conservées hors des locaux d'exploitation des principaux serveurs.
2. Un plan de continuité d'activité, opérationnel depuis juin 2013. Ce plan a été élaboré conjointement par les équipes de la Direction des Systèmes d'Informations et de la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes de Covivio, avec l'appui du leader mondial des solutions de continuité d'activité. Le plan de continuité d'activité est décrit dans une procédure spécifique. Il couvre les points suivants :
 - le secours informatique, en cas d'incident IT entraînant un non-fonctionnement de l'informatique pour les collaborateurs. Des tests sont effectués annuellement avec le prestataire, pour s'assurer de l'efficacité du dispositif

- le secours utilisateurs, en cas d'incident sur un immeuble d'exploitation entraînant une impossibilité pour les collaborateurs de travailler sur leur lieu de travail.
3. Des tests annuels d'intrusion effectués par une société prestataire spécialisée, afin de s'assurer de la plus grande sécurité du système d'informations. L'ensemble des recommandations émises lors des tests fait l'objet d'un suivi régulier jusqu'à leur mise en œuvre.
 4. Une cartographie des risques cyber, réalisée en 2016, avec l'aide d'un prestataire spécialisé dans ce domaine. Celui-ci a souligné que de nombreux éléments de maîtrise étaient en place dans le Groupe, et des recommandations sont en cours de mise en place pour renforcer la maîtrise du risque. À la suite de la cartographie, Covivio a souscrit une assurance cyber, plus amplement décrite dans le paragraphe 1.11.2 « Politique d'Assurance ».
 5. Des formations et sensibilisations aux risques cyber, réalisées auprès de l'ensemble des collaborateurs du Groupe, leur rappelant les bonnes pratiques et comportements à adopter.
 6. Une Charte informatique, diffusée et annexée au règlement intérieur de Covivio :
 - la Charte est avant tout un code de bonne conduite, précise les principes de bon usage des ressources informatiques et numériques et rappelle les sanctions encourues par les éventuels contrevenants
 - elle définit le périmètre de responsabilité des utilisateurs et de l'entreprise, en accord avec la législation (notamment la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés), afin de garantir un usage approprié des ressources informatiques de l'entreprise et des services Internet
 - elle participe à l'intégrité du système d'informations, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également la sécurité des équipements.
 7. La nomination d'un RSSI externe en 2018, chargé de s'assurer de la Sécurité des Systèmes d'Information.

1.11.4.2.1.3. Des procédures actualisées, validées et diffusées

Les procédures sont rédigées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes en étroite collaboration avec les opérationnels que ce soit en France, en Allemagne ou en Italie.

Les procédures décrivent les risques et les points de contrôle des processus sensibles et maîtrisables.

Les procédures sont présentées sous la forme de logigrammes qui mettent en avant :

- les risques identifiés et les moyens mis en œuvre pour les maîtriser
- les rôles et les responsabilités de chacun (traitement, contrôle, validation, information, archivage)
- les points de contrôles exercés, notamment les contrôles automatiques opérés par les systèmes d'informations.

Toute procédure, qu'il s'agisse d'actualisation, de nouvelle procédure, ou d'abrogation est validée par un comité *ad hoc*. Il est composé de membres représentant les différents métiers du Groupe (opérationnels et supports), choisis en fonction de leur expertise et de leur connaissance du fonctionnement de l'entreprise.

Pour renforcer leur validité et leur pertinence, toute procédure est cosignée par la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes, et par le membre du Comité de Direction de rattachement de la procédure.

Les procédures validées sont mises à disposition des collaborateurs sur les sites Intranet des sociétés en France, en Allemagne et en Italie.

1.11.4.2.1.4. Formation des collaborateurs

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne organise des sessions de formations dites « Les Matinales du process ». Elles sont obligatoires, s'adressent à l'ensemble des collaborateurs en France, en Allemagne et en Italie et ont pour objectifs de :

- focaliser l'attention des participants sur les procédures propres à chaque Direction ou métier, ainsi que sur les nouvelles procédures mises en ligne
- présenter les éléments du dispositif de contrôle interne, dont les chartes internes
- rappeler les missions du déontologue et la charte éthique du groupe.

En 2018, ces formations ont porté plus particulièrement sur la lutte contre la fraude et la corruption, la protection des données personnelles, ainsi que sur le risque de cybercriminalité. Elles visent à sensibiliser les collaborateurs sur les nouvelles réglementations qui s'appliquent à Covivio, et le rôle de chacun.

Par ailleurs, lors de son parcours d'intégration, tout nouveau collaborateur du Groupe rencontre la Direction de l'Audit et Contrôle Interne, qui lui présente le rôle du département et le sensibilise aux procédures de l'entreprise.

1.11.4.2.1.5. Un dispositif éthique et déontologique plébiscité

Covivio a placé au rang de ses valeurs le respect des procédures internes, des règles de déontologie professionnelle et d'éthique morale. Ainsi depuis début 2018, Covivio a créé une fonction Compliance. Celle-ci a pour mission de s'assurer de la coordination et la maîtrise des sujets pour l'ensemble du Groupe. La société s'appuie sur un dispositif complet à l'échelle européenne rappelant les règles et comportements de bonne conduite qui s'imposent à l'entreprise, aux dirigeants, aux mandataires sociaux, à l'ensemble des collaborateurs, et aux partenaires.

a) La Charte Éthique

La Charte définit les règles et principes éthiques que tout collaborateur se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de l'ensemble des parties prenantes. Les principes fondamentaux énoncés par cette Charte sont les suivants :

- le respect des lois et des règlements, notamment en matière de prévention des délits d'initiés, de lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et les infractions assimilées
- le respect de l'environnement et des personnes : sécurité et santé au travail, prévention des actions discriminatoires, respect des tiers, etc.
- la protection des actifs de la société (image, biens ressources) et la transparence de l'information délivrée
- la protection des données à caractère personnel.

Elle est traduite en anglais, en italien et en allemand, afin de couvrir l'ensemble des langues dans lesquelles travaillent les collaborateurs de Covivio.

Elle est publiée sur le site Internet de Covivio et l'intranet de chaque société, et relayée à tous les niveaux hiérarchiques, en particulier auprès de chaque nouveau collaborateur, lors de sa prise de fonction et de son parcours d'intégration.

La Charte fait l'objet d'adaptations régulières, afin de tenir compte des changements dans l'organisation du groupe ainsi que des évolutions du cadre juridique dans lequel il évolue.

Elle a ainsi fait l'objet d'une révision en 2018, dans le cadre du déploiement du dispositif anticorruption issu de la loi n° 206-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite « loi Sapin 2 ».

La Charte Éthique du Groupe a été validée par les instances représentatives du personnel en Allemagne et en France et contresignée par les collaborateurs en Italie. Juridiquement opposable aux collaborateurs du groupe, la Charte Éthique tient désormais lieu de Code de conduite au sens de la loi Sapin 2. Ainsi, le non-respect des règles qui y sont édictées, et notamment tout fait de corruption avérée, pourra, au-delà des sanctions légales, donner lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat du collaborateur en cause.

La Charte rappelle notamment la tolérance zéro de Covivio en matière de corruption et de trafic d'influence, ainsi que la possibilité, pour toute partie prenante (interne ou externe), de signaler ce type d'agissements *via* le système d'alerte (alerte@covivio.fr).

b) Le dispositif d'alerte

Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne depuis 2015. Son fonctionnement a été amendé en 2018, afin de tenir compte des dispositions de la loi Sapin 2.

Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général... Elle permet également à tout collaborateur de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte Éthique, et plus généralement dans les domaines suivants :

- financiers
- comptables
- bancaires
- lutte contre la corruption
- manquement au droit de la concurrence
- lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail...

L'alerte est mise à la disposition des collaborateurs du groupe et des parties prenantes. Elle fait l'objet d'une procédure interne diffusée et expliquée à l'échelle européenne lors des Matinales du process (cf. 1.11.4.2.1.4. Formation des collaborateurs). Son existence est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs *via* sa diffusion sur le site Internet du groupe et la mention qui dans la Charte Achats Responsables (plus amplement décrite au chapitre 2).

Covivio s'engage à protéger le lanceur d'alerte conformément à la réglementation en vigueur. Les alertes anonymes sont traitées si la gravité des faits mentionnés est établie et que des éléments factuels sont suffisamment détaillés.

c) La cartographie des risques de Fraude et de Corruption

- Une cartographie des risques de Fraude a été réalisée à l'échelle du groupe en 2018 afin de définir les zones les plus en risque en matière de Fraude et de Corruption. Elle couvre l'ensemble des produits et secteurs d'activité. Covivio a fait le choix de travailler avec un prestataire extérieur, le cabinet d'avocats Taylor Weissing, reconnu pour sa maîtrise et son professionnalisme en ce domaine, pour permettre une plus grande objectivité et transparence.
- Dans le cadre de sa mission, Taylor Weissing a été amené à émettre des recommandations afin d'améliorer la maîtrise du risque de Fraude et de Corruption. L'ensemble des recommandations est en place à ce jour et a été suivi par la Direction Générale.

d) Le déontologue

Le Déontologue est indépendant et ne rend compte qu'à la Direction Générale. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Sa mission regroupe plusieurs volets :

- conseil aux collaborateurs en matière de conflits d'intérêts, de respect de la réglementation boursière, de présents et autres avantages en nature reçus ou offerts
- contrôle de l'application des règles déontologiques
- veille réglementaire sur le plan de la déontologie.

En France, la fonction est assurée par le Secrétaire Général, en Allemagne par le Directeur Juridique et en Italie par la Responsable de l'Audit et du Contrôle Internes.

e) Le Compliance Officer

La fonction de *Compliance Officer* a été créée en 2018. Le *Compliance Officer* groupe coordonne l'activité à l'échelle européenne en s'appuyant sur des relais locaux, le Directeur Juridique en Allemagne (*Compliance Officer* Allemagne) et la Responsable Audit et Contrôle Internes en Italie (*Compliance Officer* Italie).

Dans le cadre de ses missions de mise en conformité du groupe aux règles et principes éthiques qui lui sont applicables, le *Compliance Officer* :

- participe à l'établissement de la Charte Éthique et à sa mise à jour
- s'assure de sa diffusion auprès de l'ensemble des collaborateurs lors de son actualisation, et à l'arrivée des nouveaux collaborateurs
- est en charge de sa mise en œuvre ; à ce titre, il veille à ce que chaque direction mette en place les moyens adaptés pour satisfaire aux dispositions qui lui sont applicables, et s'appuie sur la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes pour diligenter les contrôles jugés nécessaires
- effectue les *due diligences* de parties tierces
- enfin, en cas de manquement à ces règles, s'assure de la mise en œuvre des dispositions appropriées.

1.11.4.2.1.6. La protection des données, un enjeu majeur

a) La protection des données personnelles

Dans le cadre du Règlement européen dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), venu renforcer les réglementations nationales existantes, Covivio a déployé, à l'échelle européenne, un dispositif de mise en conformité des sociétés du groupe.

Ce dispositif passe notamment par :

- la nomination d'un DPO (*Data Protection Officer*) en France, en Italie et en Allemagne ; le DPO France (qui peut être contacté via l'adresse dpo@covivio.fr) assure également les fonctions de coordination européenne
- un réseau de « Correspondants RGPD » : véritables relais opérationnels des DPO, ils sont en charge de veiller à la conformité des traitements opérés par leur département, et de véhiculer une culture de la protection des données personnelles au sein de l'entité dont ils ont la responsabilité
- la mise en place d'un Code RGPD européen décrivant la politique du groupe en matière de protection des données personnelles ainsi que les mesures techniques et organisationnelles déployées pour ce faire

- la rédaction de procédures internes visant au respect du dispositif
- des formations aux bonnes pratiques en matière de protection des données personnelles, couvrant l'ensemble des collaborateurs du Groupe
- l'établissement d'un registre des traitements à disposition des Autorités de Contrôle
- un travail plus général sur la sécurité des données (personnelles ou non), via la nomination d'un Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information (RSSI) externe, en charge de la détection des éventuelles failles de sécurité et de la mise en place des mesures correctives *ad hoc*.

b) Assurer la sécurité de l'ensemble des données traitées par le groupe

Au-delà de la protection des données personnelles, c'est tout le sujet de la cyber sécurité qui devient également un enjeu majeur de management. Le risque de cybercriminalité ainsi que les mesures de maîtrise mises en place au niveau du Groupe sont plus amplement décrits dans la partie facteurs de risque (1.11).

1.11.4.2.2. Un management des risques évolutif

1.11.4.2.2.1. Cartographie des risques

Comme évoqué dans la partie 1.11, Covivio réalise depuis plus de dix ans des cartographies des risques lui permettant d'avoir une meilleure connaissance des risques pouvant impacter les résultats de l'entreprise, de suivre leur évolution et de renforcer leur maîtrise. Les risques significatifs sont présentés en 1.11.

1.11.4.2.2.2. Base incidents

Des bases incidents sont en place en France, en Allemagne et en Italie. Elles permettent de renforcer l'efficacité des dispositifs de gestion des risques potentiels, par la gestion des incidents avérés, pour éviter leur survenance ou leur répétition, et en contenir les conséquences.

Cette base incidents donne aux collaborateurs de Covivio les moyens d'appréhender qualitativement et quantitativement les risques, en se fixant pour objectifs de :

- accompagner les collaborateurs dans la gestion des incidents, notamment ceux n'étant encore jamais survenus
- caractériser ces incidents en évaluant leurs impacts financiers,
- produire des états d'analyse et de synthèse
- proposer des solutions pour contenir ces risques et leur éventuelle survenance ou répétition
- allouer éventuellement les ressources nécessaires.

1.11.4.2.2.3. Manuel de contrôle interne

Le Manuel de contrôle interne a pour objectif d'améliorer l'efficacité de la gouvernance du contrôle interne et du management des risques.

Il met en avant les dernières évolutions du dispositif de contrôle interne en matière de suivi des recommandations, de l'application des procédures et des normes fixées par l'AMF concernant la gouvernance, le management des risques et les éléments clés liés aux systèmes d'information.

1.11.4.2.3. Des activités de contrôle proportionnées aux risques

Les activités de contrôle, en France et à l'étranger, sont conçues pour maîtriser les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise. La fréquence des contrôles, ponctuels ou récurrents, est adaptée à l'importance et à la nature des risques.

1.11.4.2.3.1. Contrôle des risques sur investissements, cessions et financements

Conformément aux règles de gouvernance (cf. paragraphe 5.5 document de référence), les décisions portant sur les risques les plus élevés sont placées, au-delà de certains montants, sous le contrôle du Conseil d'Administration et de ses Comités spécialisés. Il s'agit en particulier :

- des acquisitions et des cessions
- des financements à moyen et long terme
- des business plans et des objectifs budgétaires
- des principales décisions stratégiques.

Les autres risques sont placés sous le contrôle du Directeur Général. Chaque directeur concerné lui présente mensuellement ses projets, développements et rapports d'activités.

1.11.4.2.3.2. Contrôle des activités récurrentes

Contrôle des sociétés propriétaires, des sociétés de gestion et des directions fonctionnelles

Les points de contrôles des activités récurrentes portent sur les actions nécessaires pour :

- délivrer les recettes budgétées
- maîtriser les charges d'exploitation liées aux actifs
- maîtriser les charges directes de fonctionnement qu'elles engagent (charges de personnel, expertises, Asset Management, etc.).

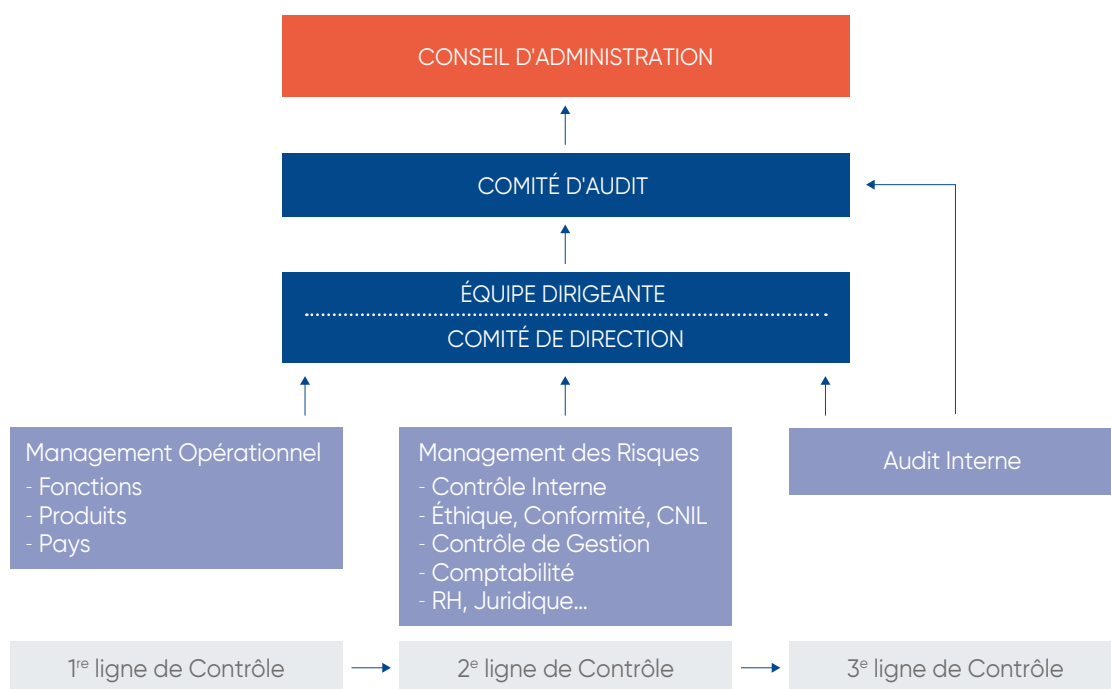
Le contrôle du respect des budgets est effectué par le Contrôle de Gestion.

Les directions fonctionnelles sont contrôlées mensuellement sur la maîtrise de leurs dépenses et le respect de leur budget.

1.11.4.2.4. Dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

1.11.4.2.4.1. Organisation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

Ce dispositif est organisé autour des lignes de maîtrise représentées schématiquement ci-dessous :



Covivio s'est conformé aux dispositions du décret législatif 231 de 2001, « Modello 231 » pour son établissement stable en Italie et s'appuie ainsi sur un Organisme de Vigilance (ou *Compliance Committee*), composé de deux membres nommés par le Conseil d'Administration. Il est le garant de l'application et de l'actualisation du Modello 231 et il suit les « activités sensibles » (corruption, délits d'initiés, blanchiment, sécurité et santé du personnel...). À cet effet, il est saisi par toutes les parties prenantes de l'entreprise des violations constatées ou présumées des dispositions du code de déontologie.

1.11.4.3. Le contrôle interne de l'information comptable et financière

Le contrôle interne de l'information comptable et financière de Covivio et de ses filiales est l'un des éléments majeurs du dispositif de contrôle interne. Il vise à assurer :

- la conformité à la réglementation des comptes et des informations comptables et financières
- la fiabilité des comptes publiés et des informations communiquées au marché
- l'application des instructions fixées par la Direction Générale
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables.

1.11.4.3.1. Périmètre

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre de contrôle interne comptable et financier de Covivio comprend l'ensemble des filiales qu'elle consolide.

1.11.4.3.2. Acteurs

1.11.4.3.2.1. Les organes de gouvernance

En tant que société consolidante, Covivio définit et supervise le processus d'élaboration de l'information comptable et financière publiée. L'animation de ce processus, placée sous la responsabilité du Directeur Financier, est assurée par la Direction des Comptabilités. La responsabilité de la production des

comptes sociaux et des comptes consolidés des filiales incombe à la Direction des Comptabilités de Covivio, sous le contrôle des mandataires sociaux concernés.

Deux acteurs sont particulièrement concernés :

- le Directeur Général de Covivio est responsable de l'organisation et de la mise en œuvre du contrôle interne comptable et financier ainsi que de la préparation des comptes :
 - il présente les comptes au Comité d'Audit et au Conseil d'Administration, qui les arrête
 - il veille à ce que le processus d'élaboration de l'information comptable et financière produise une information fiable et donne une image fidèle des résultats et de la situation financière de la société
- le Comité d'Audit, en tant qu'émanation du Conseil d'Administration, effectue les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Il présente son compte-rendu au Conseil d'Administration avant l'arrêté des comptes.

1.11.4.3.2.2. La production des informations comptables et financières

En France, comme à l'étranger, la qualité du processus de production des états financiers provient notamment :

- de la formalisation des procédures comptables
- du manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation
- de la validation et de l'actualisation des schémas comptables
- de la justification des soldes et des rapprochements usuels de validation et de contrôles, en liaison avec les travaux du Contrôle de Gestion
- des revues analytiques qui permettent de valider avec les opérationnels les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat
- de la séparation des tâches entre les pouvoirs d'engagement et les activités d'enregistrement comptable
- de la revue du reporting de consolidation de chacune des filiales
- de la revue des impacts fiscaux et des litiges.

Chaque événement structurant, fait l'objet d'une note spécifique, analysant les impacts sur les comptes sociaux des entités, ainsi que sur les comptes consolidés.

La fiabilité des processus permet aux équipes de Covivio de se consacrer davantage aux activités de contrôle.

1.11.4.3.2.3. Production des comptes consolidés

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction des Comptabilités de Covivio a rédigé un manuel de consolidation détaillé, et donne des instructions spécifiques aux filiales françaises et étrangères.

La production des comptes consolidés est effectuée sur un progiciel accessible par les différents comptables de Covivio. Cet outil est actualisé régulièrement pour respecter les exigences des normes IFRS et les spécificités des différentes activités opérationnelles et financières de Covivio et de ses filiales. Les entités consolidées disposent d'un plan de compte unique. La remontée des données retraitées dans l'outil est organisée sous forme de liasse.

Lors de chaque clôture semestrielle et annuelle, les comptables des différents sous-paliers de consolidation reçoivent des instructions détaillées établies par la Direction des Comptabilités.

1.11.4.3.2.4. Contrôle de la communication des informations financières et comptables

Le Directeur Général coordonne l'arrêté des comptes et les transmet au Conseil d'Administration qui prend connaissance du compte rendu du Président du Comité d'Audit.

Le Directeur Général définit la stratégie de communication financière. Les communiqués de presse relatifs à l'information financière et comptable sont soumis à la validation du Comité d'Audit et du Conseil d'Administration.

Covivio applique les *Best Practices Recommendations* de l'EPRA, notamment pour présenter les états financiers, et les indicateurs de performance. Cette présentation apporte une meilleure lisibilité, et permet une comparabilité avec les foncières qui publient dans le même format.

1.11.4.4. Perspectives 2019

En 2019, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne s'assurera de la réalisation complète et approfondie du plan d'audit de l'année. Elle s'attachera à dynamiser les démarches de gestion, d'identification, d'appréhension et de couverture des risques au sein du Groupe. La maîtrise des risques, ainsi que le respect des réglementations relatives à la lutte contre la fraude et la corruption (Sapin 2) et le RGPD, constitueront les principaux enjeux de l'année 2019.

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE



2.1. Une identité commune, une même ambition	94
2.2. Une vision stratégique à long terme	95
2.2.1. Vision et mission de Covivio	95
2.2.2. Un modèle économique résilient	99
2.2.3. Une performance co-construite avec les parties prenantes	101
2.2.4. Identifier les risques et saisir les opportunités	104
2.2.5. La RSE au cœur du modèle d'affaires	105
2.2.6. Un plan d'action RSE 2020 européen et ambitieux	108

2.3. Bâtiment durable 114

2.3.1. Obsolescence des actifs/Valeur verte/ Produits anticipant les évolutions sociétales	115
2.3.2. Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	122
2.3.3. Sûreté/Sécurité environnementale/ Conformité réglementaire	134
2.3.4. Un premier <i>Green Bond</i> de 500 M€	136

2.4. Accélérer la mutation des territoires 140

2.4.1. Intégration dans la ville durable	141
2.4.2. <i>Supply chain</i> responsable	149
2.4.3. Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)	152

2.5. Un capital humain européen créateur de valeur 154

2.5.1. Les risques inhérents aux enjeux touchant aux compétences, l'attractivité et la diversité	155
2.5.2. Autres enjeux identifiés lors de la cartographie des risques RSE	161

2.6. Une gouvernance fondée sur l'éthique et la performance 164

2.6.1. Une gouvernance efficace et adaptée à la stratégie de l'entreprise	165
2.6.2. Promouvoir des pratiques loyales et éthiques	170
2.6.3. Protection des données <i>corporate</i> / <i>smart building</i>	173

2.7. La performance RSE 174

2.7.1. Indicateurs environnementaux	174
2.7.2. Indicateurs sociaux	199
2.7.3. Tableau de concordance – obligations réglementaires	206
2.7.4. Index du contenu GRI Standards – CRESO, EPRA et ODD-ONU	209
2.7.5. Annexe : tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards	215

2.8. Vérification du tiers indépendant 217

2.8.1. Vérification des informations sociales, environnementales et sociétales	217
2.8.2. Vérification du tiers indépendant – <i>Green Bond</i>	220

AVANT-PROPOS

Chaque année, le chapitre 2 du Document de Référence de Covivio rend fidèlement compte de la stratégie de développement durable de l'entreprise. Cette année, ce chapitre est constitutif de la **Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF)** issue des dispositions de l'ordonnance du 19 juillet 2017 et du Décret du 9 août 2017. Ces deux textes ont été adoptés suite à la transposition par la France de la directive européenne de 2014 relative à la publication d'informations non financières par certaines grandes entreprises et certains groupes d'entreprises.

Depuis la loi NRE ⁽¹⁾ du 15 mai 2001, les différentes activités consolidées du Groupe ont progressivement intégré toutes les dimensions du développement durable, les enjeux liés au climat les plus significatifs y étant retracés. Covivio présente un reporting précis des émissions de gaz à effet de serre par activité, répondant notamment aux dispositions de l'article 173 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte et à son décret du 29 décembre 2015. Covivio a également pris en compte les recommandations émises par le groupe d'experts sur le climat constituant la TCFD (*Task force on Climate-related Financial Disclosures*). Ce reporting rassemble les informations sur la manière dont l'entreprise prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité, ainsi que l'analyse des conséquences sur le changement climatique de cette activité, et de l'usage des biens et services produits. Ce

chapitre 2 détaille les objectifs et actions qui placent la stratégie bas-carbone de Covivio en cohérence avec l'objectif 2 °C issu de l'Accord de Paris de décembre 2015. Il présente en particulier les consommations d'énergie et les émissions de CO₂ liées à l'usage des bâtiments et corrigées des conditions climatiques.

Depuis 2017, ce reporting s'inscrit dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies.

Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique semblent limités à court terme. Ils ont néanmoins commencé en 2017/2018 à faire l'objet de travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis. Les actions d'ores et déjà conduites en coordination avec les grands comptes locataires ou avec des organismes comme le CSTB visent à maîtriser ces risques.

Conforme au cadre de la GRI Standards ainsi qu'aux *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* de l'EPRA 2017, le reporting fait l'objet de deux vérifications par un tiers indépendant (2.8) : l'une au titre du *Green Bond* émis en 2016 et la seconde portant sur les autres aspects traités par le chapitre 2.

Ces informations sont également contenues dans le Rapport Développement Durable de Covivio. Pour son édition 2018, celui-ci devient « Déclaration de Performance Extra-Financière intégrée » (www.covivio.eu/fr).

2.1. UNE IDENTITÉ COMMUNE, UNE MÊME AMBITION

Edito du Directeur Général :

Covivio, le nouveau nom de Foncière des Régions, symbolise notre ambition de mettre l'immobilier en mouvement pour capter les aspirations toujours plus nombreuses de nos utilisateurs. Les avancées majeures des derniers mois en termes de simplification de nos structures et d'intégration européenne toujours plus affirmée illustrent bien à la fois notre stratégie et cette nouvelle identité. La transformation de Covivio en un Groupe européen intégré s'est accélérée cette année, avec la fusion-absorption de notre filiale italienne, Beni Stabili, effective fin 2018. Une nouvelle simplification de nos structures qui intervient après l'absorption de Foncière Développement Logements en 2017, la fusion de Foncière des Murs et Foncière des Murs-Management (propriétaire de murs et fonds d'hôtels) début 2018.

Covivio est aujourd'hui recentré sur trois activités où nous occupons des positions de leader : Bureaux (en France et en Italie), Résidentiel (en Allemagne) et Hôtellerie (en Europe). Covivio y déploie les trois piliers de sa stratégie : la présence renforcée dans les grandes métropoles européennes, les projets de développement comme axe de croissance et l'approche *client-centric*. Le profil unique de Covivio se révèle particulièrement pertinent à l'heure où notre secteur place la flexibilité comme une priorité : offre de bureaux flexibles, *coworking*, *coliving*, télétravail et travail « nomade », nouveaux concepts hôteliers « comme à la maison »... En plaçant l'humain et la dimension servicielle au centre de nos projets, ce sont toutes les transitions (énergétique, climatique, environnementale, numérique...) que nous accompagnons dans leur mise en œuvre. Notre politique RSE tient évidemment compte des réglementations et cultures de chaque pays et chaque marché, mais demeure globale, les grands enjeux auxquels nous sommes confrontés étant mondiaux.

Face à ces défis, à la fois climatiques et humains, les certifications et labels (HQE, BREEAM, Well, OsmoZ...) constituent des marqueurs de performance RSE. À fin 2018, la proportion de nos immeubles certifiés est de 84,4% pour les Bureaux *core* en France, 67,1% pour les Bureaux en Italie, et 51,5% pour les hôtels en Europe. Ces résultats sont à évaluer par rapport aux objectifs long-terme, respectivement 100% (2020), 80% (2022) et 66% (2020). Ainsi, d'ici fin 2025, 100% de nos actifs tertiaires *core* ⁽²⁾ seront certifiés.

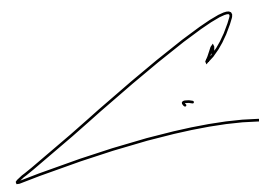
Pour s'inscrire dans la trajectoire 2 °C, voire 1,5 °C, de l'Accord de Paris 2015 sur le climat, il est nécessaire que toute la chaîne d'acteurs de notre secteur soit mobilisée. C'est avec une telle approche, globale et adressant l'ensemble du cycle de vie de l'immeuble, que nous conduisons notre politique RSE, à l'image par exemple des travaux engagés en 2017 avec le CSTB concernant la trajectoire carbone 2030 de Covivio. Calculée pour les trois métiers au niveau européen, elle a été approuvée par l'initiative SBT (*Science Based Targets*) dès l'été 2018. Nous travaillons à présent à la rédaction d'un plan d'action carbone utilisant de multiples leviers : biodiversité, maquette BIM, économie circulaire...

Pour continuer à progresser, nous nous appuyons sur la proximité et la confiance entretenues avec un grand nombre de parties prenantes (clients, fournisseurs, associations, collectivités, collaborateurs...), sur de nouvelles synergies au sein du Groupe et sur des dynamiques d'innovation menées en interne (initiatives « 1001 ideas », « Adopt1Startup »...) comme en externe (incubateur Impulse Partner, Covivio PropTech, nouveau véhicule d'investissement dédié aux start-up de l'immobilier...).

(1) NRE : Nouvelle Régulation Économique.

(2) Immeuble « Core » : destiné à rester durablement en portefeuille.

Enfin, l'étude de cartographie des risques RSE que nous avons conduite en 2018 nous a permis de caractériser neuf risques majeurs. Ces risques structurent également la présente Déclaration de Performance Extra-Financière 2018, qui se fait l'écho de notre vision à long terme, de nos convictions, de nos engagements et de nos résultats. Déjà primée pour son volet environnemental ⁽¹⁾ dans sa version 2017, cette DPEF 2018 se veut également plus « intégrée », en offrant une analyse qui croise extra-financier et financier. Elle utilise le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'Organisation des Nations Unies à atteindre d'ici à 2030, pour dépasser l'exposé d'un simple bilan des actions et performances déjà réalisées et partager les ambitions, les engagements et les transformations qui seront portés par Covivio dans la décennie à venir.



Christophe Kullmann
Directeur Général

Avec un patrimoine qui dépasse 23 Md€ (15 Md€ PdG), Covivio est aujourd'hui la 4^e foncière en Europe. Son succès s'appuie sur le choix différenciant de se développer simultanément dans plusieurs pays et sur plusieurs produits tout en conservant l'agilité qui lui a permis, depuis sa création au début des années 2000, de saisir des opportunités. Covivio a su évoluer en cultivant ses spécificités et ses valeurs tout en capitalisant sur ses expertises, à la fois financières et techniques, qui lui permettent d'anticiper les évolutions de ses clients et des marchés pour adapter en permanence ses immeubles, services et savoir-faire.

2.2. UNE VISION STRATÉGIQUE À LONG TERME

Covivio a su inventer un modèle économique robuste lui permettant de réagir rapidement à des signaux faibles émanant de marchés qui s'inscrivent dans le court terme pour servir une stratégie bâtie pour le long terme. Basée sur des partenariats structurants, cette stratégie a permis d'accueillir naturellement les défis liés à la RSE en conjuguant nativement durabilité et rentabilité.

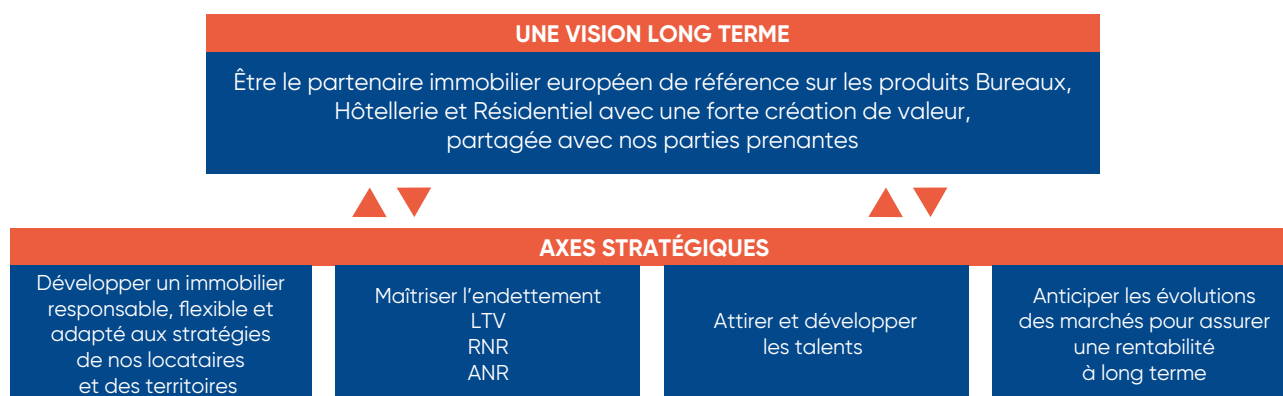
2.2.1. Vision et mission de Covivio

Covivio a bâti sa réussite en s'imposant comme le partenaire privilégié de grands comptes qu'elle accompagne dans leurs stratégies immobilières. Outre l'achat de portefeuilles d'immeubles acquis auprès d'acteurs majeurs (Orange, EDF, AccorHotels, Telecom Italia, B&B...), dans le cadre d'opérations d'externalisation (« sale and lease back »), Covivio s'est lancé avec succès dans le développement et la restructuration d'immeubles. Dès sa première réalisation, le siège de Dassault Systèmes à Vélizy

(Yvelines), livré en 2008, Covivio a fait le choix, pionnier à l'époque, d'un immobilier vert et responsable avec l'obtention de la certification HQE (Haute Qualité Environnementale).

Covivio occupe une position unique parmi les grandes foncières, tant par son allocation géographique à dimension européenne que par son positionnement sur trois produits : Bureaux, Hôtels et Résidentiel. Son expertise intégrée lui permet de maîtriser l'ensemble de la chaîne de création de valeur.

■ Une vision long-terme qui s'appuie sur des expertises fortes



Le graphe précédent montre comment la vision à long terme de Covivio est portée par des capacités fortes et reconnues à développer un immobilier et des solutions financières innovantes.

(1) Communiqué de Presse du 27 novembre 2018 – Covivio confirme sa position de foncière de référence en matière de politique RSE.

La vision à long terme de Covivio se nourrit de la mission que le Groupe s'est fixée : capitaliser sur un savoir-faire fort en matière de partenariats long terme et sur la capacité du Groupe à créer des lieux de vie qui offrent une expérience unique et contribuent à l'éclosion d'un immobilier et d'une ville plus durables, résilients et inclusifs. Ce modèle est fondé sur trois piliers :

- être « *client centric* » en s'attachant à anticiper leurs besoins, le marché et les réglementations
- développer ses propres immeubles, afin de capter une plus large part de la création de valeur. Ces développements sont souvent réalisés sur le patrimoine immobilier détenu par Covivio, à la faveur de libération d'actifs
- investir dans des métropoles régionales européennes offrant une bonne profondeur de marché et des perspectives économiques attrayantes.

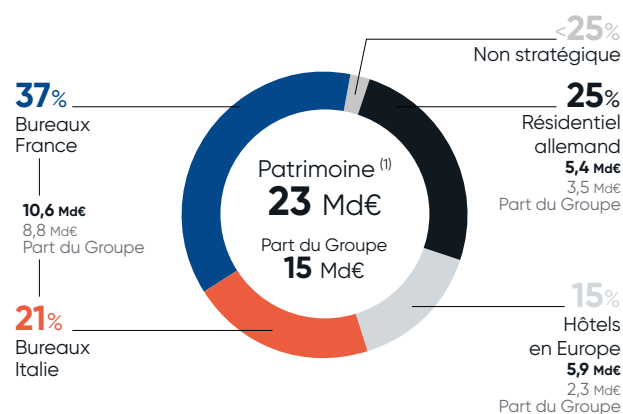
2.2.1.1. Des marchés et des produits diversifiés

Depuis de nombreuses années, Covivio a fait le choix d'une diversification « pays » et « produits » de son patrimoine en concentrant sa croissance sur trois produits :

- le Bureau en France et en Italie, marchés matures au sein desquels Covivio développe un immobilier aux meilleurs standards internationaux, ainsi qu'une solution innovante de *coworking*, sous sa propre marque, Wellio
- l'Hôtellerie en Europe, via sa filiale Covivio Hotels qui accompagne des acteurs de référence de ce secteur
- le Résidentiel en Allemagne, via sa filiale Covivio Immobilien.

Acteur majeur dans chacun de ces trois segments, Covivio bénéficie d'une diversification géographique qui lui permet de s'appuyer sur des cycles économiques et des marchés différents, afin d'optimiser l'équilibre des investissements, réduire les risques, et accompagner les clients dans leur développement à l'international.

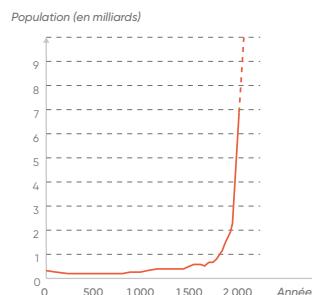
En outre, ses compétences dans ces trois secteurs s'avèrent éminemment complémentaires sous l'impulsion de l'évolution des modes de vie et de travail et de la convergence des services offerts dans ces trois classes d'actifs.



(1) Répartition en Part du Groupe, *proforma* de la cession du portefeuille résidentiel en France signée début 2019

2.2.1.2. Un secteur au cœur des grandes transitions

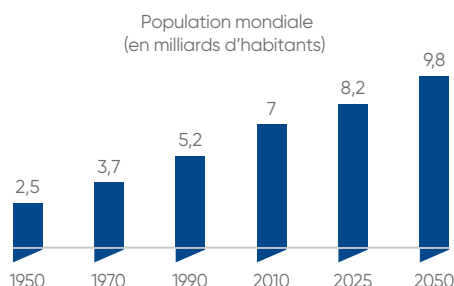
Le bâtiment doit répondre à des défis considérables : explosion démographique, révolution des modes de vie et des technologies, urgences environnementales et climatiques, etc.



Source ONU / projection de population mondiale.

La démographie fait l'objet d'une croissance exponentielle. La Terre comptait 1 milliard d'habitants en 1900, 2,5 milliards en 1950, 6 milliards en 2000 et les pronostics visent près de 10 milliards en 2050. Ce sont les villes qui vont accueillir les 2,2 milliards d'habitants supplémentaires attendus au cours des 30 prochaines années. Cette explosion démographique devrait impacter l'Afrique et l'Asie, mais elle ne sera pas sans conséquence pour les pays occidentaux avec des flux migratoires importants, notamment du fait des changements climatiques. Ceux-ci ont d'autres conséquences directes : élévation du niveau de la mer, pics de chaleur et vagues de canicule de plus en plus fréquentes, multiplication des tempêtes et tornades, etc. D'ores et déjà, les maires de 81 grandes villes de 49 pays différents se sont regroupés pour travailler sur le sujet du climat, au sein du C40, également appelé « Cities Climate Leadership Group ». La présidente, de 2016 à 2019, est Anne Hidalgo, Maire de Paris. Acteur du renouveau urbain, Covivio est attentif à ces travaux, notamment en tant que signataire de la Charte Paris Action Climat.

Les villes et les bâtiments doivent devenir plus résilients, c'est-à-dire capables d'offrir des réponses pertinentes à ces situations qui adressent de nombreux sujets. Quelles solutions privilégier de façon à limiter l'accélération du changement climatique et à atténuer les effets de celui-ci sur la vie en ville ? Celles-ci passent souvent par un accompagnement des habitants, en particulier des plus vulnérables pour leur offrir des solutions d'accès à l'eau ou encore à des locaux leur permettant de se rafraîchir lors de vagues de grosse chaleur, mais aussi de limiter les émissions de gaz à effet de serre et les actions concourant à l'augmentation des températures extérieures (installation d'équipements rejetant du chaud en extérieur...).



Il faut également construire une ville plus inclusive, qui réduit le nombre de laissés pour compte, conduit des transitions énergétiques et environnementales ambitieuses et exigeantes, repense les transports et tire le meilleur parti de la révolution numérique. Concentrant les enjeux majeurs sur les plans sociaux, économiques et environnementaux, la ville doit intégrer l'évolution des modes de vie et des aspirations des habitants pour améliorer le cadre de vie, l'accès à l'éducation, la culture, l'hygiène et la santé.

2.2.1.3. Covivio, acteur de ces transformations

Propriétaire de portefeuilles d'actifs immobiliers édifiés en ville, acteur de la reconstruction de la ville sur la ville, Covivio est au cœur des grandes transitions environnementales, sociales et technologiques. Covivio conçoit et gère ses immeubles comme de véritables leviers en faveur d'une ville plus inclusive. Des immeubles intégrés à un écosystème urbain tant sur les plans climatique, culturel, sociétal qu'en matière de connectivité, mobilité, biodiversité... autant de travaux et de projets conduits le plus souvent en lien avec des partenaires (associations, confrères, consultants, fournisseurs, collectivités...). Anticipant l'évolution des réglementations et de la demande sur ses marchés, Covivio a su, depuis plus de 10 ans, montrer la voie en matière de développement durable et d'innovation, afin d'accompagner de façon pertinente les clients et les territoires dans leurs transformations. Par exemple, Covivio développe des nouveaux savoir-faire, comme le *coworking* (sous sa propre marque, Welio), ou le *coliving*, ou encore recourt à une plate-forme servicielle qui s'enrichit régulièrement, afin de mieux satisfaire les utilisateurs de ses immeubles tertiaires. En outre, Covivio est pionnier dans l'expérimentation de nouvelles techniques et savoir-faire : BIM (Building Information Modeling), numérique, ACV (Analyse du Cycle de Vie), C2C (Cradle to Cradle), qualité de l'air intérieur, économie circulaire... Covivio collabore par exemple à des études afin d'anticiper l'avènement des *smart grids* ⁽¹⁾ (2.5.2.6), caractériser la valeur immatérielle des actifs (2.3.1), mesurer l'ancrage socio-économique territorial (2.4.1.2), etc.

2.2.1.4. 17 Objectifs de Développement Durable pour transformer le monde

Lors du Sommet sur le développement durable, tenu en septembre 2015 à New York, les 193 États Membres de l'Organisation des Nations Unies ont adopté officiellement un nouveau programme

de développement durable intitulé « Transformer notre monde : le Programme de développement durable à l'horizon 2030 ». Ce programme, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, se compose de 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) qui se déclinent en 169 cibles. Leur but est de lutter contre l'extrême pauvreté, les inégalités, l'exclusion, ou encore de faire face aux changements climatiques et à l'érosion de la biodiversité.

« Ces nouveaux repères de soutenabilité » ⁽²⁾, s'appliquent aux États ainsi qu'aux entreprises. Les opportunités que constituent les ODD représentent des enjeux importants en termes d'emplois (12 000 Md\$ d'opportunités par an d'ici 2030 selon Better Business, Better World ⁽³⁾ et une augmentation des investissements représentant de 5 000 à 7 000 Md\$ selon l'UNEP-FI).

2.2.1.4.1. Un Agenda 2030 partagé

Signataire du Pacte Mondial dès 2011, Covivio se réfère explicitement aux 17 ODD de l'ONU depuis 2016, en particulier dans ses différentes publications RSE : COP (*Communication On Progress*), Documents de Référence, Rapports Développement Durable et bien sûr dans le cadre de la présente Déclaration de Performance Extra-Financière. Les objectifs RSE pluriannuels de Covivio présentés dans ces documents sont en cohérence avec les 17 ODD de l'ONU auxquels ils contribuent, les 10 principes du Pacte Mondial, ainsi qu'avec la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris de décembre 2015. La COP 2018 de Covivio permet notamment de mettre en avant les interconnexions existantes entre les 17 ODD et les 10 principes du Pacte Mondial, au regard de ses activités. Cette dernière atteint ainsi le standard du Global Compact le plus élevé, en passant du niveau *GC Active* au niveau *GC Advanced*, basé sur 21 critères. Cette dernière est disponible sur le site dédié de l'ONU ainsi que sur le site Internet de Covivio ⁽⁴⁾.



2.2.1.4.2. Huit ODD majeurs pour Covivio

L'analyse, conduite en interne en 2017 et complétée en 2018, a permis d'aboutir à une matrice faisant ressortir huit ODD majeurs pour Covivio, compte tenu des cibles qu'ils visent :



Les enjeux que représente chacun de ces objectifs occupent effectivement une place importante dans la politique RSE de Covivio et dans son modèle économique. Chacun renvoie à la fois aux actions conduites, d'une part sur les portefeuilles d'immeubles développés et détenus par Covivio, et d'autre part sur le périmètre « corporate » de l'entreprise, vis-à-vis de l'interne, en tant qu'employeur. La politique RSE de Covivio est en effet « globale », ce qui signifie qu'elle s'applique sur ces deux périmètres et sur 360°, c'est-à-dire sur l'ensemble des compartiments de la RSE (2.2.5.1).

(1) Smart Grid : réseaux d'énergie pilotés en fonction de la demande et de la production d'énergie renouvelable locale (photovoltaïque, géothermie...).

(2) <https://www.novethic.fr/actualite/entreprise-responsable/isr-rse/aucun-pays-n-est-sur-la-bonne-voie-pour-atteindre-les-odd-d-ici-2030-146078.html> – www.novethic – « Aucun pays n'est sur la bonne voie pour atteindre les Objectifs de Développement Durable » – 18 juillet 2018.

(3) <http://www.globalcompact-france.org/actualites/objectifs-de-developpement-durable-comment-aller-plus-loin-dans-leur-integration-par-les-entreprises-103>.

(4) <http://www.globalcompact-france.org/actualites/objectifs-de-developpement-durable-comment-aller-plus-loin-dans-leur-integration-par-les-entreprises-103>.

L'APPROPRIATION DES 8 ODD MAJEURS PAR COVIVIO

3 – Bonne santé/bien-être : délivrer aux occupants des immeubles de Covivio comme à ses propres salariés, des locaux privilégiant le confort et l'agrément de vie en s'appuyant notamment sur des choix de matériaux, d'aménagement et d'optimisation des surfaces qui ont un impact positif sur le bien-être, la capacité de travail, l'attractivité des talents et la santé.

Exemple de cible : 3.9 – D'ici à 2030, réduire nettement le nombre de décès et de maladies dus à des substances chimiques dangereuses, à la pollution et à la contamination de l'air, de l'eau et du sol. (2.3.3.3)

7 – Énergie propre et d'un coût abordable : mener une politique ambitieuse de réduction des consommations d'énergie (certifications des immeubles, contrats d'électricité verte, etc.) et participer à des groupes de travail pour intégrer progressivement dans les immeubles des solutions concrètes aux défis liés à la transition énergétique.

Exemple de cible : 7.2 – D'ici à 2030, accroître nettement la part de l'énergie renouvelable. (2.3.2.2)

8 – Travail décent et croissance économique : participer au dynamisme et à l'essor économique des territoires en soutenant plusieurs milliers d'emplois en Europe au travers de ses différents métiers.

Exemple de cible : 8.5 – D'ici à 2030, parvenir au plein-emploi productif et garantir à toutes les femmes et à tous les hommes, y compris les jeunes et les personnes handicapées, un travail décent et un salaire égal pour un travail de valeur égale. (2.5.1.4)

9 – Industrie, innovation et infrastructure : s'inscrire dans une logique de ville plus durable et résiliente, en concevant et rénovant ses immeubles de la manière la plus circulaire et socialement acceptable possible, tout en prenant en compte l'environnement et les parties prenantes et en soutenant l'innovation au sein de la chaîne de valeur.

Exemple de cible : 9.1 – Mettre en place une infrastructure de qualité, fiable, durable et résiliente, y compris une infrastructure régionale et transfrontière, pour favoriser le développement économique et le bien-être de l'être humain, en mettant l'accent sur un accès universel, à un coût abordable et dans des conditions d'équité. (2.3.1)

11 – Villes et communautés durables : créer un immobilier responsable et promouvoir une ville plus résiliente et inclusive en étant acteur de la construction et de la croissance de grandes métropoles européennes.

Exemple de cible : 11.6 – D'ici à 2030, réduire l'impact environnemental négatif des villes par habitant, y compris en accordant une attention particulière à la qualité de l'air et à la gestion, notamment municipale, des déchets. (2.3.2)

12 – Consommation et production responsables : s'engager, via les activités de développement et de gestion d'actifs, ainsi que via la chaîne fournisseurs, à produire et consommer de manière responsable.

Exemple de cible : 12.6 – Encourager les entreprises, en particulier les grandes et les transnationales, à adopter des pratiques viables et à intégrer dans les rapports qu'elles établissent des informations sur la viabilité. (2.4.2.1)

13 – Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques : adopter une vision globale pour réduire l'empreinte carbone liée à l'activité et à la gestion des immeubles, et ce à chaque stade de leur cycle de vie.

Exemple de cible : 13.2 – Incorporer des mesures relatives aux changements climatiques dans les politiques, les stratégies et la planification nationales. (2.3.3.1)

15 – Vie terrestre : s'engager en faveur de la lutte contre l'étalement urbain, la préservation de la biodiversité, l'émergence de l'économie circulaire, etc., en s'appuyant sur un plan d'action partagé à l'échelle européenne.

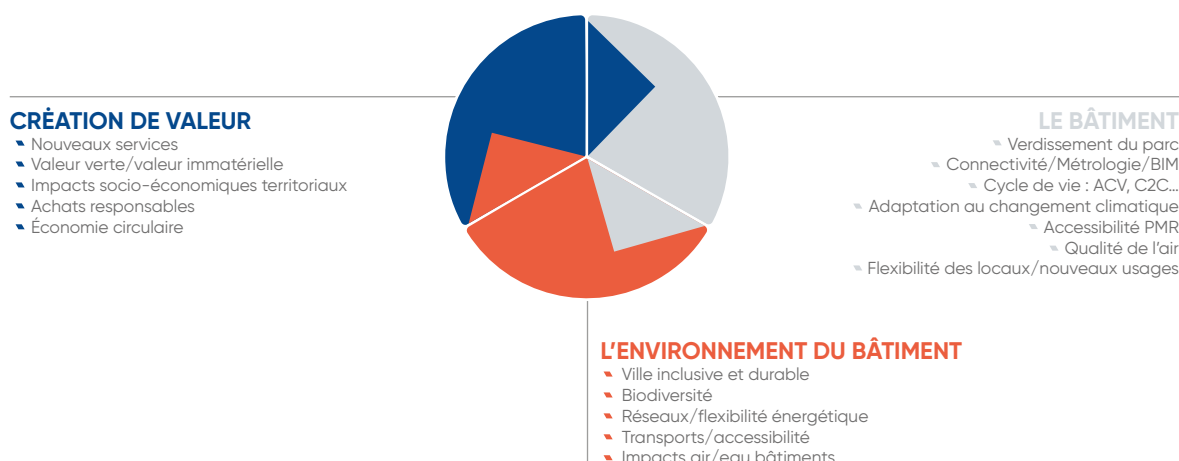
Exemple de cible : 15.5 – Prendre d'urgence des mesures énergiques pour réduire la dégradation du milieu naturel, mettre un terme à l'appauvrissement de la biodiversité et, d'ici à 2020, protéger les espèces menacées et prévenir leur extinction. (2.4.1.4)

Les pages qui suivent montrent comment les actions conduites par Covivio contribuent positivement à ces huit ODD ainsi qu'aux neuf autres avec des impacts variables. Le tableau de concordance GRI/ODD en offre une synthèse (2.7.4).

2.2.1.5. L'innovation, accélérateur de savoir-faire au service de la création de valeur

Depuis sa création au début des années 2000, Covivio est reconnu pour sa capacité d'innovation, laquelle a tenu une place importante dans sa réussite économique : innovation dans les concepts de produits nouveaux et dans sa capacité à co-construire de nouvelles solutions sur les plans immobiliers, technologiques et financiers ainsi qu'en termes de produits et services. Cette démarche s'articule autour de trois axes.

Les trois axes de R&D de Covivio



La gestion dynamique des interactions avec les écosystèmes de l'innovation, dite « innovation ouverte », est devenue une composante essentielle de l'innovation. Covivio travaille ainsi avec plusieurs associations à la mise en œuvre de solutions innovantes : SBA (*Smart Building Alliance*), Alliance HQE-GBC France, Orée (2.6.3.2). Le partenariat noué en France avec Impulse Partner dès 2016, incubateur de start-up spécialisé dans les sujets

de confort et de bien-être dans le bâtiment, lui permet d'explorer de nouvelles opportunités de croissance en lien avec des start-up proposant des solutions innovantes. Covivio est en outre membre de l'Alliance pour l'innovation ouverte, communauté initiée par le Ministère de l'Economie et des Finances, afin de promouvoir l'innovation en définissant un cadre de bonnes pratiques entre grandes entreprises et start-up/PME.

2.2.2. Un modèle économique résilient

Depuis sa création, Covivio occupe une position de pionnier dans la façon d'exercer et de faire évoluer ses métiers. Covivio possède notamment une capacité reconnue à nouer des partenariats forts avec les entreprises et les territoires qu'elle accompagne dans leurs stratégies immobilières (externalisation, modernisation, gestion, développements...).

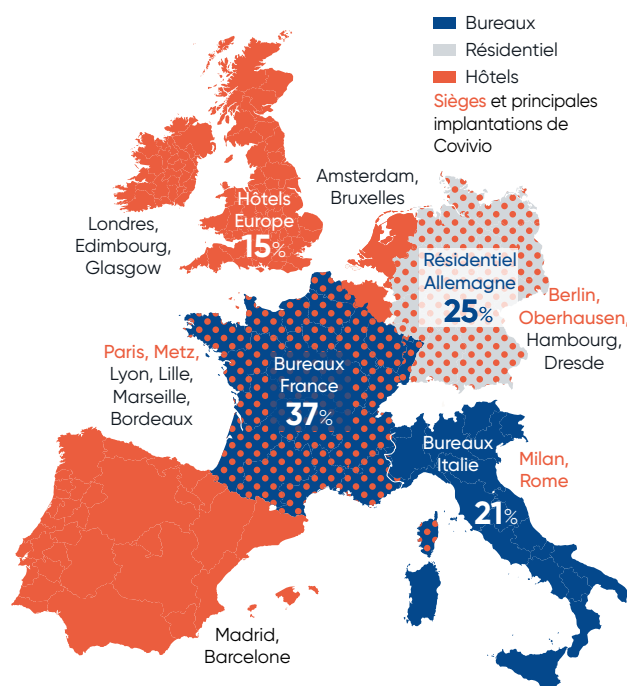
La qualité des partenariats que Covivio a mis en œuvre avec ses locataires grands comptes en Europe (Orange, Suez Environnement, EDF, Dassault Systèmes, Eiffage, AccorHotels, B&B Hôtels, Telecom Italia, NH Hôtels...), combinée à des baux de longue durée, le distingue vis-à-vis de ses pairs. Avec une **durée résiduelle moyenne de 7,1 ans**, Covivio offre une visibilité forte sur la pérennité de ses revenus.

Le chapitre 3 du présent Document de Référence présente de façon complète et transparente le détail de la situation économique et patrimoniale de l'entreprise.

2.2.2.1. Une organisation paneuropéenne recentrée sur trois produits

En 2018, Covivio a poursuivi la simplification de son organigramme d'activités, en consolidant notamment son portefeuille d'actifs de Bureaux, avec l'absorption de Beni Stabili en fin d'année.

Parallèlement, Covivio a continué à développer ses activités portant sur le Résidentiel en Allemagne, un pays où les valeurs d'expertises restent en croissance, et sur l'Hôtellerie, à l'échelle européenne, avec notamment en 2018 le rachat d'un portefeuille situé au Royaume-Uni, pour un prix d'achat de près d'un milliard d'euros. Enfin, Covivio a également poursuivi son effort de recentrage sur les activités core, en cédant des lignes d'actifs moins stratégiques pour une valeur de 502 M€.



Organigramme des activités

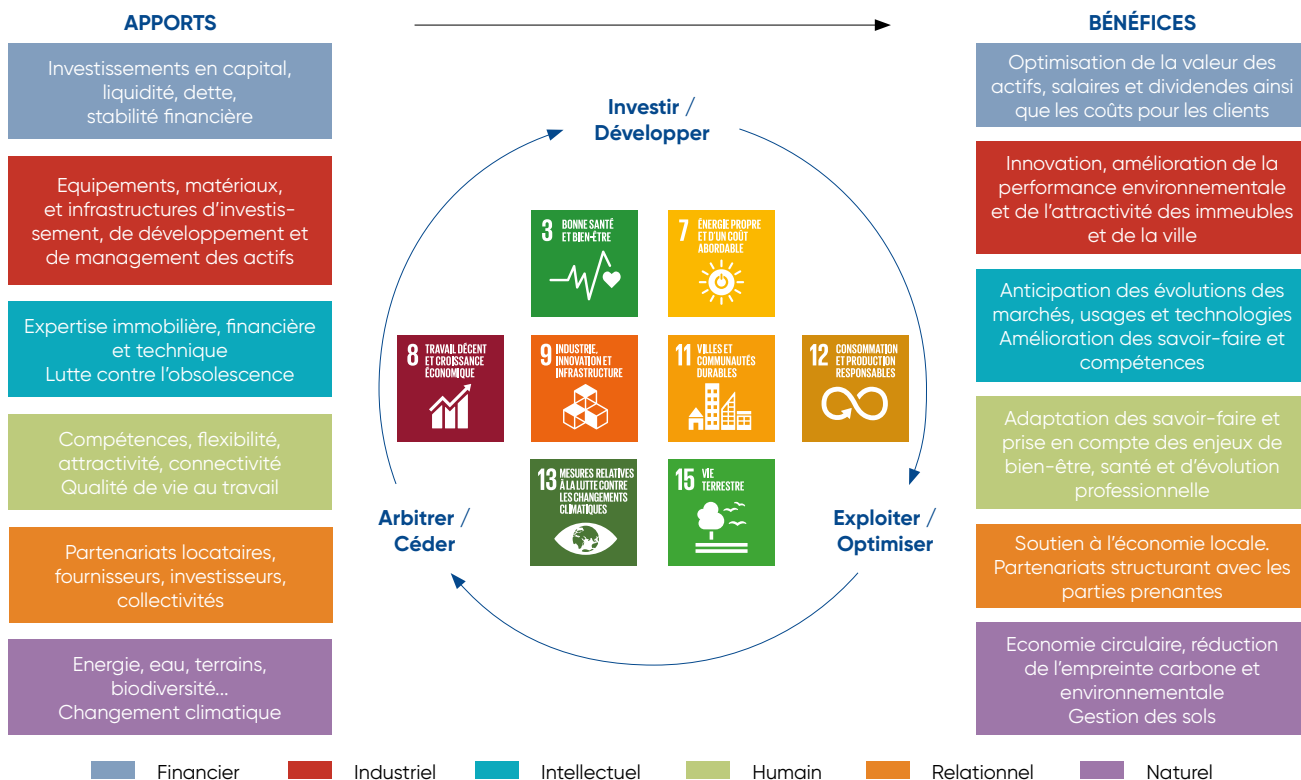


2.2.2.2. Un cycle métier durablement créateur de valeur

Le modèle d'affaires de Covivio est créateur de valeur à chaque stade du cycle immobilier : développement, gestion, arbitrage (2.3.1). Profitable aux parties prenantes, cette création de valeur est responsable et s'inscrit dans la durée. L'illustration ci-après

présente le modèle de Covivio de manière synthétique. Elle utilise à la fois les six capitaux de la grille d'analyse de l'*Integrated Reporting* (IIRC) <IR> (financier, humain...) dont elle reprend le code couleurs. Au cœur du modèle d'affaires de Covivio, on retrouve les huit Objectifs Développement Durable de l'ONU majeurs dans le cadre de ses activités (2.2.1.4).

■ Le modèle d'affaires de Covivio



Les indicateurs financiers et extra-financiers présentés dans le Document de Référence font l'objet d'un suivi attentif et régulier, de sorte à optimiser les bénéfices tirés des six types de capitaux, et assurer ainsi la pérennité du modèle d'affaires de Covivio.

2.2.2.3. Des cash-flows sécurisés sur le long-terme

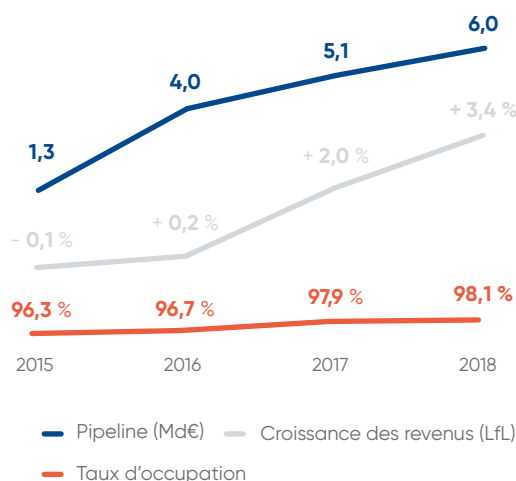
Avec un taux d'occupation moyen de 98,1% à l'échelle du Groupe, dont 100% sur son activité Hôtels, Covivio profite d'une stratégie d'investissement qui privilégie les actifs mono-locataires (loués à un seul utilisateur). La durée ferme résiduelle des baux étant de 7,1 ans en moyenne à fin 2018, Covivio bénéficie d'une excellente visibilité sur ses cash-flows des prochaines années, quasiment sans vacance structurelle ni impayés.

Pour continuer à faire progresser ses revenus, Covivio sélectionne des immeubles possédant des atouts en termes de localisation, d'accessibilité et d'attractivité, et s'attache à faire progresser le niveau de service et la satisfaction des locataires. Enfin, lorsqu'un immeuble vient à se libérer, Covivio le restructure de façon à le remettre au niveau des meilleurs standards internationaux, permettant ainsi d'en maximiser la valeur d'usage et financière. La sécurisation des cash-flows de Covivio sur le long terme passe également par la constitution d'un pipeline de plus de 6 Md€ (dont 4,4 Md€ Part du Groupe), qui va soutenir son développement européen au cours des prochaines années.

Dans un environnement de taux d'intérêts bas, les rendements proposés par l'immobilier continuent d'attirer des flux de capitaux importants. Avec un rendement de l'ordre de 5% bruts depuis plusieurs années, l'action Covivio conserve une forte attractivité.

Elle profite en outre d'un niveau de confiance élevé de la part des clients-locataires, de grands comptes, des banques et des actionnaires.

La notation financière attribuée à Covivio par l'agence Standard & Poor's, BBB, perspective positive, salue la qualité du patrimoine, la solidité des cash-flows et du bilan. Les succès rencontrés par son *Green Bond* émis en 2016 (500 M€) ou les augmentations de capital (400 M€ en 2017 pour Covivio – 300 M€ en 2018 pour Covivio Hôtels) en sont autant d'illustrations.



2.2.2.3.1. Créer durablement de la valeur

Les performances du bâti, que ce soient environnementales (performance énergétique...), sociales (bien-être, services...), ou sociétales (culture, accessibilité...), sont de nature à créer une survalue de l'immeuble, dite **valeur verte**, qui n'est pas isolée aujourd'hui par les experts en évaluation immobilière. Néanmoins, les valeurs d'expertise en tiennent compte implicitement depuis des années :

- méthode d'évaluation par actualisation des cash-flows : la valeur verte réside notamment dans le niveau du loyer ainsi que la diminution des délais de commercialisation, des éventuelles franchises de loyer, des coûts de travaux d'accompagnement et de mise aux normes... autant d'impacts positifs sur le cash-flow
- méthode par capitalisation du revenu : la prime de risque de l'immeuble vert est réduite pour tenir compte notamment d'une liquidité accrue et d'une réduction des risques d'obsolescence, de départ du locataire, etc.

Pour l'entreprise locataire, les gains en termes de confort, de bien-être, et de santé des salariés s'expriment aussi en faveur d'une

réduction de leurs arrêts de travail (matériaux sains, qualité de l'air intérieur, etc.) et d'une augmentation de leur concentration, créativité et finalement productivité. Cette dimension économique est appelée **valeur d'usage** ou **valeur immatérielle**. Dès 2014, Covivio a travaillé à une première approche de ce thème avec Bouygues Construction. En 2016, une « expérience terrain » a été organisée à frais partagés⁽¹⁾ afin d'éprouver le modèle Thésaurus Ecopolis de Goodwill Management. En 2017/2018, le Groupe de travail s'est étoffé⁽²⁾ avec, pour objectif, l'analyse de la corrélation entre la productivité et de nouveaux thèmes : biophilie, nouveaux aménagements des locaux, art & architecture...

En outre, en intégrant toutes les dimensions de la RSE et de l'innovation au cœur de sa stratégie, Covivio possède un modèle économique qui est créateur de **valeur durable**, l'un des enjeux les plus matériels pour le Groupe (2.2.3.3).

Enfin, dans le cadre de la création et du partage de la valeur, Covivio s'attache à mesurer les impacts socio-économiques et l'ancrage territorial de ses activités (2.4.1.2). Il collabore notamment avec l'association Orée à différents travaux et publications sur ce sujet.

2.2.3. Une performance co-construite avec les parties prenantes

Pour atteindre des niveaux de performances financières et extra-financières élevées et partagées, Covivio travaille en étroite collaboration avec ses parties prenantes. Covivio a ainsi réalisé,

dès 2012, une analyse de matérialité, régulièrement mise à jour depuis. Cette démarche s'appuie sur une bonne connaissance de ses parties prenantes et des défis qui s'imposent à chacun.

2.2.3.1. Le positionnement de Covivio dans la filière

Le secteur du bâtiment et de l'immobilier croise des métiers et des expertises extrêmement divers, ce qui contribue à l'enrichissement de chacun : architectes, bureaux d'études techniques, collectivités, géomètres, banquiers, fournisseurs, commercialisateurs, professions juridiques, clients utilisateurs, investisseurs, associations, médias... et bien sûr salariés et clients locataires.

Covivio se situe au cœur de ce maillage de relations. Conscient de son poids économique et de son rôle de leader, le Groupe se veut exemplaire dans le pilotage de ses activités et notamment dans sa relation avec ses différentes parties prenantes.

■ Covivio au cœur de la filière bâtiment / immobilier



(1) Bouygues Construction EDF, Covivio, Gecina et Sanofi.

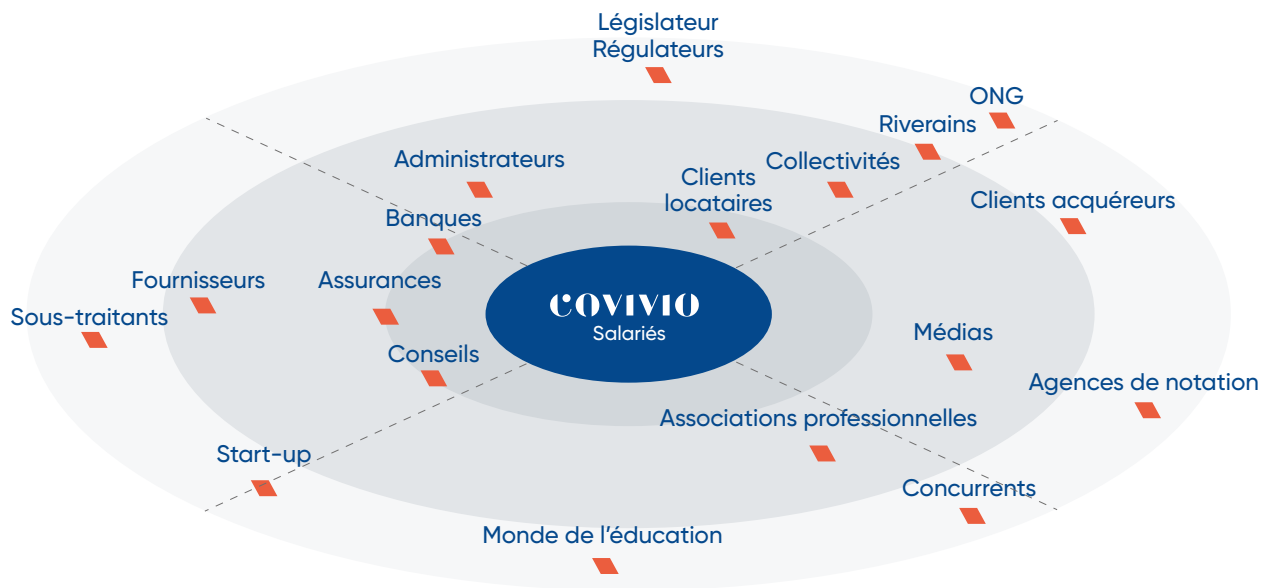
(2) BNP Paribas RE, Bolloré Logistics Services, Bouygues Construction EDF, Engie, Covivio, Gecina, Ivanohé Cambridge, Saint-Gobain et Sercib.

2.2.3.2. Répondre aux attentes des parties prenantes (GRI 102-40 ; GRI 102-42 ; GRI 102-43 ; GRI 102-44)

La prise en compte des attentes des parties prenantes du Groupe a été formalisée par une étude de cartographie de celles-ci et la réalisation d'une matrice de matérialité dès 2010.

Dans un premier temps, les parties prenantes principales ont été sélectionnées parmi la communauté commerciale (locataires grands comptes, fournisseurs), la communauté financière (actionnaires), les Ressources Humaines (managers, salariés), les pouvoirs publics (collectivités), et la société civile (associations, médias). Les interviews de ces parties prenantes internes et externes ont permis de mieux cerner leurs attentes, contraintes et enjeux en matière de RSE. Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de leur intérêt et de leur influence vis-à-vis de l'activité de l'entreprise, aboutissant à la cartographie ci-après ainsi qu'à la mise en place d'outils de dialogue adaptés.

■ Cartographie des principales parties prenantes de Covivio



Face à la diversité des principales parties prenantes identifiées et de leurs attentes, Covivio a progressivement mis en place une communication spécifique à chacune. Pour cela, le Groupe recourt à des modes de communication interne et externe, notamment via les réseaux sociaux : extranet locataire, Twitter, LinkedIn, Yammer, Office 365...

■ Des modes de communication adaptés

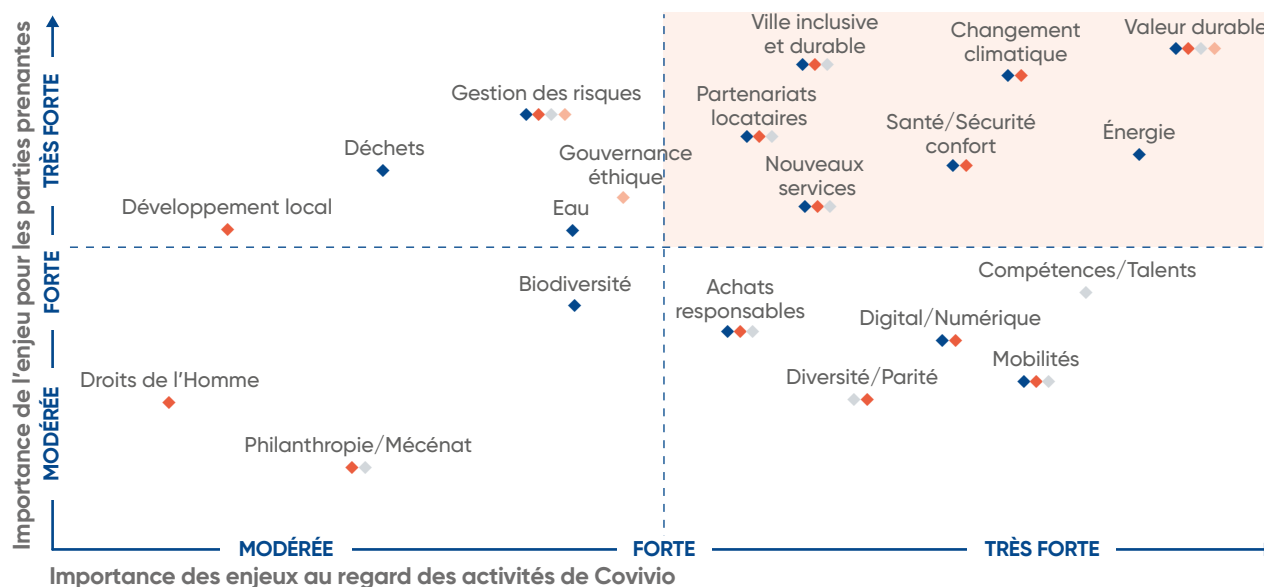
Principales parties prenantes	Attentes des parties prenantes	Mode de communication	Chapitre
Locataires	Co-construction de solutions innovantes « sur mesure » afin d'accompagner au mieux la stratégie immobilière de chacun	Comités de partenariat et Comités de développement durable	2.4.3
Actionnaires	Visibilité et durabilité du modèle économique et de la rentabilité	Lettre aux actionnaires, communiqués de presse, communiqués financiers, <i>road shows</i> , <i>investors days</i> , site Internet...	2.6.1.4
Agences de notation	Transparence des communications financières et extra-financières	Document de Référence et Rapport Développement Durable	2.6.1.1
Salariés	Suivi du parcours professionnel, formations	Intranet, outils de communication internes	2.5
Collectivités et associations	Prise en compte de leurs enjeux socio-économiques	Rapport Développement Durable	
		Participation à différents travaux collaboratifs, conférences...	2.4.1.1
Fournisseurs	Loyauté des pratiques	Livre Blanc de la relation fournisseurs + Charte Achats Responsables	2.4.2

2.2.3.3. Les enjeux RSE matériels de Covivio (GRI 102-46 ; GRI 102-48 ; GRI 102-49)

Les enjeux RSE des parties prenantes externes ont été hiérarchisés et croisés avec ceux de Covivio au niveau Groupe, permettant d'aboutir à la matrice de matérialité ci-après. Réévaluée chaque année afin de s'assurer de la pertinence des résultats dans le temps, cette étude permet de centrer les actions concrètes sur

les enjeux les plus matériels, c'est-à-dire les plus significatifs pour Covivio et ses principales parties prenantes. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue des réponses proposées aux parties prenantes. Elle a permis de mettre en place des politiques et indicateurs de suivi pertinents, et s'appuie notamment sur les lignes directrices de la GRI et celles de l'IIRC. Elle trouve un nouvel écho dans le cadre de la DPEF.

Matrice de matérialité de Covivio



- E** ◆ Environnement / Bâtiment Durable (cf. chapitre 2.3)
S ◆ Sociétal (cf. chapitre 2.4)
S ◆ Social (cf. chapitre 2.5)
G ◆ Gouvernance (cf. chapitre 2.6)

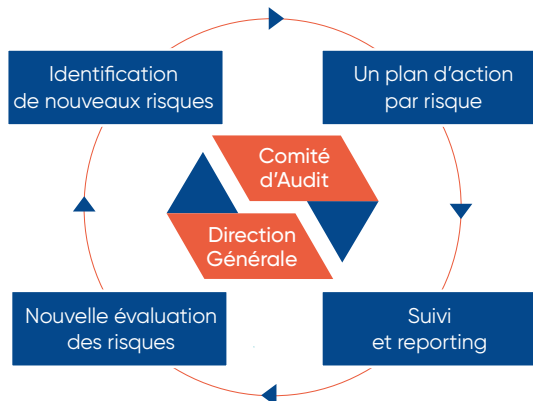
Cette matrice évolue progressivement avec l'essor de services et d'enjeux nouveaux : numérique, nouveaux services, ville inclusive et durable... La répartition des thèmes à l'intérieur de la matrice de matérialité montre que les enjeux les plus significatifs pour les parties prenantes de Covivio occupent une place importante dans la politique RSE ainsi que parmi les objectifs et plans d'action détaillés au chapitre 2.2.5. S'agissant des Droits de l'Homme, Covivio s'engage à respecter les 10 Principes du Pacte Mondial et applique les Huit Conventions fondamentales

de l'Organisation Internationale du Travail. De plus, le Groupe est implanté dans des pays bénéficiant de lois très protectrices en ce domaine ; cet enjeu est donc modéré dans l'exercice de ses activités. Par ailleurs, Covivio possède une politique active en matière de philanthropie et de mécénat de compétences (cf. 2.4.1.3.3). La correspondance entre les enjeux désignés dans cette matrice et la nomenclature GRI Standards est détaillée en annexe, chapitre 2.7.5.

2.2.4. Identifier les risques et saisir les opportunités

Le chapitre 4.3.2 du présent Document de Référence 2018 détaille les facteurs de risques qui pourraient avoir un effet significatif sur la situation financière et extra-financière de Covivio ou sur ses résultats. La partie Gouvernance (2.6) explicite les mesures adoptées pour identifier et maîtriser les risques corporate (ensemble des risques auxquels le Groupe est structurellement confronté). La méthodologie et les résultats de ces travaux sont présentés dans la partie Facteurs de Risque et organisation du Contrôle Interne du rapport de gestion (cf. chapitre 1.10).

■ Parcours de suivi des risques



L'obsolescence des immeubles ou encore la continuité de l'entreprise en situation exceptionnelle (cyber sécurité, incendie, pandémie...) comptent parmi les risques RSE identifiés. Les plans d'action associés sont suivis périodiquement par la Direction Générale et le Comité d'Audit.

En conformité avec la nouvelle réglementation française sur la transparence des informations extra-financières (2017) issue de la transposition de la Directive européenne (2014), une cartographie spécifique concernant les risques RSE a été conduite en interne chez Covivio en 2018.

2.2.4.1. Description de la méthodologie de sélection et de hiérarchisation des principaux risques RSE

Conduite par la Direction du Développement Durable en coordination avec la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, la cartographie des risques RSE a fait l'objet d'une vérification par EY pour s'assurer notamment de sa conformité au cadre défini pour la DPEF. Cette étude a été menée courant 2018 auprès d'un panel de responsables français, allemands et italiens de Covivio, en charge des directions opérationnelles ou fonctionnelles les plus exposées aux risques identifiés. La première étape a consisté en une série d'interviews conduites en interne auprès de ce panel afin de définir l'univers des risques RSE à l'échelle européenne. La seconde étape a porté sur la notation des risques ainsi identifiés, selon trois paramètres : réputation, fréquence et niveau de maîtrise.

La cartographie RSE ainsi réalisée distingue :

- les risques inhérents, considérés dans l'absolu compte tenu du secteur et des activités de Covivio
- les risques résiduels, appréciés après prise en compte des actions conduites par Covivio pour maîtriser ces risques.

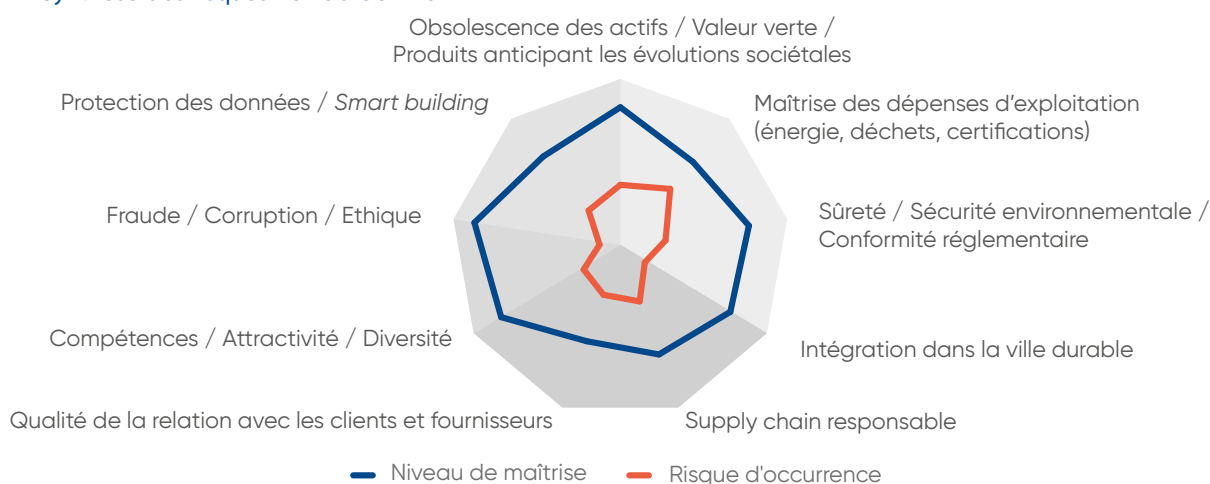
Cette cartographie a fait l'objet d'une validation en Comité de Direction et d'une information du Conseil d'Administration lors de sa réunion du 21 novembre 2018. N'ayant pas révélé de défauts majeurs de maîtrise des risques inhérents, l'étude n'a pas donné lieu à de mesures correctives immédiates.

2.2.4.2. Liste et description des principaux risques et opportunités RSE

L'étude de cartographie des risques a fait ressortir neuf risques RSE majeurs :

- obsolescence des actifs/valeur verte/produits anticipant les évolutions sociétales : (2.3.1)
- maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications) : (2.3.2.)
- sûreté/sécurité environnementale/conformité réglementaire : (2.3.3.)
- intégration dans la ville durable (2.4.1.)
- *supply chain* responsable (2.4.2.)
- qualité de la relation avec les parties prenantes extérieures (clients, fournisseurs...) (2.4.3.)
- compétences/attractivité/diversité (2.5.1.)
- fraude/corruption/éthique (2.6.1.)
- protection des données/*smart building* (2.6.2.).

■ Synthèse des risques RSE de Covivio



2.2.5. La RSE au cœur du modèle d'affaires

Consciente de l'importance des enjeux sociaux et environnementaux qui transforment la vie de la cité, Covivio a intégré depuis de nombreuses années le développement durable et l'innovation au cœur de sa stratégie d'entreprise et patrimoniale.

2.2.5.1. Une stratégie de développement durable globale européenne

La stratégie de développement durable de Covivio est partagée par l'ensemble de ses activités en Europe, à toutes les strates de l'entreprise. Élaborée en tirant les enseignements de l'analyse de ses enjeux matériels, cette stratégie se décline en plans d'action (2.2.6) qui s'étoffent et s'adaptent en analysant régulièrement les risques et opportunités que l'environnement présente dans son domaine d'activité. Covivio fait évoluer son plan d'action pour l'adapter à chaque produit et chaque pays, avec dans chaque cas un niveau d'ambition élevé. Les quatre axes de cette stratégie RSE sont communs à chacune de ses activités : Bâtiment durable, Sociétal, Social et Gouvernance.

LES 4 AXES DE LA POLITIQUE RSE DE COVIVIO

Faire évoluer le patrimoine pour intégrer les mutations qui touchent au bâtiment durable, aux usages et à la santé

Engagement : promouvoir un immobilier responsable et performant sur les plans énergétiques, environnementaux et sociaux, durablement créateurs de valeur pour l'entreprise et pour la collectivité.

Construire une ville plus intelligente, inclusive et durable

Engagement : favoriser l'émergence de pratiques et d'innovations écoresponsables en matière de transports, biodiversité, déchets, et s'impliquer dans le partage des savoirs aux côtés des parties prenantes locales.

Développer, diversifier et fidéliser le capital humain

Engagement : enrichir les compétences des collaborateurs par des politiques novatrices et favoriser leur mobilité, leur diversité et leurs capacités d'adaptation pour répondre aux différentes mutations.

Garantir l'éthique des pratiques

Engagement : garantir un cadre éthique et transparent, assurant des pratiques exemplaires à tous les échelons de l'entreprise.

2.2.5.2. Un pilotage européen de la stratégie RSE de Covivio

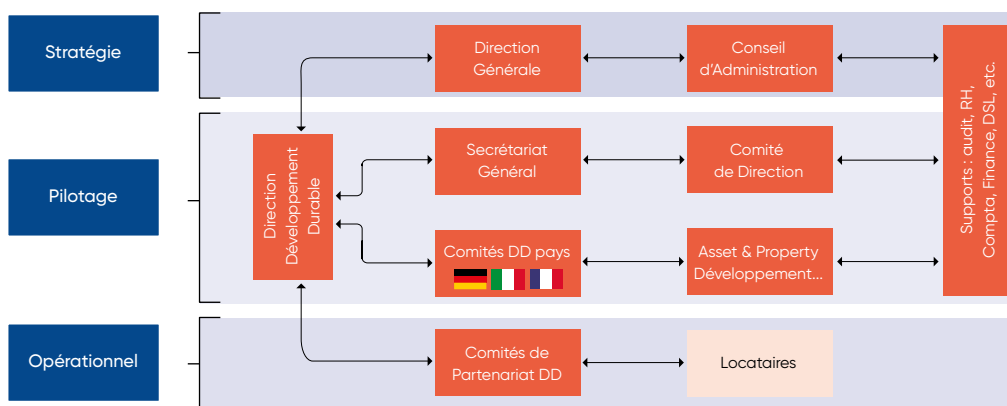
La Direction du Développement Durable propose et coordonne les initiatives au sein des différentes activités du Groupe, avec l'appui de la Direction Générale et toute l'attention du Conseil d'Administration. Transverse à l'ensemble des activités du Groupe, cette équipe dédiée fournit une expertise technique aux différents départements et directions, avec un rôle moteur en termes d'innovation, de sensibilisation et de reporting.

Le développement durable est porté et déployé à chaque échelon de la gouvernance du Groupe et de ses activités. Christophe Kullmann, Directeur Général, ainsi que Maître Patricia Savin, Avocate spécialiste des questions d'environnement et Présidente de l'Association Orée, administratrice, portent les thèmes RSE au sein du Conseil d'Administration.

Le déploiement de la politique RSE s'appuie sur plusieurs rouages : **le Comité développement durable**, qui réunit mensuellement notamment Christophe Kullmann et Yves Marque (Secrétaire Général), relayant les sujets RSE en Comité de Direction, ainsi que Jean-Éric Fournier (Directeur du Développement Durable). Ce dernier anime un réseau de près de trente acteurs relais au sein du Groupe. Il organise ou participe à des réunions métiers avec les opérationnels, en France, en Allemagne et en Italie et participe également au **Comité développement durable italien** qui impulse et relaie les initiatives RSE au niveau local.

Dans le cadre des annexes environnementales, le Directeur du Développement Durable co-anime les **Comités de Partenariat développement durable** avec l'asset manager, le responsable technique et bien sûr avec les représentants des locataires grands comptes concernés.

■ Pilotage du développement durable chez Covivio



2.2.5.3. Une performance étalonnée et fiable

Les tableaux présentés au chapitre 2.7 fournissent une synthèse des indicateurs retenus par Covivio, visant à mesurer la performance environnementale et sociale, notamment par rapport aux objectifs fixés. Ces indicateurs ont été choisis en s'appuyant sur les standards internationaux : *GRI Standards* et le supplément sectoriel CRESO⁽¹⁾, *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* de l'EPRA (EPRA sBPR), ou encore des études annuelles comme le *Carbon Disclosure Project* (CDP) et le *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB).

Le périmètre de reporting de chaque activité est détaillé au chapitre 2.7.

Le reporting RSE de Covivio fait l'objet de deux vérifications par un tiers externe indépendant (EY). La première permet de confirmer l'alignement du reporting de Covivio avec les réglementations (décret du 9 août 2017), les recommandations de l'EPRA (sBPR), ainsi que le référentiel *GRI Standards* et de son supplément CRESO. La seconde vérification porte sur le *Green Bond* : allocation des fonds, respect des critères de sélection des actifs, suivi de la performance carbone... (2.3.4). Le présent document reproduit les deux lettres d'assurance (2.8).

(1) CRESO : Construction and Real Estate Sector Disclosures.

2.2.5.4. Une performance RSE saluée par les organismes de notation extra-financière

Depuis de nombreuses années, la Politique de Développement Durable de Covivio bénéficie d'une reconnaissance forte de la part des agences de notation extra-financière. Le *Green Bond* émis en 2016 (2.3.4) offre un autre exemple de valorisation de cette politique et de ses résultats. Covivio est sélectionné dans les indices *DJSI World et Europe*, *Euronext Environment CDP*, *Ethibel Sustainability Index*, *FTSE4Good*, *Gaia de Ethifinance* (4^e place), *MSCI* (note AA), *STOXX Europe Sustainability* et *Global ESG Impact*, *Vigeo-Eiris* 20 France, 120 Europe, 120 Eurozone, 120 Monde, obtient la note A de la part du CDP, C de la part d'ISS-Oekom, et se place dans le top 5% du panel d'entreprises évaluées par

Ecovadis (50 000) avec un score de 78/100, niveau *Gold*. Covivio détient le statut de *Green Star* depuis 2012 auprès du GRESB (note de 86/100), est noté A- par le CDP, et reçoit régulièrement des trophées et prix dans les différents compartiments de la RSE : en 2018, Covivio a remporté le Grand Prix Entreprises et Environnement 2018, dans la catégorie « Meilleure Déclaration de Performance Extra-Financière volet environnemental » à l'occasion du salon Pollutec, à Lyon. En 2018, Covivio a également reçu le Grand Prix AGEFI du Gouvernement d'Entreprise, ou encore le prix spécial du jury lors des Grand Prix de l'Assemblée Générale pour la qualité, la transparence et la place donnée à la RSE lors de l'AG de 2018. Covivio et Beni Stabili ont de nouveau reçu en 2018 quatre EPRA *Gold Awards*, pour leurs reportings RSE d'une part et pour leurs reportings financiers d'autre part.

■ Évolution des notations extra-financières 2017-2018

		2017		2018
	European Real Estate Association EPRA Gold depuis 2014		▶	
	GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Green Star depuis 2013	Green Star 79/100	▶	Green Star 86/100
	Carbon Disclosure Project Participation depuis 2012	A-	▶	A
	DJSI World : dans l'indice depuis 2013 Europe : dans l'indice depuis 2016	72/100 (secteur : 43/100)	▶	67/100 (secteur : 42/100)
	Oekom Research Prime depuis 2015	C	▶	C
	Gaia Index Dans l'indice depuis 2013	85/100 (17 ^e /230)	▶	86/100 (4 ^e /230)
	Ecovadis 1 ^{ère} participation en 2018			78/100 (Gold, Top 5%)

2.2.6. Un plan d'action RSE 2020 européen et ambitieux

Le plan d'action RSE Europe 2015/2020 des différentes activités de Covivio est présenté ci-après, en prenant comme entrée les risques majeurs issus d'analyse mais importants y sont également retracés.

Ce plan d'action détaille, par activité, les principaux objectifs pluriannuels et offre un point d'avancement quant à la réalisation de ceux-ci. Ces diffé

◆ Challenge

◆◆ Objectif en cours d'atteinte

◆◆◆ Objectif atteint ou dépassé

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS
BÂTIMENT DURABLE	AXE 1 : RÉDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PARC, MAINTENIR SON ATTRACTIVITÉ ET PRÉSERVER SA VALEUR		
Obsolescence du parc, transitions énergie et carbone, et ville résiliente	Obsolescence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales	Verdir le patrimoine	Détenir des actifs verts à hauteur de :
			100%
			80%
			N/A
			66%
			Développer et réhabiliter des actifs à hauteur de :
			100%
			100%
			100%
			100%
	Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	Améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de CO ₂	Réduire la consommation énergétique :
			Objectif : 295 kWh/m² SHON/an
			2008/2020 : -40%
			Objectif : 165 kWh/m² GLA/an
			2015/2020 : -15%
			Objectif : 194 kWh/m² Nütz/an
			2017/2025 : -15%
			Objectif : 415 kWh/m²/an
			2008/2020 : -40%
			Réduire les émissions de CO ₂ :
			Objectif : 20 Kgeq CO ₂ /m² SHON/an
			2008/2020 : -20%
			Objectif : 20,5 Kgeq CO ₂ /m² GLA/an
			2015/2020 : -50%
			Objectif : 29 Kgeq CO ₂ /m² Nütz/an
			2017/2025 : -15%
			Objectif : 33,6 Kgeq CO ₂ /m²/an
			2008/2020 : -40%
		Mener la transition écologique	Maîtriser la consommation d'eau en deçà de :
			≤ 0,5 m³/m² SHON/an
			≤ 1m³/m² GLA/an
			≤ 1,5m³/m² Nütz/an
			≤ 2m³/m²/an
			Réduire la production de déchets et promouvoir le recyclage sur 100% du parc et sur 100% des chantiers de développements et restructurations
			100%

le la cartographie des risques RSE conduite en 2018, conformément au cadre de la DPEF. Les actions conduites au titre de risques jugés moins prioritaires
érents objectifs font l'objet d'un reporting interne et sont suivis aux différents échelons de la gouvernance de l'entreprise.

PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2017	AVANCEMENT	CHAPITRE
Bureaux France	2020	• 84,4% d'immeubles core verts à fin 2018 (contre 72,8% en 2017)	◆ ◆	2.3.1.3.1
Bureaux Italie	2022	• 67,1% d'immeubles verts à fin 2018 (contre 54% en 2017)	◆ ◆	2.3.1.3.2
Résidentiel Allemagne	2020	• Réalisation d'un pilote HQE Résidentiel en 2018	◆ ◆	2.3.1.3.3
Hôtels Europe	Permanent	• 51,5% d'immeubles verts à fin 2018 (contre 47,7% en 2017)	◆ ◆	2.3.1.3.4
Bureaux France	Permanent	• 2 immeubles verts livrés en 2018	◆ ◆ ◆	2.3.1.3.1
Bureaux Italie	Permanent	• 2 immeubles verts livrés en 2018	◆ ◆ ◆	2.3.1.3.2
Résidentiel Allemagne	Permanent	• 100% des nouveaux développements ont un Energieausweis bénéficiant d'une note A voire A+	◆	2.3.1.3.3
Hôtels Europe	Permanent	• 3 hôtels verts livrés en 2017	◆ ◆ ◆	2.3.1.3.4
Bureaux France	2020	• 332 kWh/m²/2018 • -32,2% par rapport à 2008	◆ ◆	2.3.2.2
Bureaux Italie	2020	• 83 kWh/m²/2018 • -58% par rapport à 2015 ⁽¹⁾	◆ ◆ ◆	
Résidentiel Allemagne*	2025	• 200 kWh/m²/2018 • -12% par rapport à 2017	◆ ◆	
Hôtels Europe	2020	• 326 kWh/m²/2018 • -53% par rapport à 2008	◆ ◆ ◆	
Groupe	2030	• Trajectoire carbone (Scope 1, 2, 3) approuvée par l'initiative SBT : -34% d'ici 2030 par rapport à 2010	◆ ◆	2.3.2.3
Bureaux France	2020	• 15,2 kgeqCO ₂ /m²/2018 • -39% par rapport à 2008 ⁽²⁾	◆ ◆ ◆	
Bureaux Italie	2020	• 7,2 kgeqCO ₂ /m²/2018 • -82% par rapport à 2015 ⁽²⁾	◆ ◆ ◆	
Résidentiel Allemagne*	2025	• 32,1 kgeqCO ₂ /m²/2018 • -6% par rapport à 2017 ⁽²⁾	◆ ◆ ◆	
Hôtels Europe	2020	• 23,8 kgeqCO ₂ /m²/2018 • -58% par rapport à 2008 ⁽²⁾	◆ ◆	2.3.2.4
Bureaux France	2020	• 0,37 m³/m²/2018 • -12% par rapport à 2008	◆ ◆ ◆	
Bureaux Italie	2020	• 0,71 m³/m²/2018 • -24% par rapport à 2015	◆ ◆ ◆	
Résidentiel Allemagne*	2025	• 1,53 m³/m²/2018 • +15% par rapport à 2015	◆ ◆	
Hôtels Europe	2020	• 1,51 m³/m²/2018 • -34% par rapport à 2008	◆ ◆ ◆	2.3.2.5
Groupe	2020	• 100% des actifs sont équipés de systèmes de collecte sélective de déchet	◆ ◆ ◆	

* Panel représentatif.

(1) évolution des coefficients de conversion en énergie primaire pour l'électricité verte.

(2) mise à jour des coefficients de conversion carbone en 2018.



Challenge



Objectif en cours d'atteinte



Objectif atteint ou dépassé

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS		
Santé, sécurité, bien-être	Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire	Maîtriser les risques liés à la santé et à la sécurité	Maîtriser les risques environnementaux et sanitaires	NA	
		Améliorer l'accessibilité	Détenir des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite à hauteur de :	80%	
SOCIÉTAL	AXE 2 : CONTRIBUER A LA DIFFUSION DES PRATIQUES ECO-RESPONSABLES ET OCCUPER UNE PLACE ACTIVE DANS LA VIE DE LA CITÉ, EN PARTENARIAT AVEC LES PARTIES PRENANTES				
Ville inclusive et durable	Supply chain responsable	Echanger avec les fournisseurs et les clients	Innover avec nos fournisseurs autour des valeurs du Groupe		
	Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)		Développer des actions ciblées par type de partie prenante et par fournisseur		
			Proposer de nouveaux services aux locataires		
			Innover avec nos clients		
		Agir pour une ville durable	S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires		
			Co-construire avec nos parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif		
			Promouvoir les droits de l'Homme		
	Intégration dans la ville durable	Faire de chaque site un levier de biodiversité	Participer à l'intégration de la biodiversité en ville et mener des initiatives innovantes sur le sujet		
		Détenir des actifs bénéficiant d'une bonne accessibilité	Détenir des actifs accessibles aux transports en commun à moins de 10 minutes à pied à hauteur de 90%		

	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2017	AVANCEMENT	CHAPITRE
	Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> 100% des sites font l'objet d'un suivi et de contrôles 	◆◆◆	2.3.3
	Bureaux France	2020	<ul style="list-style-type: none"> Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration 83,8% (en valeur PdG) des bureaux sont accessibles à fin 2018 	◆◆◆	2.4.1.5.2
	Bureaux Italie	2020	<ul style="list-style-type: none"> Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration 97,1% (en valeur) des bureaux directement gérés par Covivio en Italie sont accessibles à fin 2018 	◆◆◆	
	Bureaux France	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Au 1^{er} janvier 2018: 371 fournisseurs évalués Plus de 80% des dépenses stratégiques couvertes par le dispositif (familles à risques) 	◆◆◆	2.4.2
	Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Charte achats responsable étendue à l'ensemble des activités du Groupe en Europe 	◆◆◆	
	Bureaux Italie	En cours	<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour des contrats de maintenance des immeubles Mémorandum d'entente au sujet de l'efficacité énergétique avec ses locataires 	◆◆	2.4.3.2
	Résidentiel Allemagne	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Développement de nouveaux services par Covivio Immobilien : Hotline de services + ligne d'urgence disponible 24h/24 	◆◆	
	Hôtels Europe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Développement de nouveaux concepts de services et d'aménagements en coordination avec les clients 	◆◆	
	Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Étude d'impacts socio-économiques sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe 15 100 emplois soutenus en 2018 	◆◆◆	2.4.1.2.1
			<ul style="list-style-type: none"> Partenariat avec l'Institut Palladio Faire de nos opérations de véritables morceaux de ville intégrant les différents usages urbains : coworking, connectivité...: Symbiosis à Milan, Euratlantique à Bordeaux, Euromed à Marseille 	◆◆	2.4.1.3.1
			<ul style="list-style-type: none"> Adhésion aux principes et valeurs du Pacte Mondial de l'ONU : Trophée de la meilleure COP 2016 (France), publication de la première COP Groupe niveau GC Advanced en 2018 	◆◆◆	2.2.1.4
	Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'une première cartographie européenne des impacts des activités du Groupe sur la biodiversité. 	◆◆◆	2.4.1.4.1
			<ul style="list-style-type: none"> Exemples de réalisation : labellisation BiodiverCity obtenue pour l'immeuble Carré Suffren à Paris et en cours pour le projet Schievano à Milan. Expérimentation de l'agriculture urbaine sur le toit de l'hôtel Mercure à Boulogne Billancourt. Différents projets de développement prévoient la création de toitures végétalisées dans le cadre de développements résidentiels en Allemagne. 		2.4.1.4.2
	Bureaux France	2020	<ul style="list-style-type: none"> 99,6% (en valeur) des bureaux situés à moins de 10 minutes à pied des transports en commun 	◆◆◆	2.4.1.5.1
	Bureaux Italie	2020	<ul style="list-style-type: none"> 98,6% (en valeur) des bureaux situés à moins de 10 minutes à pied des transports en commun 	◆◆◆	
	Résidentiel Allemagne*	2020	<ul style="list-style-type: none"> 98,5% (en valeur) des logements situés à moins de 10 minutes à pied des transports en commun 	◆◆◆	
	Hôtels Europe	2020	<ul style="list-style-type: none"> 96,2% (en valeur) des hôtels situés à moins de 10 minutes à pied des transports en commun 	◆◆◆	



Challenge



Objectif en cours d'atteinte



Objectif atteint ou dépassé

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS	
SOCIAL	AXE 3 : ENRICHIR, PAR DES POLITIQUES INNOVANTES, LES COMPÉTENCES DES COLLABORATEURS, LEUR MOBILITÉ, LEUR DIVERSITÉ, LEUR CAPACITÉ D'ADAPTATION POUR RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTES MUTATIONS			
Qualité du capital humain	Compétences/ Attractivité/ Diversité	Développer le capital humain	Attirer, développer et retenir les talents	
			Promouvoir la diversité et l'égalité	
			Améliorer la qualité de vie au travail et concilier un équilibre vie professionnelle/vie personnelle	
		Être exemplaire dans l'exercice de nos valeurs RSE	Réduire les émissions de CO ₂ générées par nos salariés	
			Faire de chaque salarié un acteur du développement durable	
GOUVERNANCE	AXE 4 : GARANTIR UN CADRE ÉTHIQUE ET TRANSPARENT ASSURANT DES PRATIQUES EXEMPLAIRES À TOUS LES ÉCHELONS DE L'ENTREPRISE			
Gouvernance efficace et attentive à l'éthique	Fraude / Corruption / Éthique	Conduire une gouvernance performante	Optimiser la performance du Conseil d'Administration	
			Rester leader en matière de transparence dans le reporting de nos activités	
			40% de femmes siégeant au Conseil d'Administration	
		Promouvoir les valeurs éthiques	45% de membres indépendants siégeant au Conseil d'Administration	
			Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques/anti-corruption avec l'ensemble des collaborateurs	
	Protection des données / Smart Building		Développer l'innovation et conduire des études prospectives dans une logique de création de valeur	
			Réaliser des pilotes pour la mise en place d'outils de suivi des consommations à distance d'énergie (smart metering)	

PÉRIMÈTRE		ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2017	AVANCEMENT	CHAPITRE
	Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du Groupe Programme de formation européen 	◆ ◆ ◆	2.5.1.2
			<ul style="list-style-type: none"> Programme ex-aequo : sensibilisation des collaborateurs au sujet de l'égalité hommes/femmes, programme de mentoring bénéficiant à 22 françaises, Italiennes et allemandes. 	◆ ◆ ◆	2.5.1.4
			<ul style="list-style-type: none"> Accord Qualité de Vie au Travail en France et enquête de satisfaction des salariés. La prochaine enquête sera réalisée à l'échelle européenne. 	◆ ◆ ◆	2.5.2.1
	Groupe	2020	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'une première étude d'empreinte carbone corporate au niveau Groupe en 2017 2,88 kgeqCO₂/salarié en 2018 (-17% par rapport à 2017) 	◆ ◆	2.5.2.3.1
	Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Nombreuses actions mises en œuvre : semaine du développement durable, visites de sites remarquables, organisation de green meetings 	◆ ◆	2.5.2.3.3
	Covivio	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Évaluation des membres du Conseil d'Administration annuellement et, de manière formalisée, tous les trois ans 	◆ ◆ ◆	2.6.1.2.3
			<ul style="list-style-type: none"> Observation des meilleurs référentiels internationaux : EPRA, AFEP-MEDEF, GRI... 	◆ ◆ ◆	2.6.1.1
			<ul style="list-style-type: none"> 40% de femmes au Conseil d'Administration à fin 2018 	◆ ◆ ◆	2.6.1.2.2
	Covivio	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> 60% d'indépendants siégeant au Conseil d'Administration à fin 2017 	◆ ◆ ◆	2.6.1.2.1
	Groupe		<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour et diffusion de la Charte Ethique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe 100% des collaborateurs formés à ces principes 	◆ ◆ ◆	2.6.2.1
	Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Études réalisées en partenariat avec les associations Orée, HQE-France GBC, RICS... sur différents sujets : valeur d'usage, ACV, BIM, C2C, biodiversité, cyber-sécurité, nouveaux usages... 	◆ ◆	2.4.1.3
	Bureaux France	2017	<ul style="list-style-type: none"> Rédaction d'un cahier des charges GTB ouvertes (excluant les systèmes propriétaires) 	◆ ◆	2.6.3.1
	Bureaux Italie	2020	<ul style="list-style-type: none"> Différents essais de compteurs intelligents pour l'électricité. Le projet de développement de Schievano servira de pilote pour l'expérimentation de différents outils de smart metering. 	◆ ◆	2.3.2.6
	Résidentiel Allemagne	2020	<ul style="list-style-type: none"> Échanges avec les fournisseurs d'énergie concernant la métrologie afin d'optimiser la consommation d'énergie des locataires 	◆ ◆	2.3.2.6
	Hôtels Europe	2020	<ul style="list-style-type: none"> Création par certains locataires de portails pour le suivi et l'optimisation des consommations d'énergie 	◆ ◆	2.6.3.2

2.3. BÂTIMENT DURABLE

Plus que jamais, les immeubles peuvent être confrontés à un risque d'obsolescence, avec un impact sur leur valeur, s'ils ne sont pas remis à niveau de façon à répondre aux enjeux de transformations écologiques et numériques, ou ne prennent pas suffisamment en compte les évolutions sociétales ou les besoins en matière de flexibilité et de services (2.3.1). Au-delà de ces enjeux qui ont un impact sur l'attractivité et la liquidité des immeubles, la cartographie des risques RSE réalisée en 2018 chez Covivio a fait ressortir l'importance d'une bonne maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications), à la fois en termes de charges locatives (réduction des consommations d'énergie, d'eau...) et de réduction de l'empreinte environnementale de l'actif (2.3.2). Enfin, cette section couvre un troisième risque qui concerne la dimension sûreté et sécurité environnementale, et notamment la conformité réglementaire vis-à-vis de l'amiante, la légionelle, la pollution de sol, etc. (2.3.3).

La stratégie patrimoniale de Covivio intègre depuis de nombreuses années ces trois risques, de façon à les transformer en opportunités (2.2.2) dans le développement, la détention et la gestion d'actifs tertiaires (Bureaux en France et en Italie, Hôtels en Europe) et résidentiels (essentiellement en Allemagne). Au 31 décembre 2018, la valeur des actifs détenus par Covivio s'élève à 23 Md€ (15 Md€ en Part du Groupe). Le Groupe alimente sa croissance par une politique active de rotation du patrimoine, avec 1,4 Md€ d'investissements et 1,2 Md€ de cessions en 2018, ainsi que par un pipeline de nouvelles opérations atteignant 6 Md€ à fin 2018 (4,4 Md€ en PdG), dont 1,6 Md€ (1,3 Md€ en PdG) sont déjà engagés. Ce pipeline est détaillé dans le tableau ci-après. Il est constitué d'opérations majeures (Silex II – 30 900 m², The Sign – 26 500 m² – Meininger Porte de Vincennes – 249 chambres) et de développements, rénovations voire de surélévations, attachés aux portefeuilles en exploitation et à des actifs existants. Ce renouvellement constant du parc immobilier permet la transition du portefeuille en faveur d'un immobilier bas-carbone, prenant en compte les enjeux émergents : numérique, énergies nouvelles, biodiversité, mobilité douce, ville durable et résiliente, ou encore économie circulaire.

■ Une adaptation continue du patrimoine (en Part du Groupe)

Projets Bureaux France	Nombre de projets		Surfaces ⁽¹⁾ (m ²)		Prélocation		Coût de revient ⁽²⁾		Rendement cible ⁽³⁾		État d'avancement	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Projets engagés	27	29	209 810 m ² & 1 516 chambres	312 127 m ² & 790 chambres	61%*	64%*	512 M€	1 252 M€	6,3%	6,1%	39%	27%
Projets maîtrisés	19*	17*	789 700 m ²	796 800 m ²			3,1 Md€	3,0 Md€				

* Hors résidentiel allemand.

(1) Surfaces en 100%.

(2) Y compris foncier et coûts de portage.

(3) Rendement sur loyer totaux y compris parkings, restaurants, etc.

Via la mise en œuvre de son pipeline de développement, Covivio veille à faire évoluer son patrimoine dans une trajectoire compatible avec le scénario 2 °C négocié lors de l'Accord de Paris sur le Climat en 2015. Pour cela, Covivio a engagé en 2017 des travaux de modélisation avec le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) sur l'ensemble de son patrimoine européen, afin de caractériser sa trajectoire carbone jusqu'en 2030.

Des objectifs climat salués par l'initiative SBT

En 2018, l'initiative *Science Based Targets* (SBTi) a approuvé les objectifs 2030 de réduction des émissions de gaz à effet de serre de Covivio. Au terme d'une vérification poussée, les membres de l'initiative SBT saluent le bien-fondé et la pertinence des travaux réalisés par Covivio et le CSTB, et vérifiés par EY.

L'initiative *Science Based Targets* est le fruit de la collaboration du CDP (*Carbon Disclosure Project*), du Pacte Mondial des Nations Unies, du WRI (*World Resources Institute*) et du WWF (*World Wide Fund for Nature*). Elle évalue et vérifie les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre des entreprises, afin de s'assurer que ceux-ci s'inscrivent dans un « scénario 2 °C ».

La trajectoire carbone de Covivio, à la fois ambitieuse et réaliste, porte sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe (Bureaux, Hôtels, Résidentiel), en cohérence avec sa stratégie de développement. En adoptant une démarche novatrice

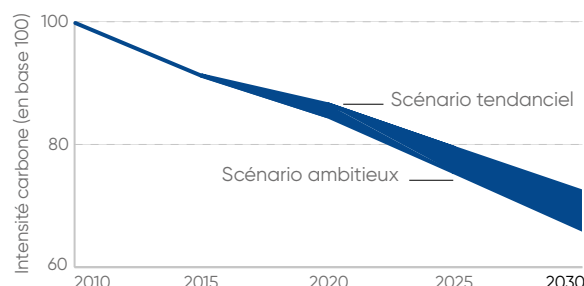
de modélisation de l'intensité carbone par mètre carré, les objectifs carbone de Covivio couvrent à la fois les immeubles neufs (développement), les travaux menés sur le parc existant (rénovation/restructuration), ainsi que les portefeuilles en exploitation (plans pluriannuels de travaux et consommations énergétiques des bâtiments).

Deux scénarii prospectifs à 2030 ont été construits, afin de prendre en compte les changements susceptibles d'influencer la performance carbone de Covivio, qu'ils soient internes ou externes, en réalisant une modélisation en sept macro-lots, à savoir : voiries et réseaux divers ; infrastructure ; superstructure ; enveloppe ; second-œuvre et finitions ; équipements ; production locale d'énergie.

Ces travaux ont mené à la définition d'un engagement ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre par mètre carré directement géré par Covivio, de 35% d'ici 2030 par rapport à 2017. Sur un périmètre élargi à la construction, l'exploitation et la fin de vie de tout le patrimoine du Groupe en Europe, y compris les consommations des preneurs, Covivio s'engage également à réduire ses émissions de gaz à effet de serre par mètre carré de 34% d'ici 2030 par rapport à 2010.

Les premiers résultats de cette étude permettent d'aboutir au graphe ci-dessous. Ils seront complétés en 2019 par la construction d'un plan d'action, en coordination avec les différents métiers du Groupe, afin d'assurer la mise en œuvre de cette trajectoire.

■ Trajectoire 2030 du poids carbone moyen d'un m² (construction + restructuration + exploitation)
(synthèse des différentes activités de Covivio en Europe)



■ Indicateurs clés de performance relatifs au bâtiment durable (au 31/12/2018)

RISQUE « OBSOLESCENCE DES ACTIFS / VALEUR VERTE / PRODUITS ANTICIPANT LES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES »

84,4%
DE BUREAUX VERTS
EN FRANCE

67,1%
DE BUREAUX VERTS
EN ITALIE

51,5%
D'HÔTELS VERTS
EN EUROPE

RISQUE « MAÎTRISE DES DÉPENSES D'EXPLOITATION »

217 kwh/m²
INTENSITÉ ÉNERGIE
MOYENNE

20,1 kgeqCO₂/m²
INTENSITÉ CARBONE
MOYENNE

100%
DES ACTIFS BÉNÉFICIENT
D'UNE COLLECTE SÉLECTIVE

RISQUE « SÛRETÉ / SÉCURITÉ ENVIRONNEMENTALE / CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE »

100%
DES ACTIFS TERTIAIRES BÉNÉFICIENT D'UN SUIVI
ET DE CONTRÔLES SANTÉ ET SÉCURITÉ

<2%
D'IMMEUBLES CONCERNÉS PAR
LA MONTÉE DES EAUX D'UN MÈTRE

2.3.1. Obsolescence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales

Pour Covivio, la lutte contre l'obsolescence de son portefeuille est menée grâce à un haut niveau d'ambition concernant la conception et la gestion des immeubles. Pour cela, Covivio développe des immeubles bénéficiant d'une très bonne accessibilité (2.4.1.5.1) et répondant à des exigences élevées en termes de connectivité (2.3.2.6), de confort et de bien-être. Ils sont conçus pour offrir un maximum de flexibilité, afin d'accueillir différents types d'utilisateurs et organisations, et d'accompagner durablement les locataires dans l'évolution de leurs besoins. Ouverts sur la ville, leurs jardins et terrasses sont créés pour constituer de véritables leviers de biodiversité (2.4.1.4). Éco-conçus puis éco-gérés, les immeubles développés ou rénovés par Covivio apportent des solutions sur mesure adaptées à chaque acteur, tout en veillant à la meilleure intégration possible du bâtiment dans son milieu.

Identifié comme risque inhérent majeur dans le cadre de la cartographie des risques RSE (2.2.4.2), le sujet « Obsolescence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales » recouvre un ensemble d'enjeux qui sont au cœur des préoccupations de l'entreprise et de sa politique patrimoniale. En cas de défaut de maîtrise, les retombées négatives pourraient être nombreuses : détention d'actifs spécifiques à faible potentiel de création de valeur ; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût

de travaux en cas de défaut de maintenance et d'entretien ; désavantage concurrentiel lié à l'absence de certification ou à une localisation peu attractive, etc. Afin de faire face à ces risques potentiels et d'en anticiper au mieux les impacts, Covivio répond aux meilleurs standards internationaux de construction et de service, avec un fort ancrage partenarial qui s'appuie sur une bonne connaissance de chaque client, des besoins de celui-ci et du marché (2.2.3.1). En contrôlant l'ensemble de la chaîne de

création de valeur, Covivio s'assure de l'adéquation entre la qualité de ses immeubles et les attentes de ses clients et du marché. Enfin, en plaçant l'humain et la RSE au centre de chaque projet, Covivio optimise la valorisation de ses actifs et la notoriété de l'entreprise, tout en participant à l'avènement d'une économie plus circulaire, bas carbone et intégrant les enjeux de résilience (2.4.1.4), afin de mieux prévenir et adapter son patrimoine aux changements climatiques.

2.3.1.1. Co-inventer un nouvel immobilier tertiaire et résidentiel

Dans plusieurs programmes développés par Covivio (N2 Batignolles à Paris, Symbiosis à Milan, Alexanderplatz à Berlin, Euromed Center à Marseille...), l'accent est mis sur la mixité des fonctions : bureaux, espaces de *coworking*, résidentiel, commerces de pied d'immeubles, hôtellerie, ou encore *coliving*.

De la même façon, l'opération Euromed Center à Marseille conjugue bureaux, espaces de *coworking*, hôtels, services, loisirs, commerces et espaces verts, sur près de 70 000 m². Cette large place faite à la diversité est plébiscitée par les municipalités. Par le caractère inédit de sa programmation et la qualité de ses espaces aujourd'hui intégralement loués, Euromed Center renforce l'attractivité et le rayonnement de la métropole marseillaise, avec laquelle a été conduite une coopération fructueuse pour la communauté.

Les espaces Covivio sont conçus pour améliorer l'expérience des utilisateurs, offrir une importante flexibilité et anticiper l'évolution du bâti afin de faire face à d'autres usages. Cette dynamique s'appuie sur six valeurs qui traduisent et incarnent la culture client de Covivio : l'agilité, la réactivité, l'anticipation, l'expertise 360°, la transparence et la proximité ; ces valeurs caractérisent l'offre de Covivio dans ses trois domaines d'activité :

■ De nouveaux espaces à vivre

BUREAUX	RÉSIDENTIEL	HÔTELS
		
De nouvelles attentes en termes de bien-être, flexibilité, services...	UNE ATTRACTIVITÉ RENOUVELÉE : De nouvelles façons de vivre, consommer, se déplacer...	De nouvelles manières de réserver, séjourner, se connecter différemment...
Co-construire avec nos parties prenantes des environnements de travail ouverts, privilégiant confort, convivialité, numérique et productivité	UNE EXPÉRIENCE CLIENT REVISITÉE : S'appuyer sur les nouvelles technologies pour proposer un habitat respectueux de l'environnement, connecté, acteur d'une ville plus inclusive	Inventer, avec nos partenaires hôteliers, des concepts qui anticipent les nouvelles tendances en matière d'accueil et de services

2.3.1.1.1. Le *coworking*, pour travailler autrement

L'innovation, via son offre de solutions immobilières que Covivio co-construit avec ses parties prenantes, participe à la lutte contre l'obsolescence, la défense des valeurs, ou encore l'amélioration de l'efficacité et de la sécurité des produits. Ainsi, Covivio a conçu une offre originale de *coworking*, sous sa propre marque, Wellio. Des entreprises de toutes tailles peuvent y bénéficier d'un nombre de postes de travail adapté à leurs besoins, dans des espaces collectifs ou privatisés, avec une grande flexibilité en termes de durée d'occupation, de surfaces, de nombre de bureaux et de salles de réunion, de services, etc. Dans les immeubles Covivio où Wellio est déjà implanté, cette nouvelle offre complète la palette de services proposés aux locataires de l'immeuble, afin de répondre à des besoins temporaires ou ponctuels (groupes de travail en mode projet, location de salles de réunion...). Wellio anticipe ainsi un risque d'obsolescence du patrimoine et des services offerts aux clients, les immeubles neufs ou restructurés de Covivio répondant aux meilleurs standards internationaux, notamment en termes de bien-être, de respect de l'environnement, de maîtrise des charges, ainsi que de sûreté et sécurité environnementale.

2.3.1.1.2. Le *coliving*, pour habiter autrement

Afin d'accompagner les nouveaux modes de vie, Covivio Immobilier a lancé en 2017 une nouvelle offre de *coliving*. Entre l'hôtel et la colocation classique, les appartements en *coliving* proposent une expérience « comme à la maison », avec une cuisine équipée, une décoration moderne, un mobilier de qualité, une connexion Wi-Fi, etc. L'objectif est de créer un lieu convivial pour accueillir des étudiants ou des jeunes salariés, cherchant à s'installer pour une période donnée tout en leur offrant la possibilité de rencontrer d'autres personnes de tous horizons. Privilégiant les quartiers dynamiques possédant une bonne desserte de transports en commun, Covivio Immobilier a rapidement trouvé preneur pour les premiers appartements aménagés à Berlin, soit 100 chambres, et a pour projet de développer le concept sous une marque propre, *Covivio to Share*, et de mettre en place un système de location en ligne pour la réservation et le paiement des chambres. Nouvelle manière d'envisager le logement dans les métropoles où émergent de nouveaux besoins, ce concept est créateur de valeur pour le patrimoine de Covivio et favorise un esprit de communauté qui répond à des enjeux sociaux forts.

2.3.1.1.3. De nouveaux concepts, pour voyager autrement

Dans le domaine de l'hôtellerie, Covivio noue des partenariats avec des enseignes permettant de développer des concepts à la fois innovants et répondant à une nouvelle façon de voyager. Par exemple, avec Motel One, réseau allemand d'hôtels design (64 hôtels/17 000 chambres) qui propose une expérience haut de gamme à un prix raisonnable. Covivio est devenu propriétaire d'un nombre croissant d'implantations de Motel One en Allemagne, et accompagne son développement en France. Le concept favorise des zones attrayantes et accorde une place centrale au design, à l'art et à l'architecture intérieure. Des artistes de tous horizons sont invités à exprimer leur univers, rendant chaque hôtel unique. Soucieux d'intégrer du mobilier de qualité issu des meilleurs éditeurs et marques de design internationales, Motel One propose un séjour de style pour les voyageurs citadins. La livraison, en 2018, du Motel One Paris-Porte Dorée (255 chambres) s'inscrit dans ce partenariat et dans la mise en œuvre du Plan hôtelier 2020 de la Ville de Paris. Les artistes Madame Moustache (*street art*) et Rachel Convers ont ainsi conçu un univers onirique, peuplé d'animaux exotiques ou hybrides, et rempli de nature. Conçu par l'agence d'architecture MCBAD (Maria Colomer et Adrien Dumont), Motel One Paris-Porte Dorée possède une vaste terrasse orientée plein sud, ouverte sur un écrin de verdure. De plus, dans le cadre de la charte « Un immeuble, une œuvre », dont Covivio est signataire, une sculpture de l'artiste Victor Gingembre, réalisée en marbre de Carrare, a été installée dans le jardin de l'hôtel.

2.3.1.2. Dépasser les standards de construction

Un certain nombre de locataires grands comptes estime que la performance énergétique et environnementale est devenue un prérequis, susceptible d'influencer leurs choix d'implantation. De plus, de nouveaux critères concourant au bien-être de leurs salariés prennent une place croissante dans leurs choix d'implantation : lieux de convivialité et traitement qualitatif des espaces (*flex office*, *coworking*...), élargissement de la palette de services (*fitness*, *conciergeries*...), connectivité de l'immeuble et généralisation du Wi-Fi, accessibilité pour tous types de handicaps, valorisation du lien homme-nature, accessibilité en transports en commun et doux, etc. Covivio intègre ces nouvelles attentes dans les immeubles qu'il développe, gère, rénove, en dépassant les standards de construction, avec le recours à des certifications et labels (2.3.1.3), ainsi qu'à des solutions innovantes qui dépassent les obligations légales et anticipent l'évolution des réglementations. Pour Covivio, le bâtiment de demain est à la fois durable et intelligent et doit répondre simultanément à cinq caractéristiques :

- flexible : en intégrant des choix constructifs nouveaux touchant à la mutabilité des locaux, la mixité des usages et la flexibilité des espaces, pour s'adapter à l'évolution des modes de travail (*coworking*, *flex office*, *desk sharing*...)
- environnementalement performant : en bénéficiant d'une écoconception qui adopte une approche globale et s'appuie sur des outils comme l'analyse du cycle de vie (ACV), faisant appel à de nouveaux matériaux (béton bas carbone, etc.) et aux énergies renouvelables, prenant en compte des enjeux de biophilie (2.4.1.4)...
- connecté : en concevant un immobilier « ready for », c'est-à-dire capable de s'adapter aux révolutions numériques qui adressent à la fois le pilotage et la gestion de l'immeuble, son interface avec les réseaux énergétiques (*smart grids*, IT...), l'installation systématique de GTB, le recours au BIM, la mise en place d'un système de supervision...
- serviciel : en développant, en fonction des demandes et besoins des locataires, un menu de services « à la carte », relayés auprès de l'utilisateur final grâce à des applications mobiles

- ouvert sur le territoire : cette ouverture n'est pas seulement architecturale, il s'agit d'intégrer ici les enjeux de concertation avec les collectivités publiques (2.4.1.3.3), la biodiversité (2.4.1.4), l'énergie (2.3.2.2), ou encore la mobilité (2.4.1.5.1).

Ces caractéristiques ont été définies par un groupe de travail dédié, composé de représentants des Directions Technique, Innovation, Développement Durable, Asset et Property Management, qui ont mis au point une grille retenant les critères d'innovation constitutifs du bâtiment de demain. Chaque projet de rénovation ou de développement est confronté à ce référentiel en Comité d'Investissement, afin de s'assurer du respect des standards stratégiques et indispensables définis par Covivio, et d'y intégrer, lorsque pertinent, des caractéristiques supplémentaires de durabilité.

2.3.1.2.1. Accélérer l'avènement de l'économie circulaire

La conception et la gestion des immeubles de Covivio intègre les enjeux relatifs à l'économie circulaire, comme autant d'éléments de mise en œuvre cohérente de sa politique RSE. Cette démarche prend progressivement en compte les défis posés par ce sujet, dont l'objectif ⁽¹⁾ est de parvenir à découpler la croissance économique de l'épuisement des ressources naturelles par la création de produits, services, modèles d'affaires et politiques publiques innovants. Selon l'Institut de l'économie circulaire, il s'agit notamment de « rallonger les flux de matière (réemploi, recyclage) et de produits (écoconception sans obsolescence programmée) tout au long de la vie d'un produit ou d'un service ».

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (extraction, fabrication des matériaux, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction). Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de six modules (matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets). En 2013, Covivio a fait réaliser la première ACV en France portant sur une rénovation d'immeuble (immeuble Steel – Paris 16^e), et en 2014, la première ACV en France sur un hôtel (B&B Porte des Lilas). Toutes ces études sont transmises au programme HQE Performance, contribuant à la construction d'une base de données qui a notamment favorisé l'éclosion du label BBCE (Bâtiment Bas Carbone). Par ailleurs, Covivio a notamment réalisé une étude « *Cradle to Cradle* (C2C) » (site pilote : Motel One Porte Dorée). Ce concept « du berceau au berceau » sous-tend l'idée qu'à l'avenir, les matières premières mobilisées pour la construction de nouveaux immeubles seront largement puisées auprès d'immeubles déconstruits. Cette étude a débouché sur l'élaboration d'un guide C2C, permettant de choisir des matériaux vertueux et sains, offrant une plus-value en faveur de la santé de l'occupant de l'immeuble. Pour continuer à progresser, Covivio participe à des travaux menés avec des associations (Orée, IFPEB...), avec des fournisseurs et avec le monde universitaire. Ces travaux ont ouvert la voie à l'étude menée avec le CSTB sur la trajectoire carbone des portefeuilles stratégiques de Covivio (2.3. – Introduction). Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes en France, en Italie et en Allemagne, de façon à intégrer les enjeux de l'économie circulaire dans les activités et dans le fonctionnement quotidien de l'entreprise. Le recours à des matériaux durables et plus facilement recyclables est aujourd'hui répandu dans les pratiques du Groupe. Par exemple, dans le cadre des projets de rénovation de Covivio Immobilier, l'utilisation de laine de verre ou d'autres matériaux recyclables est systématique pour l'isolation des façades et des toitures. L'ensemble de ces enjeux est également couvert par les cibles des certifications visées par Covivio dans le cadre des projets de développement, à l'instar de la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », portant sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

(1) http://www.institut-economie-circulaire.fr/Qu-est-ce-que-l-economie-circulaire_a361.html

À Bordeaux, Covivio est partenaire du projet de plateforme innovante Noé, dans le cadre du projet « Quai Îlot 8.2 », développé en compagnie d'ANF Immobilier et Vinci Immobilier. Le recours à une plateforme de chantier innovante vise à minimiser les nuisances et à garantir une fluidité de circulation, malgré les travaux, grâce notamment à la mise en place d'une déchetterie et d'une plateforme numérique de traitement des informations.

En Italie, le partenariat avec *Politecnico di Milano* (2.4.1.3) a notamment donné lieu à la création d'une base de données rassemblant une large gamme de matériaux de construction durables. Disponible sur l'Intranet de l'Université, la base de données est mise à jour continuellement avec de nouveaux matériaux durables, permettant de les porter à la connaissance des équipes techniques.

SAINT-OUEN, ARAGO : UNE DÉMOLITION À L'HEURE DE LA BLOCKCHAIN ET DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Suite au départ de Citroën du site de Saint-Ouen, Covivio a organisé la démolition de l'immeuble de manière innovante, avant de lancer la construction de près de 30 000 m² de bureaux. Cette démolition est intervenue au terme d'une négociation conduite *via* des échanges numériques de type *blockchain*, qui se définit comme « une technologie de stockage et de transmission d'informations, transparente, sécurisée, et fonctionnant sans organe central de contrôle » ⁽¹⁾, ce qui simplifie et sécurise la procédure de signature des documents.

Par ailleurs, un audit précis de l'ensemble des équipements susceptibles d'être réutilisés ou recyclés a permis d'anticiper les conséquences de la démolition. Ceux-ci ont été portés/mis en vente sur une plateforme en ligne dédiée (*Cycle Up*), de façon à leur donner une deuxième vie. Cette solution permet d'éviter de jeter des équipements encore en bon état, et de favoriser l'emploi et des structures locales (associations, start-up, collectivités).

2.3.1.2.2. Des développements pilotés grâce au BIM (*Building Information Modeling*)

La modélisation informatique du bâtiment permet de constituer et de faire vivre une base de données 3D, complète et cohérente, tout au long de la durée de vie d'un projet immobilier : conception, réalisation, exploitation, déconstruction. Le BIM améliore également la gestion opérationnelle de l'immeuble, en facilitant la conception des aménagements des espaces et l'accès aux installations (géolocalisation des équipements). Dans le cadre de l'économie circulaire, le BIM est aussi un outil qui permet d'organiser la traçabilité des matériaux et des équipements en vue de leur réemploi. Covivio possède d'ores et déjà des immeubles construits à l'aide du BIM et la plupart de ses récents projets de développement ont désormais recours à cette technologie.

En 2018/2019, Covivio, l'IFPEB, EIFFAGE Construction et SETEC Bâtiment ont été lauréats de l'appel à projets du Plan Transition Bâtiment Numérique (PTNB). Le projet retenu visait à résoudre la question : quelle charnière entre le BIM « conception » et le BIM-GEM (gestion, exploitation, maintenance), ainsi que la vision et la définition de ce dernier. Cette équipe pluridisciplinaire est partie du retour d'expérience sur le Campus EIFFAGE à Vélizy, dont Covivio est propriétaire. Il s'agissait de répondre à la

difficulté des maîtres d'ouvrage à formaliser leurs attentes, en fin d'exécution d'ouvrage neuf (qu'il soit conçu en maquette BIM ou non), quant à la transformation de l'information de conception en information utile pour l'exploitation. Les conclusions de cette étude ont été présentées en décembre, en présence de nombreux professionnels.

Les immeubles développés et rénovés par Covivio sont conçus pour répondre aux demandes d'utilisateurs exigeants, notamment en matière de numérique et de connectivité. Les locataires font réaliser les câblages (fibre, etc.) en fonction de leur activité et besoin, mais l'immeuble doit fournir toute facilité à cet égard et ne pas limiter le preneur à un seul opérateur. De nouveaux labels sont venus caractériser la connectivité des immeubles : l'américain *WiredScore* et *R2S (Ready to Service)*, né à l'initiative de l'association SBA et porté par Certivea (certificateur) et l'Alliance HQE-GBC. Covivio a testé *R2S* dans le cadre de la construction de l'immeuble *Riverside*, un ensemble de 11 300 m² situé en bordure du canal du midi à Toulouse. Livré en 2018 et conçu autour de trois piliers (attractivité, accessibilité et bien-être), *Riverside* est l'un des sites pilotes ayant permis d'expérimenter *R2S*, et l'un des premiers ayant reçu ce label.

2.3.1.2.3. Préparer la smart city de demain

Progressivement, les bâtiments vont devenir des éléments du maillage de distribution de l'énergie. Tantôt producteurs et tantôt consommateurs, les *smart buildings* feront partie intégrante de *smart grids*, pilotés à l'échelle de quartiers, de villes, eux-mêmes éléments d'ensembles plus vastes. Covivio participe activement à des études consacrées à la flexibilité énergétique, en collaboration avec l'IFPEB ⁽²⁾ RTE et Enedis, afin de préparer la *smart city* de demain. Les bâtiments tertiaires auront à moyen terme l'opportunité de piloter leurs consommations d'énergie électrique en fonction d'un prix horaire. Il convient donc de les préparer à devenir une « brique intelligente » du réseau grâce à leur flexibilité thermique/électrique, avec l'objectif de modéliser les conditions de l'autoconsommation, la consommation d'énergies renouvelables produites localement, l'aide au réseau national en absorbant les énergies renouvelables électriques dans les épisodes d'abondance, ou en soulageant ses pointes.

Covivio a signé, le 7 décembre 2017, en présence du Secrétaire d'État, Julien Denormandie, la *Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains »* initiée par le Ministère de la Cohésion des Territoires, avec le soutien de l'Alliance HQE-GBC et de l'association SBA (*Smart Building Alliance*), dont il est membre actif. Cette Charte établit un cadre de définition pour le bâtiment numérique. Elle vise à encourager les démarches volontaires pour le déploiement des bâtiments connectés et communicants en France. Ses objectifs sont en adéquation avec les axes de travail de Covivio :

- proposer des services numériques répondant aux attentes des utilisateurs
- intégrer de manière croissante l'Internet des objets (IoT) dans les bâtiments
- assurer une connexion Internet optimale pour les utilisateurs
- accorder une attention particulière à la question de la cybersécurité et au respect des données personnelles
- améliorer l'accessibilité des infrastructures numériques du bâtiment afin de s'adapter aux évolutions technologiques.

(1) <https://blockchainfrance.net/decouvrir-la-blockchain/c-est-quoi-la-blockchain/>

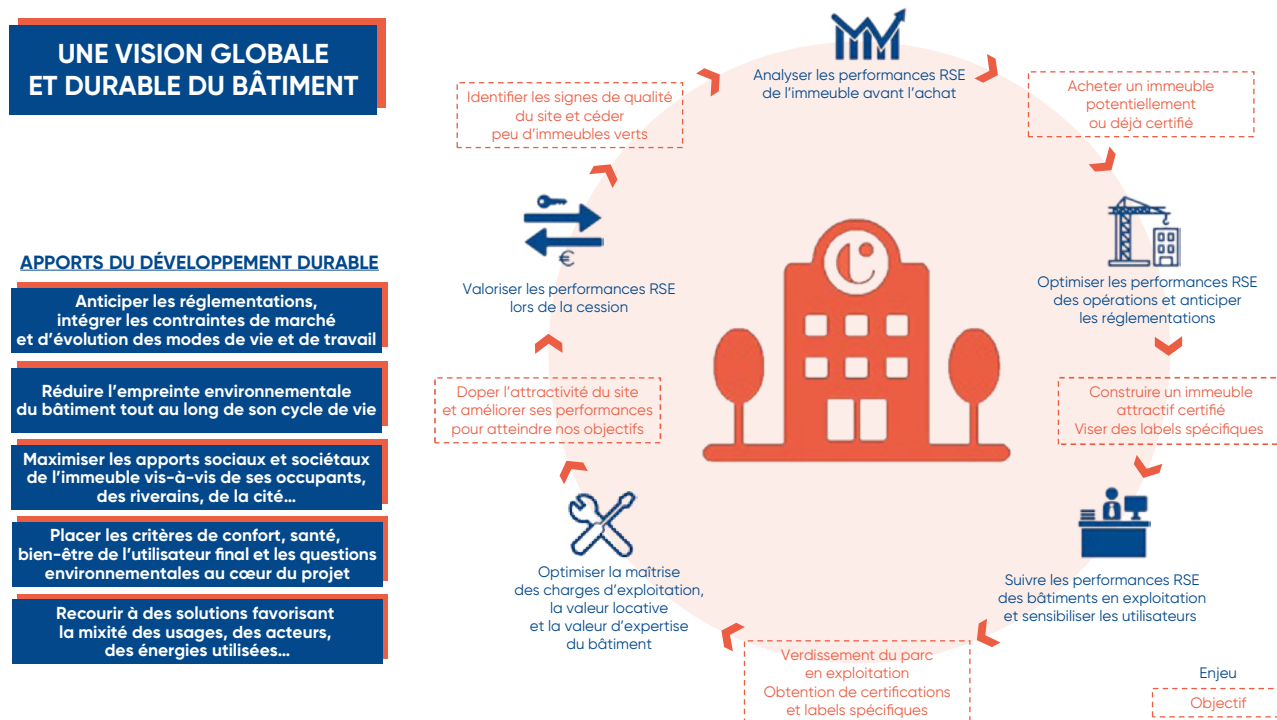
(2) Institut Français de la Performance Environnementale du Bâtiment.

2.3.1.3. Vers 100% d'immeubles certifiés

Depuis son premier développement, qui concernait le Siège de Dassault Systèmes, livré en 2008, Covivio a fait le choix de caractériser les performances de ses nouveaux immeubles en recourant à des certifications globales, reconnues internationalement, comme HQE, BREEAM, ou encore LEED en Italie. De même, sur les portefeuilles d'actifs déjà en exploitation, Covivio recourt principalement aux certifications NF HQE[®] Bâtiments Tertiaires en exploitation, BREEAM In-Use ou au label ISO 50001 pour valoriser la qualité de son management de l'énergie. En outre, certains locataires recourent à des labels qui sont particulièrement adaptés à leur activité, comme *Green Globe* (pour Club Med) ou *Green Key* (pour de nombreux hôtels en France et au Benelux).

Fin 2017, la Commission Européenne a lancé le programme « Level(s) ». Conçu pour s'adapter aux différents territoires européens, *Level(s)* est un référentiel commun en faveur de la construction durable et de la transition vers l'économie circulaire. Covivio fait partie des quelques acteurs qui testent en 2018/2019 ce dispositif nouveau, basé sur différents indicateurs (énergie, eau, carbone...) et sur un langage commun.

Le recours à des certifications et labels répond pour Covivio à une double volonté de transparence et de comparabilité. L'indicateur de verdissement est suivi dans le cadre du reporting RSE mensuel interne et joue un rôle structurant dans les politiques de développement, de travaux et d'arbitrage du patrimoine. Une partie de la partie variable de la rémunération du top management est basée sur des indicateurs RSE, en particulier sur les taux de verdissement atteints. Le schéma ci-après présente les apports du développement durable au bâtiment et les objectifs poursuivis par Covivio dans sa stratégie de verdissement du patrimoine.



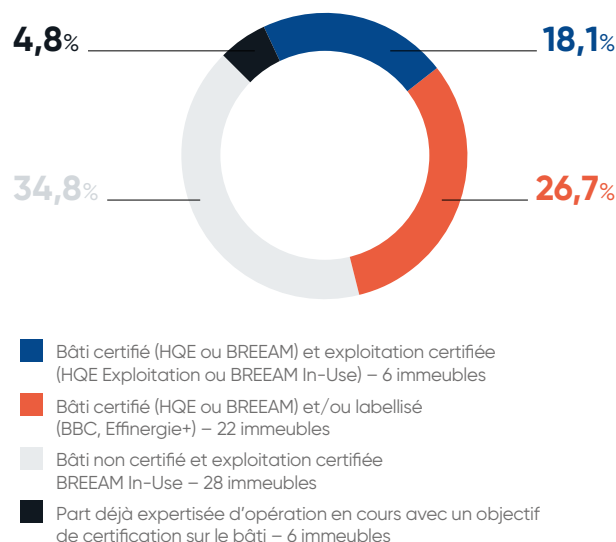
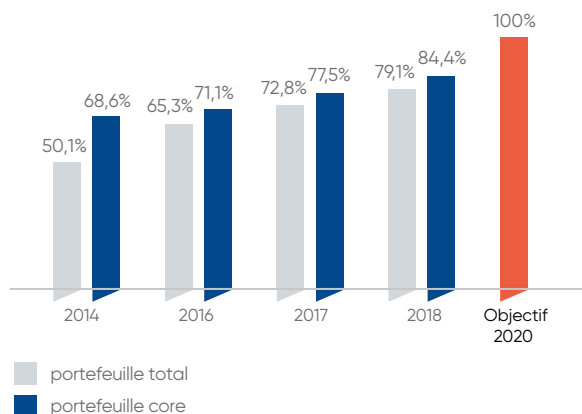
2.3.1.3.1. Portefeuille Bureaux France

Covivio s'est fixé comme objectif de détenir 100% de Bureaux core⁽¹⁾ verts d'ici fin 2020. Au 31 décembre 2018, 84,4% (en valeur PdG) des actifs sont certifiés HQE et/ou BREEAM. En complément de ces certifications globales (en ce sens qu'elles adressent les grandes thématiques du développement durable : énergie, carbone, eau, déchets, confort, qualité de l'air, etc.), de nouveaux labels sont apparus, qui permettent de consacrer la performance d'un immeuble au regard d'une problématique spécifique : énergie avec BBC rénovation, Effinergie+, E+C- ; empreinte carbone avec BBCE (2.3.2.3) ; biodiversité avec BiodiverCity (2.4.1.4) ; connectivité avec R2S ou WiredScore (2.3.2.6) ; bien-être et santé avec Well ou OsmoZ (qui sera testé sur Fructidor – Saint-Ouen), etc. Covivio est régulièrement pionnier dans l'expérimentation de ces labels, voire collabore à la rédaction de certains d'entre eux, dès lors qu'ils trouvent une adéquation avec un projet de développement ou rénovation envisagé (standing, caractéristiques...) et les attentes du client.

Parmi les actifs en exploitation, deux sont certifiés « NF HQE[®] Bâtiments tertiaires en exploitation » (Tour CB 21 – Paris-La Défense et Carré Suffren – Paris 15^e) et 32 sont certifiés BREEAM In-Use. Ces certifications exploitation sont mises en œuvre en s'appuyant sur le dispositif des annexes environnementales, dont Covivio a été l'un des pionniers en France, dès 2010. Le choix des certifications est établi en coordination avec le locataire.

(1) Core : en ligne avec la stratégie de Covivio, ayant vocation à rester durablement en portefeuille.

■ Part des immeubles verts dans le portefeuille Bureaux France et répartition par type de certification (en valeur PdG au 31/12/2018)



Le Rapport Développement Durable 2018 de Covivio présente un tableau détaillant le profil de chaque certification HQE obtenue.

FLOW : UN BÂTIMENT ULTRA PERFORMANT À MONTROUGE

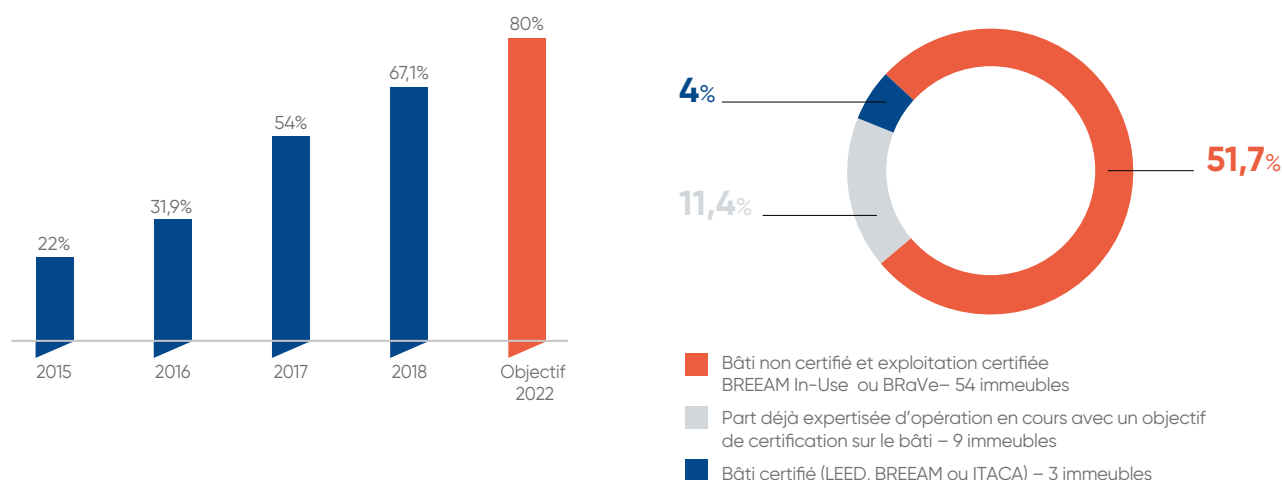
Covivio développe un ensemble de bureaux de 23 000 m² à Montrouge, une des zones tertiaires les plus attractives du Grand Paris. Avec une date de livraison prévue au 3^e trimestre 2020, et déjà préloué à 100% par un grand utilisateur, cet ensemble se composera de trois bâtiments reliés par un socle traversant distribuant l'ensemble des services (RIE, cafétérias, espace fitness/wellness, conciergerie...) et 2 400 m² d'espaces paysagers. En ligne avec la stratégie de Covivio, l'immeuble sera certifié HQE Exceptionnel et BREEAM Excellent. Enfin, les labels Effinergie+, Well Gold et Wiredscore Platinum sont également visés, afin d'assurer respectivement l'efficacité énergétique, le bien-être des occupants et la connectivité du bâtiment. Enfin, Flow est l'une des opérations pilotes dans le cadre de l'expérimentation de Level(s), le référentiel en cours de mise au point à l'initiative de la Communauté Européenne.

2.3.1.3.2. Portefeuille Bureaux Italie

En Italie, Covivio a l'objectif de détenir 80% de bureaux verts d'ici fin 2022. Ce taux atteint 67,1% au 31 décembre 2018, contre 54% en 2017. Cette augmentation s'explique notamment par le fait que Covivio a été la première entreprise en Italie à tester le projet international « BREEAM In-Use Volume Sampling », et ceci sur un panel représentatif de 22 bâtiments. Sur le parc en exploitation, cette certification complète les notations BRaVe, mises au point avec Politecnico di Milano, afin de mieux cerner la performance environnementale effective des immeubles (2.3.2.1).

Le marché milanais connaît une croissance importante de la demande en matière de performance environnementale des bâtiments, émanant notamment de grands groupes internationaux souhaitant s'implanter à Milan. La municipalité est particulièrement impliquée sur les sujets relatifs au développement durable, en ayant clairement formalisé la volonté de faire de Milan une ville inclusive, durable et innovante (2.4.1.3). Ainsi, les développements et rénovations lancés depuis 2016 font systématiquement l'objet d'une démarche de certification environnementale (BREEAM, LEED, ITACA). Par exemple, les projets d'envergure tels que The Sign et Symbiosis viseront le niveau Gold/Platinum de la certification LEED. Le graphe ci-après présente l'évolution du taux de verdissement du patrimoine italien de Covivio, en prenant en compte les certifications environnementales relatives à la construction, rénovation ou exploitation des bâtiments.

■ Part des immeubles verts dans le portefeuille Bureaux Italie et répartition par type de certification
(en valeur PdG au 31/12/2018)



VIA DANTE : UNE RÉNOVATION EMBLÉMATIQUE AU CŒUR DE MILAN

Situé dans le centre historique de Milan, cet immeuble de 5 100 m² fait l'objet d'une rénovation complète qui devrait aboutir début 2020. Avec une certification visée LEED Core & Shell de niveau *Gold*, le projet de rénovation a été pensé dès l'origine pour assurer le bien-être de ses futurs occupants et garantir une très haute performance environnementale. L'immeuble sera en effet équipé de panneaux photovoltaïques, d'une terrasse végétalisée, d'un système de climatisation innovant, ou encore d'un système de récupération d'eau. « Via Dante, 7 » devrait accueillir le premier espace de *coworking* Wellio hors de France, sur la totalité du bâtiment.

2.3.1.3.3. Portefeuille Résidentiel Allemagne

En 2018, un test de HQE Exploitation a été réalisé sur un panel d'immeubles représentatifs du portefeuille détenu par Covivio Immobilien.

Cette expérimentation, réalisée avec Cerway, filiale de Certivea, était la première de ce type en Allemagne, sur un portefeuille résidentiel. Elle a permis de caler le référentiel NF Habitat HQE™ vis-à-vis de la réglementation et des pratiques allemandes après en avoir validé la conformité sur la base du référentiel français. Elle a également été l'occasion, pour les équipes de Covivio Immobilien, de faire l'apprentissage de cette démarche. Les audits ont montré le bon état technique du patrimoine, potentiellement éligible à la certification. Quant à l'audit du management et des process, il a révélé que les procédures de Covivio Immobilien répondaient déjà aux exigences du référentiel. Cette première étape permet d'envisager un déploiement plus large sur le portefeuille, dès 2019/2020.

La Certification NF Habitat HQE™ permet de qualifier la performance d'un portefeuille résidentiel, en contribuant à mieux répondre aux attentes des locataires avec des lieux de vie plus sûrs et plus sains, des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables, et des charges maîtrisées. Cette démarche consacre la mise en place d'un système de management évalué régulièrement. Le référentiel NF Habitat repose sur quatre engagements :

- management responsable relatif à l'organisation du maître d'ouvrage
- qualité de vie
- respect de l'environnement
- performance économique.

EXEMPLES D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DU PARC :

Rénovation de 91 logements à Duisbourg : 1,4 M€ investis pour l'isolation thermique des façades, des plafonds des caves et de la toiture avec de la laine minérale

Performance énergétique avant travaux : 196,8 kWh/m²/an vs. performance attendue après travaux : 132 kWh/m²/an

Rénovation de 72 logements à Ratingen : 1,5 M€ investis pour l'isolation thermique des façades, des plafonds des caves et de la toiture avec de la laine minérale

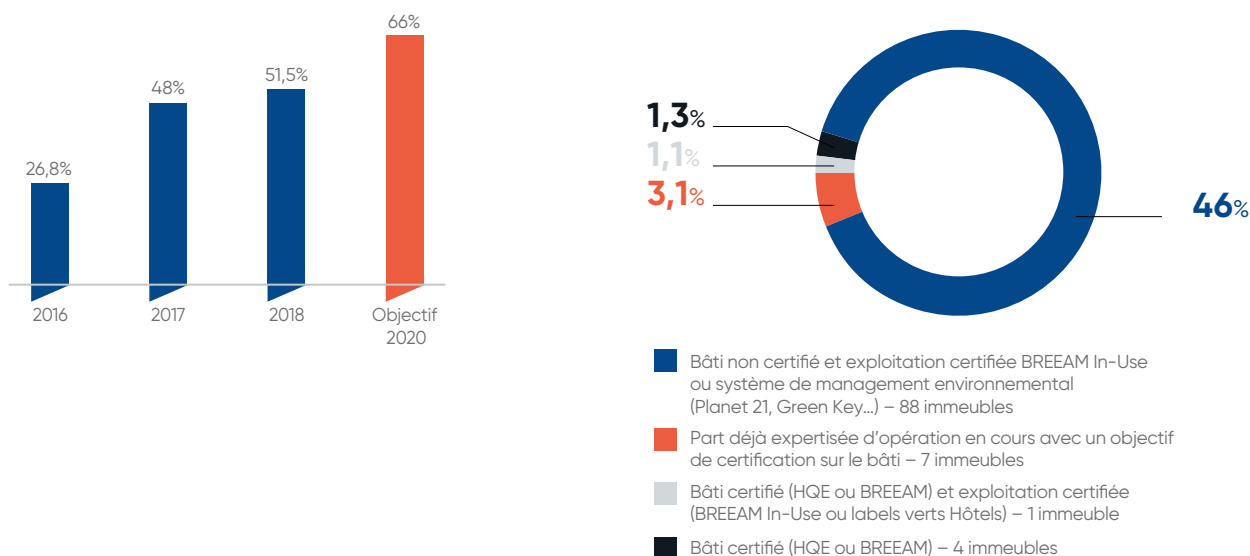
Performance énergétique avant travaux : 156,2 kWh/m²/an vs. performance attendue après travaux : 108 kWh/m²/an

2.3.1.3.4. Portefeuille Hôtels Europe

Covivio s'est fixé pour objectif de détenir, d'ici 2020, 66% (en valeur PdG) d'hôtels verts. Cet objectif structurant concourt à améliorer la performance environnementale du parc et à réduire son empreinte carbone. Le choix des labels se fait en coordination avec le locataire, pour correspondre aux spécificités sectorielles. Outre HQE et BREEAM (pour la construction et/ou l'exploitation) et/ou un marqueur qualifiant la performance énergétique (ISO 50001), certains locataires recourent à des labels choisis en fonction des spécificités liées à leur activité ou à leur mode d'organisation. En 2016, AccorHotels a décidé de faire évoluer son système de notation environnementale Planet 21 sur l'ensemble de ses portefeuilles d'actifs. Ce dispositif, lancé il y a plusieurs années, est de plus en plus exigeant, au point qu'il se substitue

à présent au label ISO 14001 que les marques Ibis et Novotel utilisaient jusqu'alors. De son côté, Club Med a obtenu le label Green Globe dans le cadre de sa gestion du site Da Balaia, détenu par Covivio au Portugal. Ce label est adapté à l'activité des centres de vacances. IHG Hotels a également mis au point son propre système d'évaluation environnementale, qu'il compte déployer sur les hôtels en exploitation acquis en 2018 par Covivio au Royaume-Uni. À l'instar des méthodologies de certifications internationales (de type LEED EB-OM ou BREEAM In-Use) pour les bâtiments en exploitation, ce système permet d'apprécier les qualités d'un hôtel en termes de consommation d'énergie et d'eau, de gestion des déchets, de sensibilisation des clients, etc., mais aussi d'accompagner les gestionnaires dans la transition environnementale.

■ Part des immeubles verts dans le portefeuille Hôtels Europe et répartition par type de certification (en valeur PdG au 31/12/2018)



ALEXANDERPLATZ : UNE VITRINE DES SAVOIR-FAIRE DE COVIVIO ET UNE ADRESSE EMBLÉMATIQUE À BERLIN

Propriétaire d'une large emprise foncière située à Alexanderplatz, comprenant notamment l'hôtel Park Inn, Covivio a pour ambition de créer une nouvelle destination de choix au cœur de Berlin. Pour cela, la société y développera un immeuble mixte de grande hauteur d'une surface de 60 000 m² qui offrira environ 26 700 m² d'espace de bureaux, 21 900 m² de commerces et 11 400 m² de logements. Il comprendra également des espaces de *coworking*, *coliving* et de détente avec un *rooftop*-jardin, des restaurants et *food corners*, ainsi qu'une large gamme de services dédiés au bien-être des utilisateurs (crèches, fitness...).

À l'issue d'un concours d'architecture, Covivio et la Ville de Berlin ont choisi de confier la conception de cet immeuble à l'agence d'architecture allemande Sauerbruch Hutton.

2.3.2. Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)

La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio en 2018 a fait ressortir l'enjeu de maîtrise des dépenses d'exploitation comme significatif, notamment en raison des implications en termes de satisfaction client. Les dépenses visées portent en particulier sur l'énergie, l'eau, les déchets, ou encore les certifications de bâtiments en exploitation. Elles se croisent sur ces points avec des défis environnementaux plus larges qui concernent également la ville et les territoires.

Covivio étant à la fois propriétaire bailleur et développeur de ses propres immeubles, les sujets touchant aux dépenses d'exploitation sont abordés dès l'origine du projet, puis à l'occasion des arbitrages qui sont réalisés durant sa construction et, bien-sûr, après la mise en gestion. L'obtention systématique de certifications (HQE, BREEAM...) conduit à de faibles consommations d'énergie et d'eau, complétées dans un certain nombre de cas par un label énergétique (BBC Rénovation, Effinergie+, ISO 50001). En outre, ces initiatives permettent de limiter les conséquences financières que pourrait avoir la mise en place d'une taxe carbone. En contrepartie, des coûts sont générés pour l'obtention des certifications exploitation, via les honoraires de Property

et Facility Management et les frais de certification et d'audit (certificateur, accompagnement). Néanmoins, leurs démarches restent vertueuses puisque les prix des énergies et de l'eau sont appelés à continuer à augmenter. Au-delà des performances énergie, carbone et eau, les certifications exploitations (HQE Exploitation, BREEAM In-Use...) couvrent bien d'autres sujets : qualité de vie, environnement, management responsable... Dès 2010, Covivio a estimé que ces certifications constituaient un outil pertinent pour suivre et faire progresser la performance RSE de son patrimoine. Le retour d'expérience est très positif, à la fois en termes de dynamique créée avec les preneurs et les fournisseurs, et de baisse des consommations.

2.3.2.1. Améliorer la performance environnementale du portefeuille

L'amélioration de la performance environnementale du portefeuille vise à la fois à réduire l'empreinte énergie (2.3.2.2), carbone (2.3.2.3), eau (2.3.2.4), déchets (2.3.2.5), et également à accroître le confort et le bien-être des occupants, par le choix des matériaux, la qualité des espaces et de l'air dans les locaux, le soin apporté aux sujets comme la biophilie, les services... Depuis plus de 10 ans, cette amélioration s'effectue « mécaniquement » en s'appuyant simultanément sur quatre piliers :

- bâti : construction et rénovation selon les meilleurs standards ; plan pluriannuel de travaux sur tous les portefeuilles qui, sans grever les cash-flows, permettent de faire progresser les performances objectives : modernisation des équipements, réduction des nuisances (sonores ou autres), installation de double, voire triple vitrage, d'éclairage LED souvent asservis par horloge ou détecteurs dans les parties communes, systèmes de mesure de la consommation de chauffage, etc.
- exploitation-maintenance : dynamique créée en coordination avec le *facility manager*, optimisation du pilotage de l'immeuble avec l'installation de GTB et de sous-comptage, etc. Avec l'internalisation des fonctions de Property Management en 2017, Covivio Italie a resserré ses liens avec ses locataires et fournisseurs, ce qui contribue notamment à l'amélioration des performances environnementales de son portefeuille
- mode d'occupation : démarche active de sensibilisation des locataires, notamment dans le cadre des annexes environnementales déployées dès 2010 sur les Bureaux et Hôtels détenus en France. Même si la réglementation italienne n'impose pas la signature d'annexes environnementales, comme c'est le cas en France depuis 2012, les équipes italiennes de Covivio ont néanmoins engagé des discussions avec les principaux locataires et des clauses vertes ont été convenues avec Intesa
- arbitrage : conduite d'une politique volontariste en matière de rotation du portefeuille, qui conduit à faire évoluer le portefeuille vers un niveau qualitatif toujours plus élevé.

En pratique, ce dispositif mobilise les énergies des directions techniques, de l'Asset et Property Management, développement durable, innovation, arbitrage...

En Italie, les montants suivants ont été engagés pour mener des travaux de rénovation et de maintenance par les équipes de développement et de property :

Isolation thermique (murs et façades)	Fenêtres	GTB	Pompes à chaleur	CVC	Traitement de l'air	Panneaux photovoltaïques	LED
204 275 €	3 563 524 €	478 572 €	992 558 €	3 630 228 €	1 426 897 €	101 621 €	894 419 €

En Allemagne, le parc résidentiel profite du remplacement de chaufferies et de l'isolation par façades pour un certain nombre de sites. Les travaux entrepris par Covivio Immobilien sont en ligne avec les réglementations environnementales (notamment EneV 2014, révisée en 2016) et la stratégie de réduction des émissions de gaz à effet de serre du Groupe. Avec plus de 41 000 logements, le challenge est ambitieux. D'ores et déjà, la majorité des appartements sont équipés de double, voire de triple vitrage. En 2018, la rénovation de dizaines d'immeubles est intervenue, pour un montant global de 93 M€ (maintenance

2.3.2.1.1. Certifier pour mesurer et pour progresser

L'amélioration des performances est réalisée dans le cadre des certifications exploitation, comme cela est explicité en introduction de cette section 2.3.2 et évoqué dans la présentation de la stratégie de verdissement du patrimoine (2.3.1.3). Son suivi profite également d'outils spécifiques, afin de viser systématiquement, lors du renouvellement de la certification, une amélioration du niveau initialement obtenu.

Par exemple, les équipes italiennes de Covivio recourent à la grille de notation BRaVe pour un certain nombre d'actifs (neufs ou rénovés) avec l'objectif d'atteindre la note AA. Cette grille a été développée en 2008 par *Politecnico di Milano* en coordination avec des opérateurs partenaires : Covivio (Beni Stabili à l'époque), Generali RE, Pirelli RE... BRaVe prend en compte les performances énergétiques et environnementales, les caractéristiques des équipements et leur gestion, des critères de sûreté et de sécurité, la communication auprès des locataires, et facilite l'obtention de certifications. Les 14 cibles sont déclinées en 220 critères (consultables sur : <http://www.braverating.com>).

COVIVIO PARTICIPE AU TEST INTERNATIONAL « BREEAM IN-USE VOLUME SAMPLING »

Covivio fait partie des premières entreprises en Europe à avoir participé dès 2017 au projet pilote « BREEAM In-Use Volume Sampling » en partenariat avec le BRE Global. Testé sur 22 immeubles de bureaux italiens, le projet a permis de définir une méthodologie efficace afin de certifier la gestion environnementale d'un portefeuille en exploitation. Les 22 actifs ont obtenu la certification dès le début de l'année 2018 ; un plan d'amélioration a été défini et un budget de 560 000 € a été attribué pour permettre aux immeubles d'atteindre le niveau Good minimum.

2.3.2.1.2. Une politique de travaux volontariste

À l'occasion de travaux réalisés dans les immeubles (entretien, remplacement d'équipements, modernisation...), les solutions retenues participent de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du portefeuille de Covivio. Par exemple, chaque remplacement de chaufferie, de climatisation ou d'éclairage est effectué en retenant des équipements « basse consommation », chaque rénovation d'étanchéité de terrasse intègre des critères d'isolation, etc. L'ensemble de ces initiatives permet de réduire « mécaniquement » les consommations d'énergie et les émissions carbone des actifs possédés et loués par Covivio.

et modernisation), en augmentation de 36% par rapport à 2017. Concrètement, ce plan de travaux a donné lieu au remplacement d'équipements énergivores, à l'installation de fenêtre à double ou triple vitrage, ou encore à l'isolation de façades ou de toitures. Par ailleurs, les équipes allemandes font systématiquement le choix de se raccorder au réseau de chaud urbain dès que les conditions le permettent ; si tel n'est pas le cas, les équipes optent pour des chaudières modernes moins consommatrices d'énergie (205 chaudières remplacées cette année).

2.3.2.2. Trajectoire énergie

L'étude de cartographie énergétique et environnementale du parc, réalisée avec le CSTB en 2009/2010, est actualisée chaque année. Basée sur une vingtaine d'indicateurs, cette étude a notamment permis la définition des objectifs de Covivio en termes de performances énergétique et carbone sur son

portefeuille (2.2.6), devant les obligations prévues par la « Loi de transition énergétique pour la croissance verte » du 17 août 2015. Ce texte prévoit une réduction nationale de la consommation énergétique primaire des énergies fossiles de 30% entre 2012 et 2030 et de 50% sur la consommation énergétique finale entre 2012 et 2050, avec un objectif intermédiaire de 20% en 2030.

2.3.2.2.1. Évolution de la consommation énergétique des différents portefeuilles

2.3.2.2.1.1. Bureaux France

Covivio a l'objectif de réduire de 40% la consommation d'énergie primaire moyenne par m² du portefeuille Bureaux France entre 2008 et fin 2020, soit - 25% sur la période 2008/2015 et - 15% entre 2016 et fin 2020. Cela signifie que la consommation d'énergie de ce portefeuille ne dépassera pas 295 kWh_{ep}/m²/an à fin 2020.

Covivio s'efforce de connaître au plus près l'empreinte environnementale de ses sites, à partir des factures payées

par ses services (gestion directe) ou sur la base de relevés de consommation communiqués par ses locataires (parties privatives ou immeubles mono-locataires). Fin 2018, 91% des immeubles du portefeuille Bureaux France avaient fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Énergétique.

Signataire de la « Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés », Covivio partage ses consommations d'énergie avec le Plan Bâtiment Durable dans le cadre du suivi annuel de cette Charte ⁽¹⁾ et est membre du Comité de Pilotage de celle-ci.

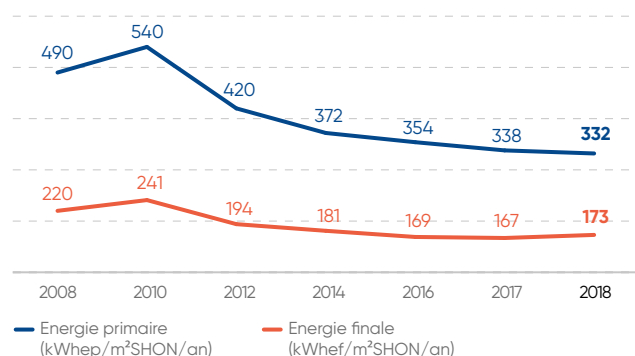
Périmètre de reporting 2018 : 109 immeubles, soit 1 020 590 m² (dont 239 002 m² sous contrôle opérationnel)

Taux de collecte :

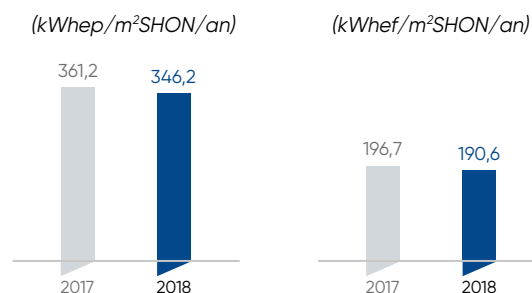
- 100% sur le périmètre « contrôle opérationnel »
- 62% sur le périmètre global

■ Évolution des ratios d'énergie primaire et finale sur le portefeuille Bureaux France (avec correction climatique)

Consommations totales (Elec-Abs)



À périmètre constant (Elec-LfL)



La consommation d'électricité reste stable en 2018 sur le périmètre Bureaux France. En revanche, sur les 17 immeubles du périmètre « contrôle opérationnel », le ratio d'intensité d'énergie diminue de 21% par rapport à 2017 passant de 282 à 222 kWh_{ep}/m²SHON/an.

(1) Troisième rapport de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés : http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/Plan_Batiment_Durable_Rapport_charte_tertiaire_2016_VF.pdf

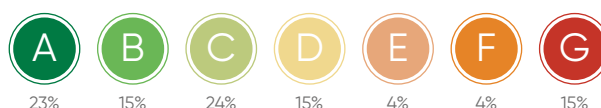
2.3.2.1.2. Bureaux Italie

En Italie, le « Plan d'action national pour l'efficacité énergétique », actualisé en 2014 pour la période 2014/2020, a fixé un objectif de réduction de la consommation d'énergie primaire de 25% sur cette période. L'Italie ambitionne donc de dépasser l'objectif européen, fixé à - 20% pour la même période. C'est dans ce cadre qu'un décret a été publié en 2017, à l'initiative du ministère de l'Environnement, pour renforcer la réglementation de 2014. Il définit les critères environnementaux minimum à observer pour les nouvelles constructions et rénovations de bâtiments : réalisation d'audits énergétiques, recours aux énergies renouvelables,

obligations de performance énergétique... Ces mesures visent les opérations nouvelles autant que le parc existant.

Conformément à la réglementation européenne, les bâtiments détenus par Covivio en Italie bénéficient d'une étiquette énergétique (2.3.3.4.1), appelée *Attestato di Prestazione Energetica* (APE). Plus de 83% des actifs de Covivio étaient notés au 31 décembre 2018. Les APE utilisent un système d'étiquettes, de vert à rouge, notées de A à G. Les APE ne suivent pas la même méthodologie de calcul que les Diagnostics de Performance Énergétique français (DPE), ce qui rend leur comparaison peu significative. En outre, les APE ne comportent pas d'étiquettes climat (CO₂).

■ Répartition des APE (en valeur, hors Telecom Italia) au 31/12/2018



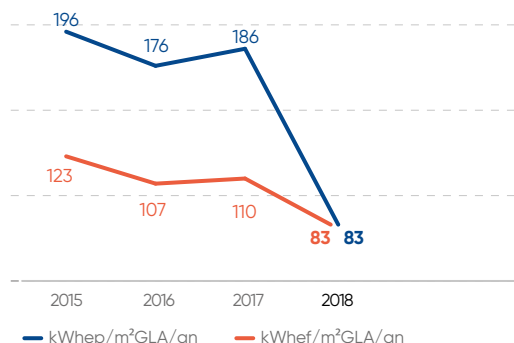
Les équipes italiennes de Covivio ont procédé en 2015 à un audit énergétique de l'ensemble du parc en gestion directe (valable 4 ans). Celui-ci avait permis d'identifier cinq actifs particulièrement énergivores et des mesures à mettre en place qui ont permis d'améliorer leurs performances énergétiques. Outre cet audit, une caractérisation des risques et opportunités relatifs à l'énergie, l'eau, aux déchets et au bien-être a été confiée à *Politecnico di Milano* dans le cadre du partenariat de longue date l'unissant à Covivio en Italie. Cette étude, lancée en 2018, porte sur six familles d'actifs et devra permettre de définir un plan d'action pertinent pour chacune d'elles.

Périmètre de reporting 2018 : 19 immeubles, soit 210 393 m² (100% sous contrôle opérationnel)

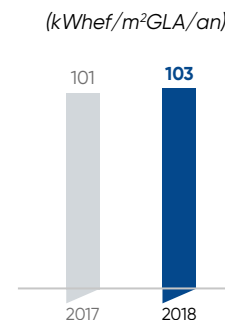
Taux de collecte : 96% sur le périmètre « contrôle opérationnel »

■ Évolution des ratios d'énergie primaire et finale sur le portefeuille Bureaux Italie (avec correction climatique)

Consommations totales (Elec-Abs)



À périmètre constant (Elec-LfL)



Les ratios d'intensité d'énergie ont connu une importante baisse en 2018 s'expliquant notamment par la mise à jour des coefficients de conversion énergie primaire (2.7.1.3). De plus, les deux actifs qui ne bénéficiaient pas du contrat d'électricité verte souscrit pour le parc en gestion directe en décembre 2015, en profitent depuis 2018. Enfin, la consommation de gaz diminue de 36% en 2018, grâce à la rénovation de plusieurs systèmes de chauffage.

2.3.2.2.1.3. Résidentiel Allemagne

La transposition de la directive européenne *Energy Performance of Buildings Directive* (EPBD) est à l'origine des réglementations thermiques allemandes pour les bâtiments (2007, 2009 et 2014), appelées EnEV (*EnergieEinsparverordnung*). L'EnEV 2014 prévoit l'obligation d'améliorer la performance énergétique des bâtiments nouveaux de 12,5% par rapport à l'EnEV 2009, ainsi que d'améliorer l'efficacité énergétique du parc existant de 30% au terme de travaux de rénovation. À partir de 2021, tous les projets de construction déposés en Allemagne devront viser la construction de bâtiments passifs.

La méthodologie de calcul des *Energieausweis* est différente de celle des DPE français. Elle retient par exemple un coefficient multiplicateur de 1,2 sur les surfaces des biens pour inclure les parties communes et les caves, et prend essentiellement en compte le chauffage et l'eau chaude sanitaire, en excluant notamment les équipements domestiques et l'éclairage. Ils peuvent être établis sur la base des besoins du bâtiment

(*Bedarfsausweis*) ou sur la consommation énergétique des trois dernières années (*Verbrauchsausweis*). Les *Energieausweis* ont une date de validité de 10 ans et doivent être mis à jour après une rénovation, afin de rendre compte de l'évolution de la performance énergétique. L'évolution de la réglementation allemande sur le sujet a eu un impact sur la répartition des notes obtenues sur le portefeuille résidentiel allemand en 2018. L'échelle des notes a largement été revue et la réglementation impose désormais de recourir au *Bedarfsausweis* pour les immeubles de moins de cinq appartements, faisant souvent apparaître une consommation énergétique du bâtiment plus élevée que sur les *Verbrauchsausweis* calculés sur les consommations réelles. Le tableau ci-dessous présente la répartition des logements par étiquette énergie. La proportion de logements obtenant une note H est élevée suite aux évolutions réglementaires mentionnées ainsi qu'à l'acquisition de bâtiments anciens. À noter toutefois que, suite à la rénovation de huit immeubles à Berlin et Hambourg, ceux-ci ont obtenu un *Energieausweis* A+.

■ Répartition des logements par étiquettes énergie – *Energieausweis*

Étiquette	31/12/2018		
	En nombre	En %	En % du portefeuille total
A+	58	0,1%	0,1%
A	–	0,0%	0,0%
B	1 273	3,2%	3,1%
C	2 482	6,3%	6,0%
D	5 288	13,4%	12,8%
E	3 256	8,2%	7,9%
F	326	0,8%	0,8%
G	3 348	8,5%	8,1%
H	23 450	59,4%	56,6%
TOTAL	39 481	0%	95,3%
Bâtiments hors du périmètre légal des <i>Energieausweis</i>	1 947	100%	4,7%
TOTAL	41 428	100%	100,0%

Dès 2009/2010, l'étude de cartographie énergétique et environnementale réalisée par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) pour Covivio, sur la base d'une vingtaine d'indicateurs, avait pris en compte le portefeuille résidentiel allemand. Depuis 2014, le suivi des consommations énergétiques est réalisé sur un panel représentatif d'immeubles, sélectionnés

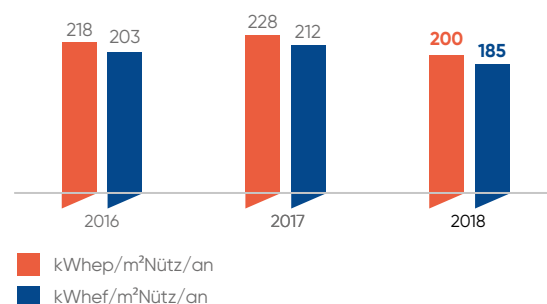
par le CSTB. Ce périmètre d'étude est constitué de 154 immeubles, sur lesquels Covivio Immobilien exerce un contrôle opérationnel et paye directement les consommations énergétiques. En 2018, le profil du portefeuille est resté similaire à celui de 2017, à l'exception de deux actifs cédés durant l'année.

Périmètre de reporting 2018 : 154 immeubles, soit 103 046 m² (panel représentatif défini par le CSTB)

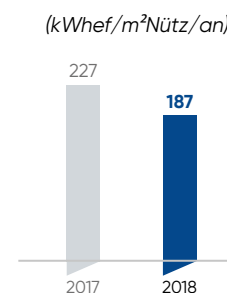
Taux de collecte : 92% sur le périmètre de reporting

■ Évolution des ratios d'énergie primaire et finale sur le portefeuille Résidentiel Allemagne (avec correction climatique)

Consommations totales (Elec-Abs)



À périmètre constant (Elec-Lfl)



La consommation d'énergie du portefeuille résidentiel allemand marque une forte baisse en 2018. Suite à un redécoupage des lots, les surfaces de certains actifs ont été modifiées, impactant les ratios d'énergie sur le portefeuille. À périmètre constant, la diminution des ratios d'intensité d'énergie se confirme avec une baisse de 17% pour atteindre un niveau de 187 kWh/m²Nütz/an.

2.3.2.1.4. Hôtels Europe

Le plan d'action 2015/2020 de Covivio fixe notamment un objectif de réduction de 40% des consommations d'énergie primaire entre 2008 et 2020 pour le portefeuille Hôtels Europe, pour atteindre une consommation moyenne de 415 kWh_{ep}/m²/an.

Les données de consommation énergétique, basées sur les factures, sont collectées auprès des locataires ou des gestionnaires intervenant pour le compte de Covivio Hôtels dans le cas des hôtels gérés en murs et fonds. Les deux graphiques ci-après présentent les résultats après corrections climatiques (été et hiver) calculées par le CSTB, de façon à les rendre plus comparables depuis 2008. Les tableaux du chapitre 2.7.1.5 présentent le détail des consommations 2017 et 2018.

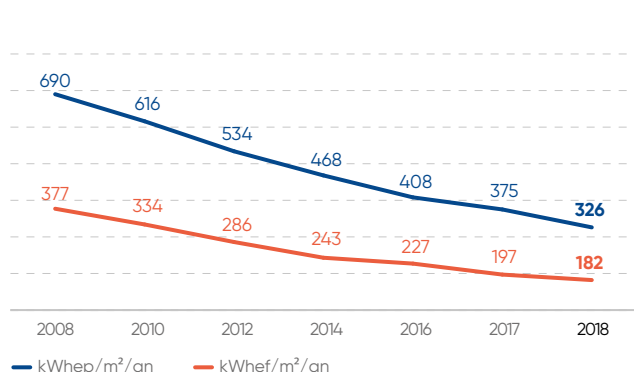
100% des immeubles détenus par Covivio Hôtels sont mono-locataires, l'utilisateur ayant en charge la gestion technique et énergétique de l'immeuble : entretien, choix du/des fournisseur/s d'énergie, paiement..., sensibilisation des exploitants et des occupants, etc.

Périmètre de reporting 2018 : 420 immeubles, soit 1 556 482 m²

Taux de collecte : 77% sur le périmètre de reporting

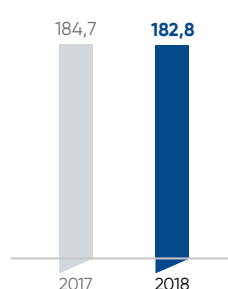
■ Évolution des ratios d'énergie primaire et finale sur le portefeuille Hôtels Europe (avec correction climatique)

Consommations totales (Elec-Abs)



À périmètre constant (Elec-LfL)

(kWh_{ef}/m²/an)



En 2018, le ratio d'intensité de consommations d'énergie du portefeuille Hôtels Europe baisse de 13% en énergie primaire, sur l'ensemble du portefeuille (voir notes méthodologiques en 2.7.1.6).

A périmètre constant, le ratio d'intensité d'énergie finale est stable, avec une baisse de l'ordre de 1%. L'année a été marquée par l'intégration du portefeuille Murs et Fonds dans le périmètre de reporting, soit 341 770m².

2.3.2.3. Transition carbone

En novembre 2015, la France s'est dotée d'une Stratégie Nationale Bas Carbone pour le Climat (SNBC), qui anticipait les mesures de l'Accord de Paris, de décembre 2015. En phase avec cet Accord, la SNBC fixe une trajectoire de baisse des émissions de gaz à effet de serre par la mise en place de différents paliers appelés « budgets carbone ». Ces paliers sont déclinés par grands domaines d'activité ; dans le secteur du bâtiment, la baisse des émissions ainsi programmée est de 54% entre 2013 et 2028 et 87% entre 2013 et 2050.

L'étude réalisée avec le CSTB en 2017/2018, décrite en introduction du chapitre 2.3, analyse la trajectoire carbone de Covivio jusqu'en 2030. Vérifiée par EY, elle a permis de s'assurer que la politique carbone de Covivio est « 2 °C compatible », et de calculer des objectifs lucides et ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030. Elle prend en compte les différentes activités stratégiques (Bureaux, Résidentiel, Hôtels), les trois étapes majeures de la vie de l'immeuble (construction ; gestion/exploitation ; rénovation), dans les différents pays où le Groupe est implanté. Un amortissement carbone est calculé sur 50 ans ; les résultats et la courbe publiés ne prennent pas en compte le recours à l'électricité « verte ».

Ces travaux ont notamment permis de déterminer des leviers d'action internes et externes permettant d'atteindre ces objectifs. La suite de l'étude, qui sera menée en 2019/2020, conduira à un plan d'action détaillé pour chaque activité.

Afin de donner une visibilité et une reconnaissance internationale à ces travaux, Covivio a décidé de soumettre sa trajectoire à l'initiative *Science Based Targets* (SBTi). Au terme d'une vérification poussée, le Comité technique de l'initiative a approuvé les objectifs de réduction de gaz à effet de serre de Covivio :

- réduire de 35% les émissions de gaz à effet de serre par mètre carré directement géré par Covivio (Scopes 1 et 2) d'ici 2030 par rapport à 2017
- réduire de 34% les émissions de gaz à effet de serre sur un périmètre élargi à la construction et l'exploitation de l'ensemble du patrimoine européen (Scopes 1, 2 et 3) d'ici 2030 par rapport à 2010.

Les ratios présentés ci-dessous sont calculés par le CSTB à partir des données de consommation énergétique collectées sur les différents portefeuilles de Covivio. Ces calculs intègrent des ratios d'émission de gaz à effet de serre propres à chaque pays ainsi que des corrections climatiques, afin de rendre possible la comparaison des données entre les années (2.7.1). Les périmètres de reporting pour chaque portefeuille sont identiques à ceux mentionnés dans le paragraphe consacré à l'énergie (2.3.2.2).

2.3.2.3.1. Évolution des émissions de gaz à effet de serre des différents portefeuilles

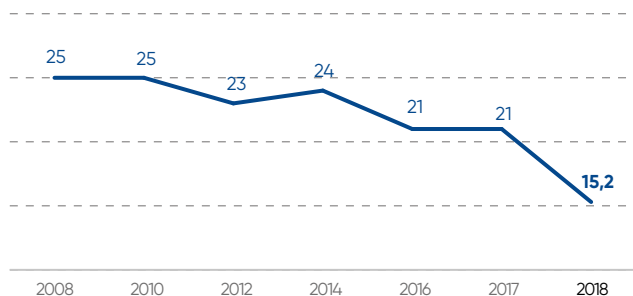
2.3.2.3.1.1. Bureaux France

Le Plan Climat 2020, dit « paquet énergie-climat » de l'Union Européenne, prévoit une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 20% entre 1990 et 2020. Covivio s'est fixé un

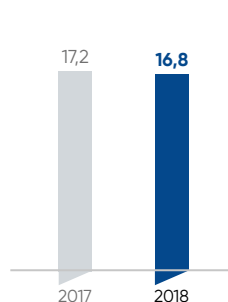
objectif de réduction de 20% également, mais entre 2008 et fin 2020. Les émissions de gaz à effet de serre sont inhérentes aux consommations d'énergie, et leurs variations tiennent compte du mix énergétique et des coefficients de conversion attribués à chaque énergie. Par ailleurs, le développement du ciment bas-carbone et le choix de techniques constructives peu émissives joueront également un rôle croissant dans la diminution de l'intensité liée à la construction et à la restructuration.

■ Évolution des ratios d'intensité carbone sur le portefeuille Bureaux France (en $\text{kgeqCO}_2/\text{m}^2\text{SHON}/\text{an}$)

Émissions totales (GHG-Abs)



À périmètre constant (GHG-LfL)



Le niveau d'intensité carbone du portefeuille Bureaux France marque une forte baisse en 2018. Cela fait notamment suite à une mise à jour des facteurs d'émission en conformité avec le GHG Protocol. À périmètre constant, cette diminution se confirme en passant de 17,2 à 16,8 $\text{kgeqCO}_2/\text{m}^2\text{SHON}/\text{an}$.

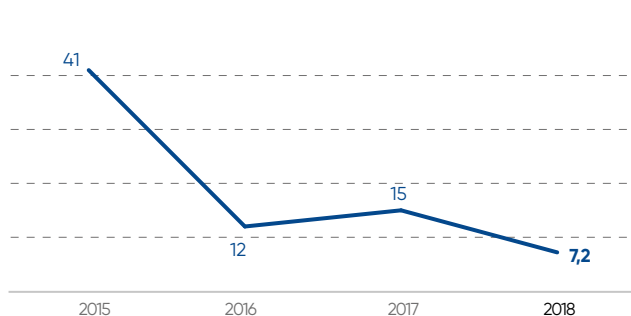
2.3.2.3.1.2. Bureaux Italie

Le plan d'action national pour l'efficacité énergétique vise à réduire les émissions de CO_2 et les importations de carburants fossiles (fuel, gaz, charbon...). Il tend également à favoriser les énergies renouvelables et les solutions peu émettrices de GES. En Italie, Covivio s'est fixé un objectif de réduction de ses GES de 50% entre 2015 et fin 2020 sur le périmètre en gestion directe et s'approprie ces enjeux notamment *via* des politiques de travaux, d'investissements, de transports et le recours à l'électricité verte... Un contrat de fourniture d'électricité « verte » a été souscrit le 1^{er} décembre 2015 pour 100% du parc en gestion directe, c'est-à-dire pour lequel Covivio souscrit des contrats et paye des factures. Cette électricité est dite « verte » dans la mesure où elle est issue de sources renouvelables, en l'espèce de barrages hydroélectriques.

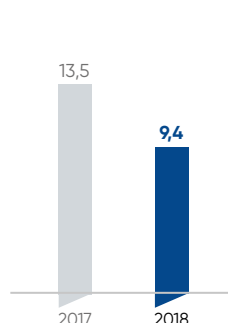
En Italie, Covivio encourage la construction et la rénovation d'immeubles n'ayant pas recours au gaz, permettant ainsi une consommation énergétique moins carbonée. Aucun actif en gestion directe ne consomme de fuel. Par ailleurs, Covivio s'est engagé en matière de mobilité durable en installant une borne de recharge pour les véhicules électriques dans chaque immeuble milanais en gestion directe (multi-locataires). Enfin, quatre véhicules et vélos électriques sont mis à la disposition des salariés de Milan et Rome, pour leurs déplacements professionnels.

■ Évolution des ratios d'intensité carbone sur le portefeuille Bureaux Italie (en $\text{kgeqCO}_2/\text{m}^2\text{GLA}/\text{an}$)

Émissions totales (GHG-Abs)



À périmètre constant (GHG-LfL)



Le ratio d'émissions de carbone est en forte baisse sur le portefeuille Bureaux Italie pour atteindre désormais un niveau de 7,2 $\text{kgeqCO}_2/\text{m}^2\text{GLA}/\text{an}$ (mise à jour des facteurs de conversion en 2018, voir 2.7.1.3). La totalité du périmètre est cette année couverte par un contrat d'électricité verte.

2.3.2.3.1.3. Résidentiel Allemagne

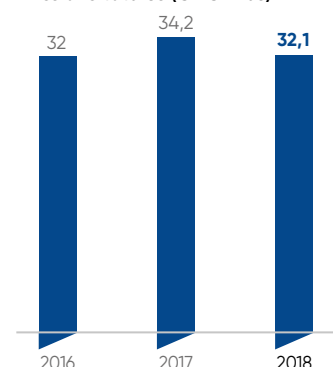
En Allemagne, le mix énergétique est fortement carboné en raison d'un recours important aux énergies fossiles (charbon), ce qui pénalise l'intensité carbone du portefeuille résidentiel de Covivio. Ce point a notamment été soulevé dans le cadre des travaux portant sur la trajectoire carbone 2030 du Groupe. Pour réduire son empreinte carbone, Covivio immobilier réalise différents travaux de rénovation. Depuis 2014, Covivio Immobilier a fait le choix de raccorder ses bâtiments au réseau de chaleur urbain par cogénération (en remplacement du chauffage électrique

à accumulation nocturne). Cette solution est particulièrement viable dans des villes telles que Berlin, Oberhausen ou Müllheim, au sein desquelles Covivio détient un grand nombre d'actifs. La production d'énergie photovoltaïque est réalisée sur plusieurs sites (cf. ci-après).

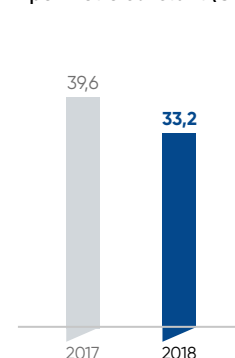
Le suivi annuel des émissions de CO₂ est réalisé sur la base des consommations d'énergie recensées sur le panel représentatif d'immeubles explicité au paragraphe 2.7.1.4. À la différence de la France, les certificats *Energieausweis* ne présentent pas les niveaux d'intensité carbone.

■ Évolution des ratios d'intensité carbone sur le portefeuille Résidentiel Allemagne (en kgeqCO₂/m²Nütz/an)

Émissions totales (GHG-Abs)



À périmètre constant (GHG-LfL)



Le ratio d'intensité carbone marque une forte diminution à périmètre et coefficients constants en 2018, diminuant de 16%, pour atteindre 33,2 kgeqCO₂/m²Nütz/an.

2.3.2.3.1.4. Hôtels Europe

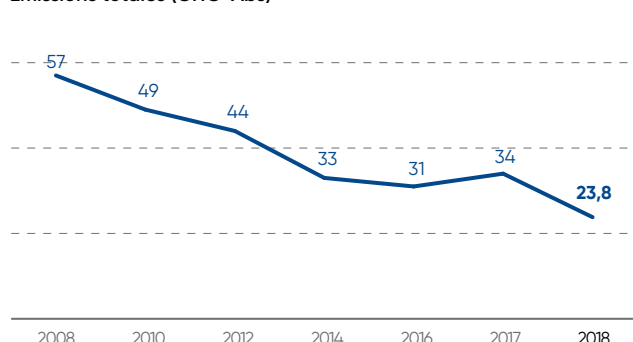
L'empreinte carbone de Covivio Hotels est calculée par le CSTB à partir des données de consommation d'énergie collectées auprès des locataires et basées sur les factures. Le tableau du chapitre 2.7.1.5 détaille les résultats de ces calculs pour les années 2017 et 2018.

Pour la période 2008/2020, l'objectif est de réduire les émissions de CO₂ de 40% entre 2008 et 2020 pour atteindre une moyenne sur le portefeuille de 33 kgCO₂/m²/an.

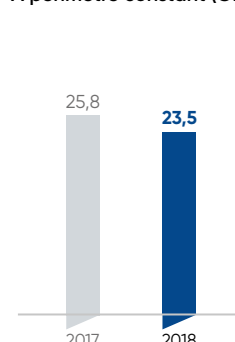
Les activités Bureaux et Hôtels de Covivio ont eu recours à l'analyse du cycle de vie (ACV) pour mesurer et analyser les différents impacts de différents projets : énergie et énergie grise, carbone, matériaux, eau, déchets... La construction du B&B Hôtels de la Porte des Lilas a donné lieu, en 2013, à la première ACV réalisée en France sur un hôtel. Ces ACV se sont avérées fort utiles dans le cadre de l'analyse de la trajectoire carbone du Groupe (2.3 – Introduction).

■ Évolution des ratios d'intensité carbone sur le portefeuille Hôtels Europe (en kgeqCO₂/m²/an)

Émissions totales (GHG-Abs)



À périmètre constant (GHG-LfL)



Le ratio d'intensité carbone marque un fort recul en 2018 suite à la mise à jour des facteurs de conversion carbone (2.7.1.6). Sans changement de ces facteurs, la baisse aurait été de 4% entre 2017 et 2018. À périmètre constant, le ratio d'intensité passe de 25,8 à 23,9 kgeqCO₂/m²/an.

2.3.2.3.2. Recourir à des énergies renouvelables

Les énergies renouvelables sont un levier fort de réduction de l'empreinte carbone liée à la consommation d'énergie des bâtiments. Dans les différents pays où Covivio exerce et sur ses différents projets, le recours aux énergies renouvelables est étudié avec attention, afin de déterminer les possibilités offertes en prenant en compte les spécificités liées à l'environnement et au contexte réglementaire.

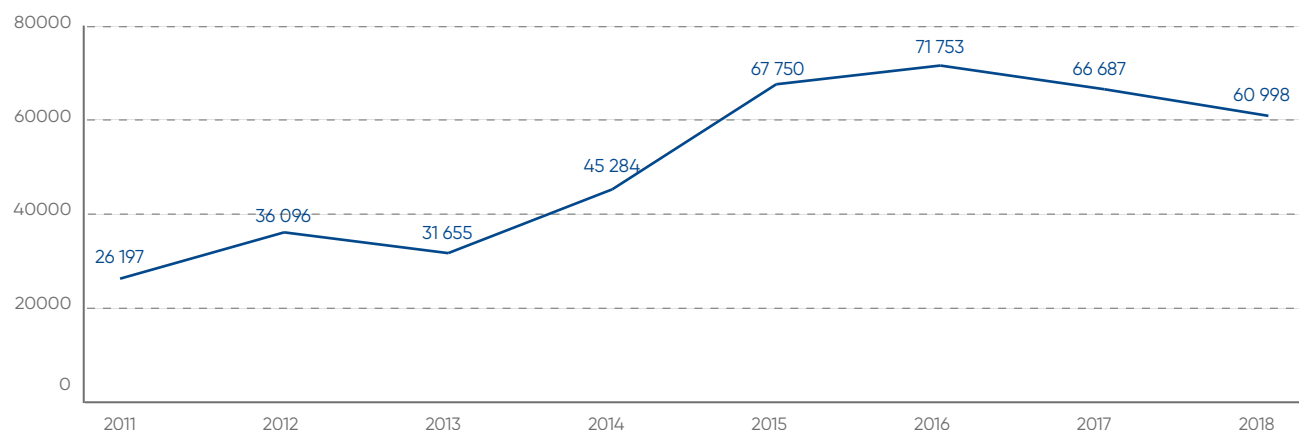
Le choix de souscrire à un contrat d'énergie verte a été fait, en cohérence avec les attentes des locataires, sur de nombreux actifs du Groupe, notamment sur la Tour CB21 en France. En Italie, Covivio a souscrit à un contrat d'électricité verte pour l'ensemble des actifs sous gestion directe, depuis décembre 2015.

Un certain nombre de sites ont été équipés de panneaux solaires (eau chaude sanitaire) ou de panneaux photovoltaïques (production d'énergie renouvelable). Le recours à la géothermie

est également largement répandu, comme le recours à des dispositifs innovants, comme Massileo® à Marseille, un réseau d'eau tempérée piloté par Dalkia, qui alimente des bâtiments en chaleur et en froid à partir d'une énergie 100% renouvelable : la thalasso thermie ou l'énergie thermique des mers.

En Italie, Covivio a eu recours au photovoltaïque dès 2011 pour produire de l'énergie renouvelable sur ses sites. Par exemple, la rénovation des Tours Garibaldi a été l'occasion pour Covivio d'installer 804 m² de panneaux photovoltaïques en façade. Les chauffe-eau solaires installés sur la toiture ont la capacité de répondre à 50% des besoins en eau chaude de l'ensemble immobilier de 45 000 m². Par ailleurs, le système de pré-refroidissement par géothermie permet de réduire sensiblement la consommation d'énergie liée à la climatisation. Le graphe ci-après présente l'évolution de la production d'électricité verte issue des panneaux photovoltaïques. Le léger tassement observé en 2018 correspond à une baisse de l'ensoleillement par rapport à 2017.

■ Production d'énergie photovoltaïque des Tours Garibaldi (en kWh/an)



En Allemagne, Covivio Immobilien a équipé de panneaux photovoltaïques les toitures de 26 bâtiments, majoritairement situés dans l'ouest du pays. Leur production, détaillée ci-après, dépasse légèrement les estimations des études de faisabilité. En tant qu'acteur de long terme, Covivio a fait le choix d'acquérir les panneaux et de revendre l'électricité produite à des réseaux d'énergie locaux. Amortis en neuf ans, ces investissements ont permis de développer de nouveaux savoir-faire, anticipant l'évolution de la réglementation vers le bâtiment passif d'ici 2020.

À périmètre constant, la production a augmenté de 16% entre 2017 et 2018. Celle-ci s'explique par une année 2018 globalement plus ensoleillée en Allemagne. Par exemple, 479 heures d'ensoleillement en plus ont été comptabilisées dans la ville d'Essen par rapport à 2017. Toutefois, un actif équipé de panneau à Taucha a été cédé en 2018. Ainsi, 723 261 kWh d'électricité ont été produits grâce aux 25 immeubles équipés dans les villes de Duisburg, Oberhausen, Müllheim et Essen, pour un rendement total de 306 534 € sur l'année 2018. Pour rappel, le retour sur investissement estimé sur ces installations est de 9 ans, en considérant que l'installation a coûté en moyenne 436 €/HT/m².



2.3.2.4. Transition eau

Le bâtiment est consommateur d'eau depuis sa construction (béton, nettoyage...) puis durant son exploitation (ménage, arrosage, restauration d'entreprise...). Sur le patrimoine de Covivio, la réduction de l'empreinte hydrique passe par le recours systématique à des installations économes en eau et à un suivi attentif des consommations. Les opérations

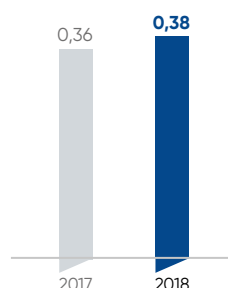
nouvelles développées par Covivio recourent le plus souvent à la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, évitant que celles-ci ne soient renvoyées, via les réseaux de canalisation, dans les rivières puis la mer, au lieu de participer à la reconstitution des nappes phréatiques.

2.3.2.4.1. Bureaux France

Covivio s'est fixé comme objectif de conserver une consommation d'eau moyenne inférieure à 0,5 m³/m²/an sur le parc Bureaux France en exploitation, et de suivre les volumes consommés dans le cadre des opérations de développement et de rénovation. L'eau est distribuée par un grand nombre d'acteurs, ce qui complique la collecte des éléments de facturation. En outre, de nombreux concessionnaires et réseaux ont fréquemment recours

à des estimations des consommations pour leurs facturations, avec des recalages ponctuels, ce qui nuit à la fiabilité des données. Le taux de collecte des consommations d'eau est de 88% en 2018 (93% en 2017), pour les immeubles relevant du « contrôle opérationnel » (multi-locataires) gérés en direct par les équipes de Covivio.

■ Évolution des ratios d'intensité d'eau sur le portefeuille Bureaux France (en m³/m²SHON/an)

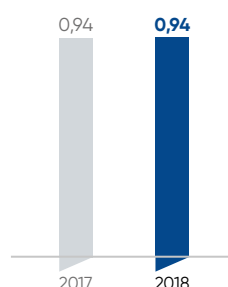
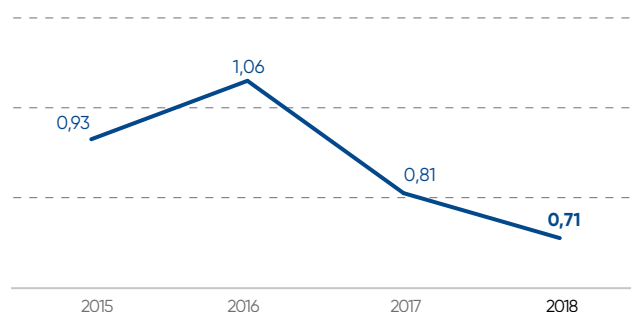


2.3.2.4.2. Bureaux Italie

Pour le portefeuille Bureaux Italie en exploitation, l'objectif est de conserver une consommation d'eau moyenne inférieure à 1 m³/m²/an. Le différentiel avec la France s'explique par la détention d'un portefeuille qui compte davantage d'espaces verts, dans un pays où le climat est plus chaud, et où les équipements destinés à économiser l'eau sont encore un peu moins systématisés qu'en France. Néanmoins, à l'occasion de

rénovations ou de développements, les équipes italiennes de Covivio équipent les bâtiments de dispositifs permettant de réduire les consommations d'eau : robinets à détection de mouvements, mousseurs... Des systèmes de récupération d'eau de pluie ont également été installés dans certains immeubles. Dans le cas des Tours Garibaldi, ils permettent de fournir 13% de la consommation des chasses d'eau.

■ Évolution des ratios d'intensité d'eau sur le portefeuille Bureaux Italie (en m³/m²GLA/an)

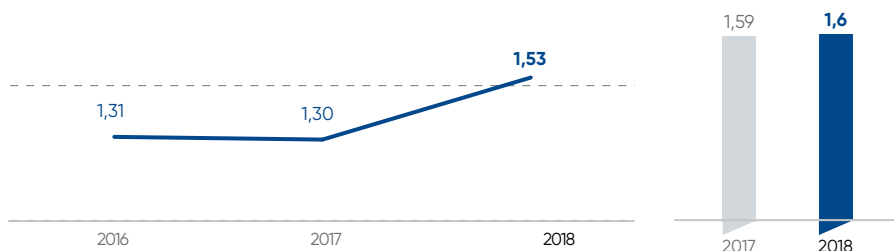


2.3.2.4.3. Résidentiel Allemagne

Compte tenu du nombre d'immeubles (environ 6 000 adresses), le suivi est effectué sur le panel représentatif d'actifs (2.7.1.4) à partir du compteur principal, qui comptabilise les consommations des parties communes (nettoyage, espaces verts...) et privatives (consommations des locataires). Le recours à des compteurs

individuels est de plus en plus fréquent, afin de responsabiliser les locataires sur leur consommation d'eau et permettre davantage d'équité dans le paiement des charges. Pour réduire les consommations d'eau sur son parc, Covivio Immobilien installe des équipements performants à l'occasion de rénovations, remplacements ou constructions nouvelles : chasses d'eau à double flux, réducteurs de débit sur les robinets, etc.

■ Évolution des ratios d'intensité d'eau sur le portefeuille Résidentiel Allemagne (en $m^3/m^2Nütz/an$)

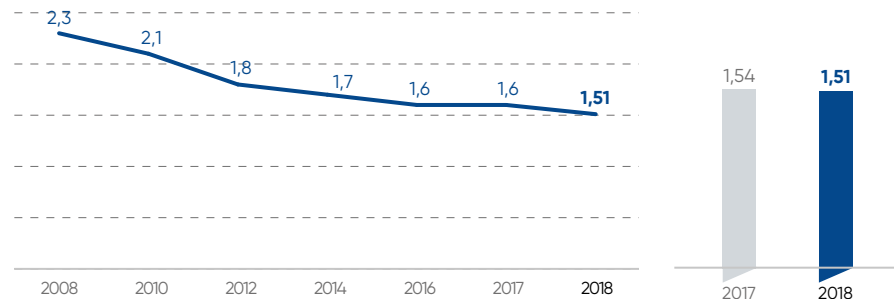


2.3.2.4.4. Hôtels Europe

Depuis de nombreuses années, les locataires de Covivio Hotels ont mis en place des programmes de réduction des consommations d'eau, qui ont démontré leur efficacité, passant par la sensibilisation de leurs équipes et de leurs clients. Dans les immeubles neufs développés par Covivio dans le cadre de ses partenariats avec Accor, B&B, NH Hotel Group, Meininger... les installations permettent de réduire les consommations d'eau

(mousseurs, etc.). En 2018, la consommation moyenne est de $1,51 m^3/m^2$ (vs de $1,64 m^3/m^2$ en 2017), soit une baisse de 34% de la consommation d'eau moyenne depuis 2008. Il semble qu'un seuil plancher soit atteint, entre 1,5 et $1,7 m^3/m^2/an$, en deçà duquel il est difficile de descendre. L'objectif 2020 en termes de consommation moyenne d'eau consiste donc à rester en deçà de $2 m^3/m^2/an$ en moyenne sur l'ensemble de ce portefeuille en exploitation.

■ Évolution des ratios d'intensité d'eau sur le portefeuille Hôtels Europe (en $m^3/m^2/an$)



2.3.2.5. Transition déchets

La collecte de données sur l'enlèvement des déchets est rendue difficile par l'absence de pesée dans la plupart des pays où Covivio est implanté. Les concessionnaires désignés par les municipalités ne communiquent aucune donnée. Les seules données disponibles concernent des immeubles pour lesquels un prestataire privé a été désigné pour l'enlèvement du papier, voire du papier confidentiel, et des autres DIB (déchet industriel banal). D'autres initiatives ont également été lancées par le Groupe, notamment en termes d'économie circulaire (2.3.1.2) ou de lutte contre le gaspillage alimentaire. À défaut d'information sur les tonnages de déchets enlevés, Covivio s'assure de la généralisation de la collecte sélective (100% de collecte sélective en 2017 et 2018). Sur quelques sites, des entreprises privées sont chargées de l'enlèvement des déchets, ce qui permet de suivre les tonnages de déchets par typologie ainsi que la part de déchets recyclés (cf. chapitre 2.7.1). Par ailleurs, les opérations de développement et les rénovations font également l'objet d'un contrôle rigoureux quant au respect de la réglementation, et le recours à des matériaux de qualité permet de garantir des faibles coûts de maintenance et une durée de vie allongée. Par exemple, le projet développé en partenariat avec *Politecnico di Milano* (2.4.1.3) a permis d'identifier des matériaux innovants et durables, comme des isolants phoniques en fibres végétales.

En Allemagne, la réglementation, qui date de 1972 et révisée à plusieurs reprises, intègre cinq dimensions : prévention, réutilisation des matériaux, recyclage, revalorisation énergétique et destruction des déchets. Les immeubles détenus par Covivio Immobilien bénéficient des services d'enlèvement des déchets des municipalités. À défaut d'information relative à la quantité de déchets retirés, un suivi est réalisé par Covivio sur le panel représentatif (2.7.1.4). Dans chaque immeuble, le tri des déchets a été organisé en lien avec la ville, donnant lieu à la mise en place de containers de couleurs différentes. Par ailleurs, les municipalités appliquent des pénalités si les déchets ne sont pas déposés dans le bon container. En 2017, Covivio Immobilien, en coopération avec les services municipaux d'enlèvement des déchets, a développé un projet de cartes à puces pour accéder aux locaux à poubelles des immeubles. L'idée étant d'éviter l'utilisation des locaux et des poubelles par des tierces personnes et de réduire les charges locatives liées à la prise en charge des déchets. En 2018, l'entreprise a eu recours au service de waste manager pour plusieurs de ses immeubles, accompagnant les locataires afin de les sensibiliser au recyclage et améliorer la qualité du tri des déchets. Ces mesures ont permis de réduire le nombre de containers de collecte.

AGIR CONTRE LE GASPILLAGE ALIMENTAIRE

Le gaspillage alimentaire (loi du 11 février 2016 et décret du 19 août 2016) représente en France 29 kg par an et par habitant, dont 7 kg d'aliments emballés, soit 10 millions de tonnes par an et 18 milliards de repas jetés (chiffres ADEME). 30% des denrées produites sont ainsi perdues. Pour Covivio et ses locataires, ce sujet est important. Par exemple, le Groupe AccorHotels s'est attaqué depuis plusieurs années à la question du gaspillage alimentaire, la restauration représentant un quart de son chiffre d'affaires et 90% de son empreinte biodiversité. La réduction du gaspillage alimentaire a été engagée en repensant la chaîne fournisseurs et de froid, les conditions de maintien en température pour les buffets, la re-transformation (par exemple, les pelures d'orange préparées en marmelade, etc.), ou encore en faisant des dons à des associations ou aux employés lorsque les législations locales s'y prêtent.

2.5.2.6. Transition numérique

Covivio se positionne en acteur de la transition numérique, à la fois dans son organisation d'entreprise et dans le quotidien de ses salariés (en recourant de plus en plus à de nouveaux outils) d'une part, ainsi que dans l'exercice de ses activités (développement et gestion d'immeubles) d'autre part, avec une réelle convergence entre ces deux axes.

En février 2018, Laurie Goudallier a été nommée par promotion interne au poste de *Chief Digital Officer* (CDO). Membre du Comité Exécutif, elle est directement rattachée au Directeur Général, Christophe Kullmann. En lien notamment avec Claude Sauvaigo, Directeur des Systèmes d'Information (DSI), Philippe Boyer, Directeur de l'Innovation et avec le concours du Comité européen de transformation, qu'elle anime et qui compte 6 membres répartis dans les différentes branches de l'entreprise, elle doit mettre en place le plan de transformation digitale en quatre axes défini pour ce projet. Il passe par le bâtiment connecté (2.6.3), les nouveaux usages (2.3.1.1), la relation client (2.4.3) et l'innovation avec des start-up.

En passant de l'analogique au numérique, le bâtiment évolue pour devenir une plateforme de services qui couvrira six aspects : maintenance/exploitation ; services au bâtiment ; services énergétiques ; santé/confort ; aménagements des espaces ; services aux occupants. Un bâtiment doit satisfaire à des enjeux de mutualisation et de partage de certains services et équipements, recourir à l'IP (*Internet Protocol*) tout en étant conçu pour, physiquement et sur le plan numérique, offrir un bon niveau de flexibilité, modularité et sécurité, notamment pour limiter les risques de cyber-attaque.

Covivio met en place de nouveaux outils de gestion et de pilotage des immeubles : installation de GTB sur les nouvelles constructions et rénovations pour le pilotage des équipements (chaud et froid...), rédaction d'un cahier des charges des GTB installées dans ses nouvelles réalisations permettant de s'assurer qu'elles sont « ouvertes » et interopérables, création d'une plateforme de collecte et analyse des consommations d'énergie et d'eau... En 2018, Covivio a ainsi décidé de se doter d'une plateforme de supervision, afin de recueillir en temps réel les consommations d'énergie et d'eau des immeubles de Bureaux en France et en Italie. En 2019, la solution retenue sera déployée sur les sites français et testée sur un immeuble italien, sur Symbiosis, à Milan.

Covivio est signataire de la Charte Bâtiment Connecté, solidaire et humain, initiée par le Ministère de la cohésion des territoires en coordination avec les associations SBA (*Smart Building Alliance*) et l'Alliance HQE-GBC. SBA. En tant que membre de ces deux associations, Covivio a participé à l'expérimentation du référentiel du label R2S, dans le cadre de la réalisation de son site Toulouse Riverside, livré courant 2018. Ce site obtiendra le label R2S début 2019. Pionnier dans le recours à ce label ambitieux, Covivio montre la voie d'un immobilier capable de répondre aux besoins immédiats de ses clients et d'évoluer, afin de s'adapter à l'évolution des technologies et des modes de travail des occupants. Par ailleurs, pour répondre aux attentes des clients de Wellio en matière de connectivité, les sites de *coworking* bénéficient, selon les cas, du label R2S ou du label WiredScore.

2.3.3. Sûreté/Sécurité environnementale/Conformité réglementaire

Le risque « Sûreté/Sécurité environnementale/Conformité réglementaire » a été identifié comme un enjeu majeur compte tenu des activités de Covivio. Un défaut de sécurité sur les immeubles ou de résilience des actifs pourrait placer Covivio dans l'incapacité de gérer des crises majeures pouvant causer un sinistre, un accident, un risque sanitaire, ou encore mettre l'entreprise en responsabilité. Pour faire face à ce risque, Covivio a mis en place, depuis de nombreuses années, de nombreux indicateurs adaptés à ses activités en Europe. Les risques sanitaires et environnementaux sont suivis et pilotés au quotidien grâce à des outils performants et des équipes dédiées, allant au-delà des impératifs réglementaires. Sous-tendant ce risque, la question de la résilience climatique du parc est clé et impose une réflexion sur le long-terme, en cohérence avec la stratégie du Groupe.

Trois facteurs sont à prendre en compte pour apprécier la vulnérabilité des territoires : l'interdépendance des territoires, la croissance démographique et l'urbanisation, ainsi que la multiplication des enjeux liés au changement climatique dans les zones concernées.

La question de la résilience urbaine se pose aux différentes échelles territoriales : bâtiment/îlot/quartier/ville/territoire. Un territoire sera résilient à condition que chacune de ses strates participe à cette résilience, en offrant les meilleures réponses en termes notamment d'écoconception, accessibilité, circulation, biodiversité, biomimétisme, gestion des réseaux (énergies, eaux usées et eaux pluviales), ou encore communications-réseaux.

Pour l'écoconception de ses immeubles en Europe, Covivio s'attache donc à privilégier des solutions de construction bas carbone (matériaux, systèmes), à isoler ses bâtiments et les protéger avec des brises soleil/stores/vitrages, végétalisation des toits/façades, à valoriser la fraîcheur nocturne, etc.

La résilience peut également être améliorée en faisant évoluer les conditions d'utilisation de l'immeuble, grâce à l'implication des utilisateurs dans les choix d'aménagement des locaux, la mise en place d'une politique transports en commun, le télétravail, l'aménagement des horaires des salariés, la visioconférence, des solutions *Green IT*... Covivio recourt à ces différentes solutions dans ses propres implantations et n'hésite pas à en faire la promotion auprès de ses parties prenantes.

Enfin, le pilotage et l'optimisation des installations des bâtiments sont axés sur la recherche du meilleur équilibre entre maîtrise des charges d'exploitation et confort/santé de l'occupant.

2.3.3.1. S'adapter aux conséquences du changement climatique

Au-delà du respect de la réglementation locale (en France : PPRI – plan de prévention des risques d'inondation et PPRN – plans de prévention des risques naturels), Covivio a identifié les principaux aléas qui pourraient avoir des impacts sur ses activités et a mis en place des mesures de prévention et d'adaptation qui visent à :

- veiller au confort des occupants durant les périodes de canicule, en prenant en compte cette question dès la phase de conception et en ayant recours à des solutions de climatisation innovantes
- renforcer les exigences de confort d'été dans les bâtiments
- analyser les risques d'inondations fluviales ou maritimes (tempêtes...), permanentes ou temporaires
- étudier, avant toute acquisition, la qualité du sol et sa vulnérabilité aux submersions, et adapter les fondations des bâtiments à l'instabilité des sols (retrait-gonflement des sols argileux)
- instruire un reporting précis portant sur les différents risques considérés comme pertinents au regard de ses activités.

En Allemagne et en Italie, les équipes techniques de Covivio recourent à des outils internes pour suivre les risques auxquels les immeubles sont exposés. En France, Covivio recourt depuis de nombreuses années à la plateforme de gestion mise en œuvre par Provexi. En Allemagne, les risques miniers font l'objet d'une surveillance particulièrement attentive. 195 sites sont situés dans une zone considérée à risque par les autorités. Par ailleurs, suite à une analyse de la compagnie d'assurance de Covivio Immobilier, il a été considéré que le risque « Inondation » était non significatif pour l'ensemble du portefeuille.

À titre d'exemple, le tableau ci-après présente les risques considérés comme pertinents au regard de l'activité Bureaux de Covivio en France et en Italie.

Nombre de sites concernés			France	Italie
Risques	2016	2017	2018	2018
Mouvement de terrain	46	38	36	0
Séisme	1	3	4	236
Inondation	81	62	53	2
Effet thermique	3	1	1	0
Effet de surpression	3	2	1	0
Effet toxique	2	2	1	0
Sécheresse	8	4	5	0
Avalanche	0	0	0	0
Feux de forêt	10	5	0	0
Crue torrentielle	0	0	0	0
Cyclone	0	0	0	0
Remontée de nappe	1	1	1	3
Volcan	0	0	0	1
Minier	0	0	0	0
Autres risques miniers	2	2	0	0
Autres risques naturels	29	24	21	0

Par ailleurs, Covivio a procédé à une étude cartographique interne portant sur le risque de montée du niveau de la mer au-delà de 1 mètre, afin d'étudier quels actifs pourraient être concernés par un tel risque. Les résultats de cette cartographie

ont fait apparaître un risque très faible, à hauteur de 2% des actifs analysés sur la totalité des portefeuilles tertiaires et l'échantillon représentatif pour le portefeuille résidentiel allemand.

2.3.3.2. Lutter contre l'étalement urbain

Covivio s'attache à éviter l'étalement urbain en inscrivant ses développements dans des opérations de requalification qui favorisent la reconstruction de la ville sur la ville. L'utilisation parcimonieuse des sols correspond à une volonté de limiter leur imperméabilisation, à ne pas utiliser de terres vivrières pour construire de nouveaux immeubles, et à prendre en compte d'éventuels risques d'inondation. Les opérations réalisées par le Groupe répondent, partout en Europe, à cette exigence qui permet de participer efficacement à la sauvegarde de zones ayant un fort potentiel de biodiversité.

Covivio s'est dotée en 2017 d'un nouveau module « sites et sols pollués », venant compléter la plateforme Provexi dédiée

à la gestion des risques sur ses actifs. Ce module permet une lecture exhaustive de l'ensemble des informations contenues dans les diagnostics via une synthèse des sujets analysés (identification des sources potentielles de pollution, bilan des analyses effectuées). L'ensemble de ces informations ainsi qu'une cartographie sur plans interactifs des données sont mis à disposition des collaborateurs. Les sites pour lesquels un suivi particulier peut s'avérer nécessaire sont identifiés et le pilotage des actions à mener en est simplifié.

En 2018, Covivio n'a fait l'objet d'aucune procédure l'ayant condamnée à assainir ou dépolluer l'un de ses sites en exploitation.

2.3.3.3. Piloter les risques sanitaires et environnementaux

En 2018, Covivio n'a fait l'objet d'aucune condamnation à assainir ou dépolluer un terrain pour permettre son exploitation légale ni de décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales. À titre conservatoire, Covivio a décidé de

constituer une provision de 2,5 M€ pour le cas où il aurait à supporter le coût de dépollution d'un site détenu dans le cadre d'une activité non stratégique.

2.3.3.3.1. Conformité réglementaire

La Directive Européenne du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments (DEPEB ou EPBD pour *Energy performance of building directive*) a donné lieu à différentes réglementations encadrant différents sujets : construction neuve, travaux de réhabilitation, etc. Cette directive a notamment prévu la création du certificat de performance énergétique appelé en droit français Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), suite à la transcription de la directive en droit français en 2006. Ce certificat s'appelle *Attestato di Prestazione Energetica* (APE) en Italie, *Energieausweis* en Allemagne, *Energy Performance Certificate* (EPC) au Royaume Uni, etc. (2.3.2).

Par ailleurs, l'acquisition et la gestion d'immeubles requièrent la réalisation d'un certain nombre de diagnostics qui peuvent être obligatoires en fonction de la date de construction de l'immeuble : amiante, état parasitaire en fonction de la commune (termites), état des risques miniers et technologiques (risques

d'inondation, glissement de terrain, submersion au bord de mer, risques Seveso...), etc.

En France, la Direction de l'Environnement de Covivio observe la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui instaure un cadre précis. En outre, certains risques peuvent faire l'objet d'investigations complémentaires (pollution de sols...), d'un suivi périodique (amiante par exemple), ou d'analyses ponctuelles (légionelle...). Des réglementations équivalentes existent également en Italie et en Allemagne.

Pour chacune de ses implantations, Covivio s'appuie sur des équipes dédiées en charge de la sécurité environnementale, pour s'assurer de la réalisation et du suivi des diagnostics réglementaires. Elles interviennent dès l'analyse des acquisitions, durant la période de gestion et jusqu'à la constitution des dossiers de vente (*data-room*).

Sur 226 sites de Bureaux détenus en France fin 2018, 100% des sites ont fait l'objet d'un Etat des Risques et Pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...). Sur les 226 sites, 123 sites sont concernés par au moins un risque.

Domaine	Diagnostics établis					
		2016		2017		2018
État des risques et pollutions – nombre de cas examinés ⁽¹⁾	348	100%	284	100%	226	100%
Tours aérofrigorifères – nombre de sites concernés ⁽²⁾	1	100%	1	100%	0	–

(1) État des risques établis.

(2) Sites dont l'exploitant de la Tour est le propriétaire.

2.3.3.3.2. Limiter les nuisances sonores

Le bruit génère du stress et est nuisible à la concentration, la créativité, et finalement la productivité. Plaçant le confort et le bien-être de l'utilisateur au cœur de ses projets, Covivio s'attache à réaliser des immeubles qui optimisent les conditions acoustiques pour les occupants (choix des matériaux, embellissements, organisation des espaces...), dans un contexte de demande croissante en faveur de locaux flexibles. Dans le cadre de ses développements et rénovations, Covivio s'attache également à réduire l'exposition des locataires et des riverains aux nuisances sonores liées aux chantiers.

2.3.3.3.3. La qualité de l'air intérieur, un enjeu de santé

La qualité de l'air constitue un enjeu de santé publique, puisque la seule pollution aux particules fines, générées par les activités humaines, causerait en France 48 000 décès ⁽¹⁾ par an et les dommages sanitaires de cette pollution auraient un coût annuel de 20 à 30 Md€ ⁽²⁾.

Progressivement les réglementations se durcissent en Europe, notamment à l'égard des transports et des bâtiments. La qualité de l'air intérieur dans les immeubles est liée à différents facteurs :

- embellissements utilisés : moquettes, peintures, matériaux...
- matériels situés à l'intérieur des locaux : imprimantes (professionnelles ou domestiques)...
- entretien des installations de chauffage et de climatisation
- environnement extérieur : trafic routier, jardins, etc.

Dans ses développements et rénovations, Covivio est attentif à chacun de ces leviers d'amélioration de la qualité de l'air, par exemple en recourant à des matériaux et produits (peintures, moquettes, etc.) peu émissifs en composés organiques volatils (classe A+), afin de préserver le confort et la santé des occupants.

Les cahiers des charges des différentes activités de Covivio intègrent ces enjeux.

Les équipes italiennes de Covivio ont mis en place un outil de contrôle et de gestion des risques pour l'ensemble des bâtiments. Ce logiciel contient une section spécifique aux risques environnementaux, dans laquelle sont centralisés les documents relatifs à la pollution des sols pour chaque site (analyses de terrain, mesures mises en place pour y remédier, etc.). Le suivi de la bonne qualité de l'air intérieur fait partie des missions confiées via des contrats de maintenance signés avec les exploitants.

En Allemagne, une attention particulière est également portée à la prise en compte des risques sanitaires et environnementaux. Pollution des sols, de l'eau, de l'air, ou encore risques naturels et technologiques sont autant de risques qui font l'objet de diagnostics avant chaque acquisition. De plus, les équipes allemandes de Covivio font appel à des professionnels spécialisés pour réaliser un certain nombre d'audits. Conformément à la législation, des détecteurs de fumée ont été installés en 2017 et 2018 dans les logements en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, à Hambourg ainsi qu'à Berlin. De plus, des détecteurs de monoxyde de carbone ont été installés dans tous les appartements équipés de systèmes de chauffage au gaz.

S'agissant des immeubles détenus par Covivio Hotels, le suivi des risques sanitaires et de la sécurité environnementale est réalisé au sein de la Direction Environnement de la Direction Technique de Covivio. Les diagnostics de recherche d'amiante, pollution de sol, etc. sont établis à l'occasion de l'acquisition ou de la vente de chaque immeuble. Les contrats de bail des hôtels de Covivio prévoient systématiquement que le locataire conserve la maîtrise et la responsabilité des risques environnementaux, l'utilisateur ou le chef d'établissement étant le responsable des locaux au regard de la réglementation sur les risques environnementaux.

2.3.4. Un premier Green Bond de 500 M€

Le 9 mai 2016, Covivio a procédé avec succès au placement de sa première émission obligataire « verte » (*Green Bond*) de 500 M€, à échéance 2026, offrant un coupon fixe de 1,875%, soit un *spread* de 137 bps. L'émission a été sursouscrite plus de cinq fois auprès d'un panel d'investisseurs internationaux.

La réussite de cette émission tient aux bonnes appréciations dont les politiques financières et développement durable de Covivio font l'objet auprès des agences de notation financières et extra-financières. Cette émission a bénéficié de la dynamique créée par l'article 173 de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte et de l'engouement de la part des investisseurs, pas seulement ISR, en faveur d'entreprises réellement engagées en matière RSE.

2.3.7.1. Des critères rigoureux et objectifs

Les immeubles retenus pour constituer le portefeuille *Green Bond* ont été sélectionnés au regard de critères tenant aux certifications obtenues, à leurs performances (énergie, carbone, des déchets...), au partage de bonnes pratiques avec les locataires dans le cadre des annexes environnementales, etc. Chaque immeuble de ce portefeuille satisfait également à l'ensemble des critères détaillés ci-après :

Financements d'immeubles verts

- immeubles certifiés construction et/ou exploitation
- certification : HQE (au moins neuf cibles P ou TP ⁽³⁾ sur 14) ou BREEAM (*Very Good* au minimum) ou LEED (*Gold* au minimum).
- performance énergétique : note minimum de P ou TP sur la cible 4 de la certification HQE (ou équivalent BREEAM)
- partage des *best practices* avec les locataires : signature d'annexes vertes sur les actifs financés.

(1) Rapport 2016 « Impacts de l'exposition chronique aux particules fines sur la mortalité en France continentale et analyse des gains de santé de plusieurs scénarios de réduction de la pollution atmosphérique » – Santé publique France.

(2) Rapport de la Commission des comptes et de l'économie de l'environnement. Santé et qualité de l'air extérieur. MEDDE SEEIDD, juin 2012.

(3) P : Performant – TP : Très Performant, selon le référentiel HQE.

Les immeubles possèdent tous au moins une certification de leur bâti : il s'agit le plus souvent de la certification HQE, parfois complétée d'une certification BREEAM pour la construction ou pour l'exploitation (voir tableau en 2.3.7.2.3).

Réduction de l'empreinte environnementale

- impact environnemental limité et piloté : note minimum de P ou TP sur la cible 3 de la certification HQE (ou équivalent BREEAM)
- gestion de l'eau : les actifs possèdent des économiseurs d'eau
- gestion des déchets : les actifs disposent des infrastructures permettant de trier les déchets
- gestion de l'énergie : les actifs disposent d'une GTB.

Les immeubles développés ou rénovés par Covivio répondent à ces critères dans un but de performance environnementale du bâti et de l'exploitation.

Responsabilité sociale et territoriale

- tous les fournisseurs et « contractors » sont soumis aux clauses contractuelles standards de Covivio concernant la protection de la santé et de la sécurité des employés travaillant sur le site
- les actifs ne contribuent pas à l'étalement territorial
- les actifs disposent d'un accès en faveur des personnes à mobilité réduite (PMR)
- les actifs sont situés à moins de 1 km des transports en commun
- un dialogue régulier est tenu avec les locataires (annuel ou trimestriel) et avec les parties prenantes locales
- au moins trois cibles sur quatre dans la catégorie Éco-management de la notation HQE « P » ou « TP »
- au moins deux cibles sur quatre dans la catégorie Confort de la notation HQE « P » ou « TP ».

2.3.7.2. Une performance vérifiée

Depuis 2017 et jusqu'à l'échéance de l'obligation, un rapport annuel est émis par un vérificateur indépendant, désigné par l'émetteur. Covivio s'est engagé à publier chaque année le rapport du vérificateur. Ce document est reproduit de façon exhaustive au chapitre 2.8.2 du présent document. La vérification menée par EY a consisté à s'assurer du respect des différents critères d'éligibilité. Ces critères ont été examinés selon les rubriques suivantes :

2.3.7.2.1. Allocation des fonds

Les fonds réunis dans le cadre de l'émission obligataire « verte » sont utilisés exclusivement pour permettre le financement ou refinancement des constructions ou des rénovations des actifs sélectionnées dans le portefeuille du *Green Bond*. La vérification réalisée par EY a consisté notamment à analyser :

- liste des actifs financés : date de livraison, situation géographique, certifications reçues, locataires, etc.

- % de financements/refinancements
- % alloués aux actifs en joint-venture.

2.3.7.2.2. Bénéfices environnementaux et management responsable

Suite à la vente d'un immeuble en 2017 puis d'un second en 2018, la constitution de ce portefeuille a évolué comme le montre le tableau figurant en 2.3.7.2.3. C'est un projet important pour Covivio, l'immeuble « Flow » à Montrouge, qui a rejoint ce portefeuille en remplacement de deux actifs : Clichy – « Pégase » (cédé en 2018) et Silex 1 (financement dédié). Le poids économique de « Flow » compense le retrait de ces deux actifs tout en offrant des performances environnementales attractives, avec l'ambition d'atteindre les certifications HQE (14/14 cibles P ou TP) et BREEAM (Excellent), ainsi que les labels Effinergie+, Well Gold et Wiredscore Platinum.

2016 est l'année de référence des émissions de carbone ainsi que des consommations d'énergie et d'eau pour ce portefeuille d'actifs. Comme pour le reporting réalisé sur l'ensemble du portefeuille (2.7.1), les immeubles en développement ou en rénovation, ou encore achetés ou cédés en cours d'année ne sont pas pris en compte. Bien que le *Green Bond* ait été émis en avril 2016, le reporting afférent à ce portefeuille concerne l'année civile 2016 complète, permettant une juste comparaison avec les consommations des années suivantes. Comme pour les années précédentes, 100% des consommations ont été collectées pour les immeubles du périmètre de reporting ainsi défini, soit 10 immeubles. Pour des raisons de confidentialité, en particulier concernant les immeubles mono-locataires, le détail des consommations par immeuble ne peut être reporté dans ces pages. Ces détails ont cependant été analysés par le CSTB dans le cadre des calculs de ratios, et vérifiés par EY dans le cadre de sa mission. Les tableaux de synthèse sont publiés au chapitre 2.7.1.2.

À climat constant et à périmètre constant, ces éléments font ressortir une baisse du ratio des émissions carbone de 4,9% entre 2017 et 2018, celles-ci passant de 7,4 kgeqCO₂/m² à 7 kgeqCO₂/m². Cette baisse est la conséquence de la réduction de 10,3% des consommations d'énergie, qui passent respectivement de 128,8 à 111,1 kWh/m²/an. Ces deux pourcentages de baisse ne sont pas équivalents puisqu'ils sont fonction du mix énergétique, lequel varie d'un immeuble à l'autre. Enfin, les consommations d'eau sont stables à un niveau de 0,39m³/m²/an..

2.3.7.2.3. Vérification des critères

La vérification réalisée par un tiers indépendant, EY, a consisté à s'assurer du respect des différents critères et à vérifier les consommations d'énergie et d'eau ainsi que les émissions de carbone des immeubles de ce portefeuille déjà livrés et en exploitation. Le rapport de vérification d'EY est reproduit au chapitre 2.8.2.

Le tableau ci-après fournit une synthèse des principaux critères auxquels le portefeuille répond.

2.3.7.3. Synthèse – Respect des critères

■ Portefeuille d'actifs sélectionnés dans le cadre du *Green Bond*

Actif	Fontenay Le Floria	Metz Le Divo	New Vélizy	Vélizy Europe	Saint Denis Green Corner	Paris – Passy Steel
Société	Covivio	SCI Pompidou Metz	SCI Lénovilla	SCI 11 Place de l'Europe	Covivio	Technical
Financement d'immeubles verts						
Détention	100%	100%	50%	50,1%	100%	100%
Date livraison	2012	2014	2014	2015	2015	2015
Surface	9 175 m ²	5 286 m ²	46 749 m ²	33 268 m ²	20 817 m ²	3 681 m ²
Profil HQE	12/14	9/14	11/14	14/14	13/14	11/14
BREEAM	–	–	Very Good	–	Very Good	–
Montant alloué : 500 M€	27 M€	12 M€	45 M€	33 M€	82 M€	30 M€
Montant utilisé : 456 M€ au 31/12/2018	27 M€	12 M€	45 M€	33 M€	82 M€	30 M€
Label énergie	BBC	BBC	–	BBC	BBC	BBC
Cible 4 (Énergie) P ou TP	TP	TP	TP	TP	P	TP
Annexe environnementale	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Réduction de l'empreinte environnementale						
Cible 3 (Chantier) P ou TP	TP	TP	P	TP	P	TP
Gestion de l'eau	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gestion des déchets	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Installation d'une GTB	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Responsabilité sociale et territoriale						
Clauses santé sécurité	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Lutte contre l'étalement urbain	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Accessibilité PMR	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Accessibilité transports en commun (<1 km)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Dialogue avec le locataire et les PP	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Eco-gestion (≥ 3 P ou TP sur 4 cibles)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Confort (≥ 2 P ou TP sur 4 cibles)	✓	✓	✓	✓	✓	✓

* En attente signature du bail.

Nanterre Respiro	Issy les Mx Edo	Levallois Thais	Nancy O'origin	Toulouse Riverside	Montrouge Flow (remplace Le Pégase et Silex 1)	Total	Clichy Le Pégase (cédé en 2018)	Lyon Silex 1 (financement dédié)
Covivio	Covivio	TELIMOB	Covivio	BGA Transact.	Avenue de la Marne		Covivio	SCI 15 rue des Cuirassiers
100%	100%	100%	100%	100%	100%		100%	50,1%
2015	2017	2017	2017	2018	2020		2013	2016
11 173 m²	10 938 m²	5 555 m²	6 437 m²	10 854 m²	21 204 m²	185 137 m²	4 621 m²	10 646 m²
-	10/14	12/14	12/14	Visé : 12/14	Visé : 14/14	Moyenne : 12/14	10/14	12/14
Excellent	Very Good	Very Good	Excellent	Visé : Very Good	Visé : Excellent		-	Excellent
49 M€	72 M€	30 M€	17 M€	31 M€	72 M€	500 M€	23 M€	33 M€
49 M€	72 M€	29 M€	17 M€	31 M€	29 M€	456 M€	23 M€	32 M€
BBC Effinergie+	-	-	-	-	Effinergie		BBC	BBC
74%	P	TP	TP	P	TP	100%	P	P
✓	✓	✓	✓	*	*		✓	✓
86% (déchets)	TP	TP	P	TP	TP	100%	TP	TP
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓

2.4. ACCÉLÉRER LA MUTATION DES TERRITOIRES

Pour relever les défis climatiques, environnementaux, sociaux et numériques, Covivio s'attache à ce que ses immeubles soient en cohérence avec les enjeux territoriaux, les équipements et infrastructures, les cultures et usages ainsi que les savoir-faire et marchés locaux.

Chaque immeuble doit en effet s'insérer de la manière la plus pertinente possible au sein de différents maillages : transports, énergie, réseaux de communication, biodiversité, etc. La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio en 2018, a permis de mettre en exergue l'enjeu « Intégration dans la ville durable », pour lequel le Groupe capitalise sur son savoir-faire reconnu en matière de partenariats long terme créateurs de valeurs. Covivio mobilise ses salariés (2.5.1), ses fournisseurs (2.4.2.1), ses locataires (2.4.3.2), et mêmes ses partenaires financiers (2.3.2), en les impliquant dans cette dynamique de conduite du changement. Cette mobilisation plurielle est centrale dans la réponse apportée aux deux autres enjeux sociétaux définis dans la cartographie que sont « Supply chain responsable » (2.4.2) et « Qualité de la relation avec les parties prenantes extérieures (clients, fournisseurs...) » (2.4.3).

La croissance démographique mondiale exponentielle, qui devrait se poursuivre au cours du XXI^e siècle (2.2.1.2), va essentiellement impacter les villes, et plus particulièrement les métropoles et les capitales. Celles-ci vont continuer à chercher à attirer les entreprises et les talents, accueillir les meilleures formations, et vont concentrer une part importante de l'innovation et de la croissance. Dans cette compétition économique, l'attractivité des territoires s'exprime également avec une meilleure prise en compte des éléments de bien-être et de santé pour les habitants : revalorisation de la nature en ville (biodiversité, agriculture urbaine...), amélioration de la qualité de l'air, réduction de la pollution, etc. Ces éléments qualitatifs se conjuguent à l'émergence, dans tous les secteurs, de nouveaux outils numériques, de robots, ou encore de l'intelligence artificielle. La « smart city » est censée faciliter l'avènement d'une société bas-carbone supprimant le recours aux énergies fossiles au plus tard en 2050, et est aussi soucieuse de réduire ses impacts environnementaux et de résister aux effets des changements climatiques en étant plus résiliente (2.3.3.1). L'immobilier occupe une place centrale dans cette mutation considérable, où environnement, économie et cohésion sociale sont imbriqués. Acteur de la construction de cette ville de demain, Covivio développe des solutions immobilières qui participent à l'éclosion de cette ville plus durable.

Avec un pipeline de développement européen de 6 Md€ à fin 2018, Covivio poursuit son renforcement au cœur des métropoles européennes de premier plan, et notamment Paris, Berlin et Milan. Le succès rencontré par l'aménagement de lieux partagés (« *coworking* » ou « *coliving* »), les nouveaux modes d'attribution de

l'espace (« *desk sharing* » en entreprise), voire le développement de tiers-lieux mixant les usages (travailler – voyager – vivre), ont un impact sur l'évolution des besoins des utilisateurs en termes de surfaces. Le marché s'oriente moins en faveur d'une inflation des surfaces prises à bail, que de locaux favorisant la transversalité, le travail en équipe (mode projet...), la flexibilité, les services aux utilisateurs, etc. Les nouveaux outils numériques ont, en partie, gommé la frontière vie professionnelle / vie personnelle, et ouvert la voie du nomadisme en offrant une flexibilité importante. Partout en Europe, la qualité de l'emplacement (accessibilité, commerces, sécurité...) reste déterminante dans les choix des locataires, et notamment s'agissant de bureaux, de résidentiel ou d'hôtellerie.

Les différentes entités européennes de Covivio partagent les bonnes pratiques et innovations. C'est, par exemple, le cas avec l'étude de l'empreinte socio-économique territoriale réalisée dans un premier temps sur le périmètre du portefeuille Bureaux France, puis progressivement généralisée aux différentes activités du Groupe en Europe (2.4.1.2). C'est également le cas de la biodiversité, qui constitue l'un des défis majeurs pour les territoires (sauvegarde de l'environnement, bien-être des habitants...), avec la réalisation, en 2017, d'une cartographie dédiée à ce sujet et conduite à l'échelle européenne (2.4.1.4).

Ces innovations créatrices de valeur sont partagées avec les locataires, salariés, fournisseurs, riverains, etc. En lien avec les collectivités, Covivio affirme son engagement, en étant notamment signataire de la charte « 10 hectares de murs et terrasses végétalisées » et de la charte « Paris Action Climat » (en 2013 et en 2018).

■ Indicateurs clés de performance sociétale (au 31/12/2018)

6 MDE

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT EUROPÉEN

RISQUE « INTÉGRATION DANS LA VILLE DURABLE »

15 100

EMPLOIS SOUTENUS
GRÂCE AUX ACTIVITÉS DU GROUPE

1

CARTOGRAPHIE BIODIVERSITÉ
À DIMENSION EUROPÉENNE

>90

PARTICIPANTS AU 1^{ER}
HACKATHON DE COVIVIO

83%

DES DÉPENSES STRATÉGIQUES COUVERTES EN FRANCE
PAR LA POLITIQUE ACHATS RESPONSABLES

RISQUE « SUPPLY CHAIN RESPONSABLE »

78%

NOTE OBTENUE
À L'ÉVALUATION ECOVADIS
EN 2018

3

OUTILS AU SERVICE
DE LA POLITIQUE
ACHATS RESPONSABLES

47

FOURNISSEURS AYANT RÉPONDU
À L'ENQUÊTE RSE ONT FAIT
L'OBJET D'UNE VÉRIFICATION

**RISQUE « QUALITÉ DE LA RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTÉRIEURES »
(CLIENTS, FOURNISSEURS, TERRITOIRES, MONDE DE L'ÉDUCATION...)**

98,1%

TAUX D'OCCUPATION SUR
L'ENSEMBLE DES ACTIVITÉS

100%

DES IMMEUBLES DE BUREAUX >2000m² EN FRANCE
COUVERTS PAR UNE ANNEXE VERTE

2.4.1. Intégration dans la ville durable

La ville de demain sera à la fois bas carbone, connectée et actrice de l'économie circulaire. Pour limiter les déplacements et offrir des lieux de vie plus conviviaux, les futurs immeubles devront être flexibles et intégrer des enjeux liés à la mixité des usages, c'est-à-dire permettre aux citoyens d'utiliser ces lieux ouverts sur la ville pour y vivre, y travailler et s'y détendre.

En anticipant ces transitions, Covivio gère au mieux les risques qui pourraient minorer l'attractivité de ses actifs si le Groupe ne s'attachait pas à être au plus près de ses parties prenantes, notamment des métropoles, en tant qu'acteur de l'immobilier au service de la ville. Covivio intègre ces nouveaux défis urbains (énergétiques, carbone, culturels, socio-économiques) à l'échelle de ses immeubles, en veillant à ce qu'ils s'insèrent harmonieusement dans le tissu urbain, notamment du point de vue de l'accessibilité, de la mobilité, ou encore de la biodiversité. Ces enjeux sont abordés et pris en compte dans le processus de certification des actifs pour lequel ils constituent des critères principaux.

Le risque « Intégration dans la ville durable » a été identifié comme majeur au regard des activités de Covivio en Europe. L'intégration du bâtiment dans son environnement est un enjeu capital, en termes de paysage urbain et de biodiversité, de réseaux d'énergie et de transports, ou encore d'acceptabilité par les riverains et les pouvoirs publics. Cette bonne intégration dans la ville inclut également des dimensions sociales et économiques, en termes d'emploi et de culture.

2.4.1.1. Comprendre les territoires et renforcer la coopération avec les parties prenantes

Outre un ancrage historique en France et, depuis une dizaine d'années, en Allemagne et en Italie, Covivio est aujourd'hui présent en Espagne et au Royaume-Uni, en faisant le choix stratégique de s'implanter dans les grandes métropoles. Covivio s'appuie sur l'expertise globale de plus de 920 collaborateurs, qui œuvrent au plus près de ses parties prenantes. En France, en plus de son implantation à Paris et à Metz, Covivio dispose de trois délégations régionales (Lille, Lyon et Marseille). En Allemagne, des bureaux et agences de gestion ont été ouverts à Berlin, Dresde et Hambourg, pour compléter les équipes situées historiquement à Oberhausen. En Italie, les équipes sont basées à Rome et Milan. Par ailleurs, Covivio a ouvert, en 2017, un bureau en Espagne et nommé une *Country Manager* pour soutenir son développement local et être au plus près de ses partenaires.

Covivio et ses parties prenantes s'engagent pour garantir la meilleure insertion des projets urbains qu'ils co-développent au sein des territoires et ainsi accentuer leur rayonnement. Covivio s'associe à de nombreux événements de relations publiques, comme le Forum Smart City de Lyon, organisé par La Tribune en décembre 2018. Ce Forum, sur la thématique « Climat et inclusion sociale », a accueilli des experts nationaux et internationaux de l'écosystème de la métropole pour une demi-journée de débats et de partage autour des futurs projets et réalisations à venir. Ces débats ont permis de mettre en avant les acteurs, dont Covivio, qui bâtissent une métropole plus intelligente, inclusive et résiliente.

Contribuant au rayonnement des opérations et des territoires, Covivio organise annuellement de nombreux événements de relations publiques. À Lyon, par exemple, Covivio a pris part à la 1^{re} édition de la Biennale d'Architecture en tant que mécène, tout en y présentant un de ses projets phares, Silx², situé dans le quartier de La Part-Dieu et qui répond à une logique d'ouverture des espaces tertiaires sur leur environnement urbain.

L'anticipation et la compréhension des nouvelles tendances, notamment en termes d'usages et d'attentes des utilisateurs, sont au cœur de la stratégie de Covivio. Des études, enquêtes ou sondages (disponibles sur le site www.covivio.eu) sont régulièrement menés à l'échelle européenne, et permettent aux équipes, clients et parties prenantes de mieux cerner les enjeux de la ville durable et de mieux répondre aux attentes des utilisateurs : étude sur l'attractivité des métropoles (2015), « *Économie de partage et espace de travail, le regard des salariés européens* » (2015), « *Et si les bureaux redonnaient le goût du travail ?* » (2016), « *Les attentes et usages des salariés européens* » (2017).

Nombre d'entre elles lui ont permis d'intensifier ses échanges avec ses parties prenantes, et l'ont aidé à apporter des solutions concrètes aux questions relatives à la conception des immeubles et au confort des salariés dans les espaces de bureaux. Progressivement, la qualité de vie au bureau est devenue un élément essentiel pour attirer et fidéliser les talents, ce qui en fait aujourd'hui un terrain fortement concurrentiel pour les entreprises et les territoires.

2.4.1.1.1. Symbiosis, au cœur du renouveau de la cité

Transformer un quartier industriel historique en nouvelle destination tertiaire et devenir une référence du *smart working*, telle est l'ambition du projet Symbiosis développé par Covivio à Milan. Symbiosis constitue une proposition unique pour le marché milanais : une dizaine de bâtiments de bureaux nouvelle génération, lancés au fur et à mesure de leur commercialisation et qui vont constituer un pôle d'affaires d'excellence. Répondant parfaitement aux besoins des entreprises innovantes à la recherche de bâtiments durables, Symbiosis propose des espaces flexibles pour mieux travailler ensemble. Situé dans un quartier en plein essor, face à la Fondation Prada et près de l'Université

Bocconi, Symbiosis a pour ambition de devenir la vitrine de nouveaux concepts de bureaux hautement performants.

Élément clé du projet Symbiosis, une grande place « *éco-friendly* » du quartier d'affaires a été inaugurée par le maire de Milan, Giuseppe Sala, en septembre 2018. Cette place centrale, qui a pour vocation de devenir un espace culturel et social permettant d'échanger des expériences, de partager des compétences et de créer des synergies, est équipée d'un réseau Wi-Fi et de deux bornes multimédias à destination du grand public. Elle occupe 13 000 m² sur les 125 000 m² que comptera à terme le projet Symbiosis. Covivio a lancé avec la municipalité de Milan et ATM (la société de transport public de Milan) une étude en vue d'expérimenter un système de transport public alternatif et innovant, reposant sur des véhicules à conduite autonome. Cette initiative de mobilité intelligente vise à faciliter les déplacements, tout en réduisant la pollution de l'air et le trafic urbain.

La première phase du projet Symbiosis a été livrée fin 2018. Elle comprend 20 500 m² de bureaux et services, loués à 100%, notamment à Fastweb, qui a décidé d'y transférer son Siège social. Covivio a par ailleurs déjà lancé la deuxième phase, avec la construction d'un nouvel immeuble de bureaux de 9 400 m² déjà loué à 97% à Ludum, une école internationale.

2.4.1.2. Qualifier l'ancrage socio-économique territorial

2.4.1.2.1. Une première étude d'impact socio-économique regroupant l'ensemble des activités à l'échelle européenne

Face aux transitions écologique, énergétique, sociétale, et conscient que la performance ne vaut que si elle est durable, Covivio a souhaité mesurer sa contribution au développement économique local.

Les différentes actions menées par Covivio à l'échelle du territoire ont des impacts socio-économiques locaux forts. Covivio s'attache à caractériser et quantifier les retombées socio-économiques de son activité Bureaux France depuis 2014 et Italie depuis 2016. En 2018, Covivio a étendu le périmètre d'étude à l'ensemble des activités du Groupe en Europe en mesurant les impacts de son activité Résidentiel en Allemagne et de sa filiale Covivio Hotels. Ces études sont conduites avec la société Utopies selon la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®.

L'analyse présentée ci-après porte sur l'ensemble des développements, rénovations et sites en exploitation de Covivio : Bureaux en France et en Italie, Résidentiel en Allemagne, Hôtels en Europe. À fin 2018, l'ensemble représente une valeur totale de 23 Md€.

Cette analyse est fondée sur les données collectées pour la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018 pour les activités Résidentiel et Bureaux. Covivio a également souhaité étudier de manière exploratoire les retombées socio-économiques liées à l'exploitation et à l'activité des hôtels détenus par Covivio. Pour cela, les flux injectés par ces acteurs économiques ont été modélisés en s'appuyant sur des statistiques nationales comme celles publiées par l'INSEE.

2.4.1.2.1.1. Les principaux résultats des retombées socio-économiques des activités Bureaux, Résidentiel et Hôtels

Impacts directs : correspondent à la présence de Covivio en France, Allemagne et Italie à travers ses **922 salariés** (Équivalent Temps Plein).

Impacts indirects : traduisent les retombées économiques générées par les achats ou les investissements. Covivio a ainsi dépensé, pour ses achats de biens ou de services, 520 M€, ce qui a généré de l'activité économique chez ses prestataires et fournisseurs. Cette activité a des répercussions sur l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement. Covivio soutient ainsi

7 100 emplois en France, en Allemagne et en Italie, répartis comme suit : 4 000 (56%) chez ses fournisseurs directs (dits de rang 1) et 3 100 (44%) chez ses fournisseurs de rang 2 et suivants. En France ce sont 3 100 emplois indirectement soutenus, 3 000 emplois en Allemagne et 1 000 en Italie.

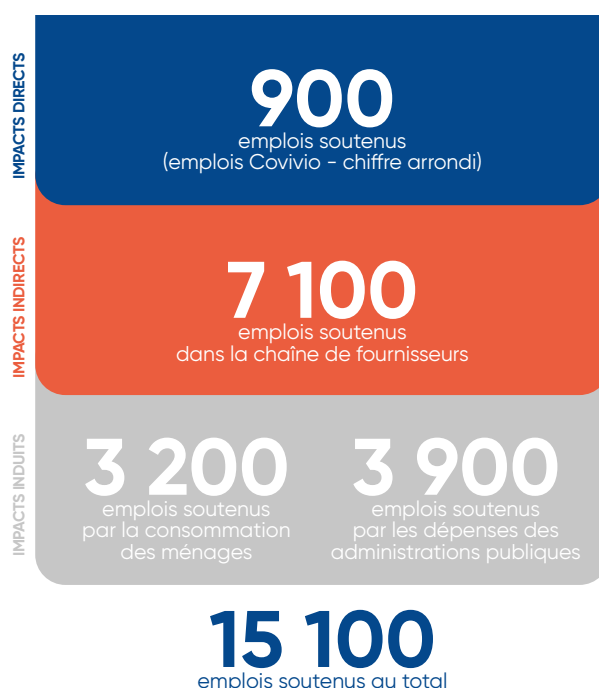
Impacts induits : correspondent à la capacité à pousser d'autres acteurs économiques à effectuer des dépenses de consommation. La consommation des ménages, soutenue par les salaires versés aux salariés de Covivio mais aussi les salaires versés par les acteurs de sa chaîne d'approvisionnement, contribuent au maintien ou à la création de **3 200 emplois** en France, en Italie et en Allemagne. Par ailleurs, les dépenses des administrations

publiques (générées par la fiscalité versée par Covivio et celles de sa chaîne d'approvisionnement) permettent de soutenir **3 900** dans les trois pays. En France ce sont 3 400 emplois induits soutenus au total, 2 500 emplois en Allemagne et 1 200 en Italie.

Impacts totaux : correspondent à la somme des impacts directs, indirects et induits. Par son activité de Bureaux et Résidentiel, Covivio soutient **15 100 emplois** à 100% sur un an au sein des trois pays et génère **900 M€ de PIB**. Ainsi pour **1 emploi** chez Covivio, **15 emplois** supplémentaires sont soutenus.

En France, Covivio soutient 6 800 emplois (39%), 6 000 en Allemagne (39%) et 2 300 en Italie (16%).

■ Détails des 15 100 emplois soutenus par type d'impacts



Source : Utopies.

■ Les cinq principaux secteurs d'activités soutenus

1 SERVICES AUX ENTREPRISES ET SERVICES FINANCIERS
3 900 emplois soutenus (26%)

2 CONSTRUCTION
3 000 emplois soutenus (20%)

3 ÉDUCATION, SANTÉ ET AUTRES SERVICES PUBLICS
2 600 emplois soutenus (16%)

4 ADMINISTRATION PUBLIQUE
1 500 emplois soutenus (10%)

5 ÉLECTRICITÉ, GAZ, EAU
700 emplois soutenus (5%)

Source : Utopies.

2.4.1.2.1. Impacts catalytiques de près de 400 hôtels en patrimoine

Avec un patrimoine d'une valeur de 6 Md€ (total sous gestion à mi-2018), Covivio Hotels, filiale de Covivio, est le principal partenaire immobilier des opérateurs hôteliers en France et en Europe, notamment dans les métropoles européennes les plus dynamiques.

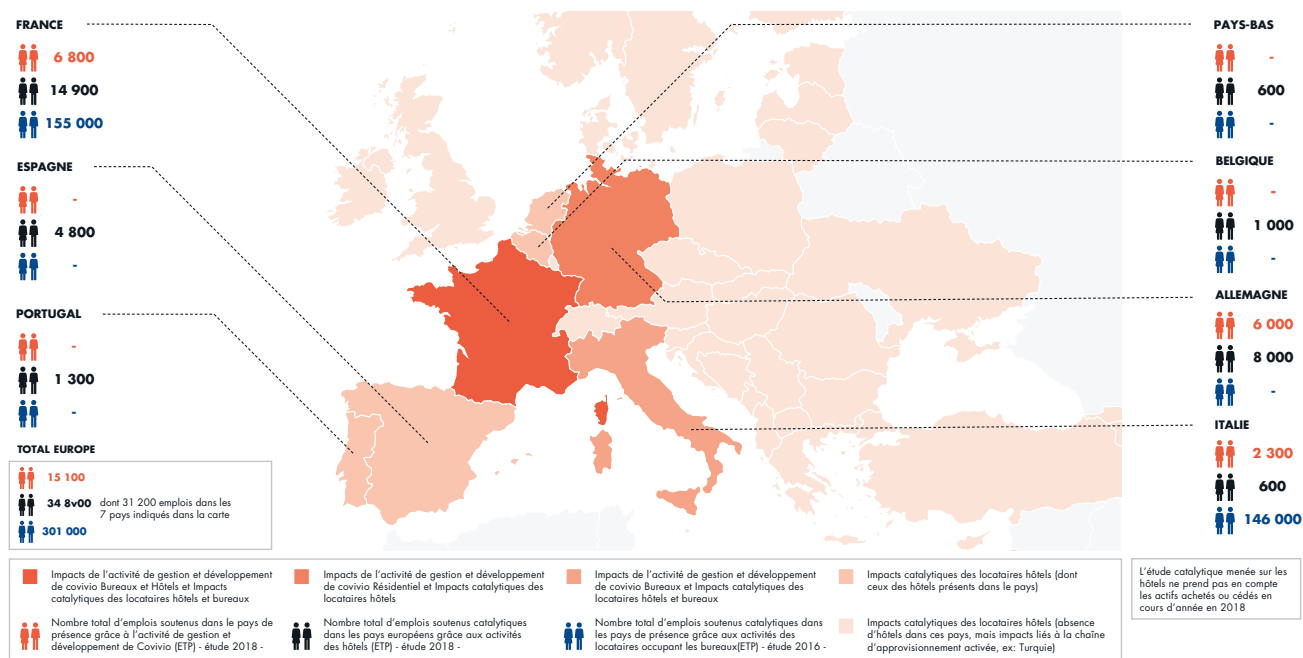
Covivio a entrepris d'évaluer le poids économique brut du fonctionnement des hôtels. Il est ainsi estimé que ces sociétés locataires contribueraient à la vie économique (de manière directe, indirecte et induite), à hauteur de 34 800 emplois en Europe. Toutefois, il faut noter que, cette contribution n'étant pas directement attribuée à Covivio, mais bien à ses locataires, elle n'est pas à additionner ou à comparer avec les retombées économiques de l'activité de gestion et développement de Covivio (Activités Bureaux, Résidentiel ou Hôtels) décrites précédemment.

En 2016, Covivio avait mesuré le poids économique brut des occupants de ses bureaux, soit les impacts directs, indirects et induits liés aux activités des sociétés hébergées. Il était ainsi estimé que ces sociétés locataires contribueraient au soutien de près de 301 000 emplois.

SYNTHESE DES IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUES DE COVIVIO EN EUROPE

Par ses activités de gestion et développement, Covivio soutient au total 15 100 emplois dans ses trois pays de présence – France, Allemagne et Italie –. Les sociétés locataires des hôtels, bureaux ou résidences (particulier) ont une activité économique qui entraînent des retombées à l'échelle européenne. Ainsi, 34 800 emplois sont soutenus par les hôtels en patrimoine en Europe, et 301 000 emplois sont soutenus par les bureaux en patrimoine en France et Italie.

■ Carte des impacts socio-économiques de Covivio en Europe



LE MODÈLE LOCAL FOOTPRINT®

Le modèle LOCAL FOOTPRINT® s'appuie sur les tables statistiques nationales d'échanges entre secteurs d'activité, issues notamment des tables Entrées-Sorties (sources : Eurostat et Eora) et de travaux de recherche en économie régionale de l'Université de Bristol. Sur la base des données réelles ou modélisées d'achats, de masse salariale et de fiscalité des entreprises, LOCAL FOOTPRINT® permet de simuler les retombées socio-économiques de l'activité d'une entreprise sur un territoire donné.

2.4.1.2.2. Optimiser l'impact sur le territoire

L'évaluation de l'empreinte socio-économique est un outil destiné à mieux connaître l'impact élargi d'une activité, et surtout à identifier d'éventuelles pistes d'optimisation des retombées économiques de l'entreprise sur ses territoires d'implantation. Cette optimisation peut passer par l'augmentation de la quantité des impacts (notamment le nombre d'emplois locaux soutenus) d'une part, et par l'amélioration de la qualité des impacts (nature et type d'emplois soutenus, conditions de travail, etc.) d'autre part.

Covivio a ainsi identifié deux principaux leviers qui permettent de maximiser les impacts locaux de ses activités, sur lesquels elle entend de plus en plus s'appuyer :

- le levier « emploi » : le recours à des structures locales embauchant des personnes en situation de handicap (secteur protégé et adapté) ou éloignées de l'emploi (entreprises d'insertion) ;
- le levier « achat » : la promotion de fournisseurs et sous-traitants locaux dans la chaîne d'approvisionnement.

2.4.1.3. Partager et transmettre les savoirs

La politique de mécénat de Covivio repose sur deux piliers : d'une part, la valorisation du patrimoine et d'un urbanisme concerté (par exemple, grâce au partenariat avec le Pavillon de l'Arsenal), et d'autre part, le mécénat de compétences : depuis 2008, Covivio a ainsi développé une politique partenariale et collaborative avec le monde de l'enseignement autour de la recherche appliquée et centrée sur l'égalité des chances.

2.4.1.3.1. Former les futurs décideurs du secteur immobilier

La Fondation Palladio a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France, par des acteurs de l'industrie immobilière, notamment Covivio qui est membre fondateur. Son ambition est de faire en sorte que les métiers de l'immobilier intègrent les évolutions économiques, technologiques, environnementales, démographiques et anthropologiques qui touchent à la construction de la ville. Lieu où les décideurs politiques, investisseurs, penseurs, sociologues et créateurs de la Cité se retrouvent pour penser la ville de demain, la Fondation soutient la recherche appliquée, notamment grâce aux Bourses Palladio. Elle conduit également des actions d'enseignement auprès des futurs décideurs du secteur. Covivio soutient la Fondation Palladio via un mécénat financier et l'implication de ses dirigeants.

Covivio participe également, depuis 2012, au Forum des Métiers de l'Industrie Immobilière (FMI) à Paris, afin de mieux faire connaître ses métiers et son expertise, de partager ses valeurs d'entreprise, et aussi d'identifier de potentiels nouveaux collaborateurs. Le Forum est une occasion d'échanges dynamiques et privilégiés avec de futurs candidats. Covivio participe également aux Forums organisés par l'École des Hautes Études Commerciales de Paris (HEC), l'ESSEC Business School, l'ESCP Europe, l'EDHEC et l'ESTP. Ces Forums mobilisent chaque année une cinquantaine de collaborateurs.

Chaque année en Italie, Covivio partage des connaissances pratiques et offre des conseils à des étudiants qui suivent un cursus en immobilier. Covivio a fait le choix de rémunérer l'ensemble des stagiaires, bien que la rémunération des stages obligatoires dans le cursus ne soit pas obligatoire.

2.4.1.3.2. Favoriser l'égalité des chances

Avec l'association **Article 1** (issue de la fusion entre Frateli et Passeport Avenir), Covivio s'engage, depuis 2015, dans une action de mécénat financier et de compétences, axée sur la solidarité et l'égalité des chances.

Article 1 développe et encadre le parrainage de jeunes étudiants boursiers à haut potentiel, par des professionnels. L'objectif est de révéler les talents des étudiants issus de milieux modestes, en leur donnant des outils, des méthodes, l'accès à des réseaux et la confiance nécessaire à la réalisation de leurs projets. L'association met également à disposition d'étudiants boursiers sélectionnés sur la base d'entretiens de motivation des logements en résidences universitaires. Ce programme, visant à créer une communauté d'entraide et d'apprentissage, repose sur trois grands piliers : « vivre ensemble », « faire ensemble » et « apprendre ensemble ». Plusieurs collaborateurs de Covivio sont mentors, et accompagnent un(e) étudiant(e) en premier ou second cycle d'études post-bac durant 2 à 3 ans, puis au début de son activité professionnelle. En 2018, Covivio a également participé aux Olympiades Article 1, journée durant laquelle 75 des jeunes bénéficiant du programme se sont retrouvés à l'occasion d'un événement sportif et d'un concours par équipe récompensant l'innovation la plus improbable. En janvier 2019, Covivio a également accueilli une formation Article 1 au sein de ses locaux parisiens. Covivio soutient également le projet « Ma1son Article 1 » depuis sa création, ayant permis l'accompagnement de 200 jeunes et le déploiement de 40 projets solidaires en 4 ans.

Autre action de mécénat de compétence, le programme **Passerelle**, que Covivio conduit depuis 2008 en partenariat avec deux lycées situés en zones d'éducation prioritaire (ZEP), à Bobigny (93) et Forbach (57). C'est l'occasion pour de jeunes lycéens et élèves de BTS ou classes préparatoires de ces deux établissements, de rencontrer des professionnels exerçant différents métiers chez Covivio (informatique, comptabilité, ressources humaines, Direction Générale, immobilier...). Dans une période de leur vie où ils doivent faire des choix d'orientation engageants, plus de 2 500 lycéens et élèves ont ainsi bénéficié d'actions variées : interviews métiers, ateliers CV, accueil de stagiaires, tables rondes métiers, visites d'immeubles, etc. et ce, grâce au volontariat de plus d'une cinquantaine de collaborateurs du Groupe.

L'accompagnement des jeunes dans l'emploi se traduit également par le recrutement saisonnier d'étudiants, dont 50% dans le cadre du partenariat Passerelle sur les sites de Paris et Metz, ouvrant la porte d'une première expérience professionnelle à des jeunes des lycées Louise-Michel (Bobigny) et Blaise-Pascal (Forbach) et au recrutement en CDI d'une jeune diplômée du Lycée Blaise-Pascal. Une élève, ayant bénéficié des dispositifs Passerelle puis Frateli, a effectué en 2017 un stage de 6 mois au sein de la Direction du Développement Durable, et d'un autre stage en 2018 au sein de la Direction de l'Environnement.

Depuis 2008, une cinquantaine de collaborateurs de Covivio, tous métiers confondus, sont intervenus auprès d'élèves sur des sujets allant de la sécurité informatique à la finalité sociétale d'une entreprise, en passant par des ateliers CV et entretiens d'embauche.

2.4.1.3.3. S'investir dans la vie de la cité

Partenaire de long terme de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI), Covivio s'investit auprès de ses 400 membres, avec l'objectif de penser conjointement le bâtiment, les usages qui lui sont associés et les mobilités. En dehors des événements auxquels Covivio participe ou est associé en tant que partenaire (comme la visite de son site Art&Co à Paris en novembre dernier), le Groupe s'implique également dans les axes de développement et de recherche proposés par l'Association. Depuis 2015, Covivio a ainsi participé à la rédaction de plusieurs Livres Blancs, dont le dernier en date : « Livre Blanc sur les lieux de travail » publié en 2017.

Covivio s'investit également auprès de l'Espace Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique, organisme chargé de la mise en œuvre du programme de modernisation de la ville, « Bordeaux 2030 », animé par la volonté d'améliorer le positionnement de la Ville à l'échelle européenne. Lors d'événements à rayonnement international comme le MIPIM, Bordeaux-Euratlantique et ses partenaires assurent la promotion de différentes opérations de développement urbain durable de la région, comme la Cité Numérique portée par Covivio.

En Italie, Covivio a développé, depuis plusieurs années, des liens forts avec Politecnico di Milano. En 2018, une convention de partenariat a ainsi été signée avec la Fondation *Politecnico di Milano* pour les trois années à venir. Elle inclut notamment l'apport d'expertise de l'Université dans le cadre de projets innovants menés par le Groupe. Par ailleurs, en 2018, Covivio a été partenaire de la municipalité pour la *Green Week* de Milan. L'objectif de cette semaine est d'accroître la sensibilité des citoyens au développement durable, en présentant les différents projets en cours à Milan. Projet emblématique de la reconstruction d'un quartier de Milan chargé d'histoire, Symbiosis a accueilli la cérémonie d'ouverture de la *Green Week* avec l'inauguration de la nouvelle place Adriano Olivetti. En présence du Maire de Milan, l'événement a réuni plus de 1 500 personnes et a fait l'objet d'une large couverture médiatique.

Dans le cadre de l'appel à projets européen lancé par le C40 « *Reinventing cities* » en 2018, le projet Vitae, mené à l'initiative des équipes de développement italiennes de Covivio, a été présélectionné par le jury. Localisé à proximité de Symbiosis, ce projet participe à la régénération d'un ancien quartier industriel de Milan. En mobilisant près d'une dizaine de partenaires (Engie, *Politecnico di Milano*, Fastweb...), Covivio a tenté de répondre aux 10 défis relatifs à la ville inclusive et durable énoncés par le C40 : efficacité énergétique et production d'énergie propre ; économie circulaire ; mobilité verte ; résilience et adaptation ; nouveaux services écologiques ; croissance verte et villes intelligentes ; gestion responsable de l'eau ; biodiversité et re-végétalisation urbaine ; inclusion et impacts positifs pour la communauté ; architecture innovante et design urbain. Pour ce faire, le projet a été pensé selon cinq grands principes structurants : biophilie – nature et mémoire ; perméabilité – connexion et régénération ; empathie – adaptabilité et flexibilité ; recherche – technologie et innovation ; « 4.0 » – efficacité et durabilité. Le résultat final de cet appel à projets sera connu courant 2019.

En Allemagne, Covivio Immobilien s'implique dans la vie de ses quartiers d'implantation, en participant à leur animation culturelle ou en réalisant des projets au bénéfice des personnes âgées et/ou handicapées. Depuis 2009, différentes initiatives ont été mises en place, notamment pour adapter plusieurs dizaines d'appartements aux besoins de personnes en situation de handicap (à Essen, Duisbourg et Oberhausen). Le projet Probewohnen, lancé en 2015, a pour objectif d'offrir aux personnes handicapées mentales la possibilité de tester leur propre autonomie dans des logements adaptés. Le projet Wohnen im Pott consiste quant à lui en l'ouverture d'un bureau de proximité à Oberhausen, permettant aux personnes handicapées de venir se renseigner sur les droits et solutions dont ils peuvent bénéficier en matière de logement. Cette salle polyvalente ouverte à tous les habitants favorise également les échanges au sein du quartier. Par ailleurs, Covivio Immobilien s'est également engagé sur différents projets auprès d'associations pour aider les personnes en situation de handicap, principalement dans la Ruhr et à Berlin. Covivio Immobilien soutient d'autres causes sociales et sociétales, notamment en mettant temporairement à disposition des logements pour des réfugiés de guerre, en participant à des programmes de mécénat financier à destination d'écoles, de crèches ou de maisons de retraite, ou encore en soutenant la rénovation de logements pour seniors ou d'un projet social pour les sans-abri à Berlin.

Depuis 2008, les collaborateurs de Covivio sont également invités à participer aux « Foulées de l'Immobilier », organisées par les étudiants du Master 246 « Management de l'immobilier » de l'Université Paris-Dauphine. Pour la 11^e édition en 2018, Covivio a réuni une équipe européenne constituée de près de 80 coureurs provenant de France, d'Italie et d'Allemagne. Ce rendez-vous sportif annuel destiné aux professionnels de l'immobilier, dont Covivio est l'un des sponsors, a reversé ses bénéfices au profit de la Fondation Abbé-Pierre pour le logement de défavorisés. Covivio profite de cette occasion pour soutenir l'association Perce-Neige en faveur des personnes handicapées mentales, en convertissant en dons l'équivalent des kilomètres courus par son équipe.

À l'occasion de la Semaine Européenne du Développement Durable 2018, Covivio a organisé une collecte de vêtements solidaire sur ses sites de Paris, Metz, Lille et Lyon au profit de l'association La Cravate Solidaire, qui lutte contre l'exclusion à l'emploi en redistribuant des vêtements professionnels à des personnes en difficulté d'insertion. 47 kilos de vêtements ont ainsi été collectés.

De même, à l'occasion des fêtes de fin d'année, Covivio a collecté des jouets auprès de ses salariés, au profit de l'Association Rejoué et du Secours Populaire. Deux opérations qui ont suscité une belle adhésion et la générosité des collaborateurs (2.5.1.4).

Covivio s'implique également auprès de la Ville de Paris, notamment en s'engageant auprès du réseau Paris Action Climat qui a lancé la Charte Paris Action Climat. Cette Charte, invitant les entreprises à s'engager en faveur de la lutte contre le changement climatique et pour le Plan Climat, a été mise à jour en 2018 et signée de nouveau par Covivio au Niveau Or. Covivio s'engage ainsi à contribuer à la neutralité carbone de Paris et à la stratégie 1,5 °C de 2030.

2.4.1.4. Faire de chaque site un levier de biodiversité

La biodiversité peut être définie comme « la totalité des êtres vivant en interaction, y compris les micro-organismes et les services rendus par les écosystèmes »⁽¹⁾ : elle constitue le fondement de la vie et est porteuse d'enjeux planétaires majeurs. Elle constitue un enjeu à la fois dans le cadre de la construction et la gestion des bâtiments, ainsi qu'en amont sur les lieux d'extraction des matières premières puis sur les sites de fabrication des matériaux et des équipements utilisés ensuite dans les immeubles.

Bien que son patrimoine immobilier soit implanté principalement en milieu urbain, Covivio exerce des pressions directes et indirectes sur la biodiversité. Le secteur immobilier est, en effet, l'un des plus concernés par l'importante érosion de la biodiversité. À chaque phase du cycle de vie d'un bâtiment, de l'extraction des matières premières aux opérations de déconstruction, il agit de façon plus ou moins marquée sur les cinq grandes causes d'érosion de la biodiversité identifiées par la CDB (Convention sur la Diversité Biologique) : surexploitation des ressources naturelles ; destruction/perturbation des espèces et des habitats naturels et fragmentation des habitats ; pollutions ; introduction et propagation d'espèces exotiques envahissantes ; changement climatique.

La politique biodiversité que Covivio a initiée en France dès 2010, formalisée dans ses chartes de conception et de gestion des espaces verts, intègre les différents enjeux suivants, à chaque stade du cycle de vie de l'immeuble :

- écoconception des développements et rénovations en prenant la biodiversité en compte en amont : couloirs écologiques, attentes des parties prenantes et choix des matériaux
- aménagement de terrasses végétalisées en milieu urbain participant à l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain
- mise en place de pratiques de gestion écologique des espaces verts
- plantation de végétaux indigènes limitant l'arrosage et adaptés aux besoins des espèces locales
- implication en faveur d'une économie circulaire (choix des matériaux, réemploi et recyclage en fin de vie, bonnes pratiques d'extraction des matières premières, de fabrication des matériaux...)
- valorisation des fonctions de l'espace vert auprès des utilisateurs
- adaptation de l'entretien des espaces verts pour répondre à des critères écoresponsables (ajustement de la fréquence des tontes, limitation de l'utilisation de produits phytosanitaires...)
- participation à la recherche et à l'innovation.

Afin de mettre en œuvre cette politique de la manière la plus adaptée possible, Covivio a mandaté une étude européenne de ses impacts potentiels sur la biodiversité.

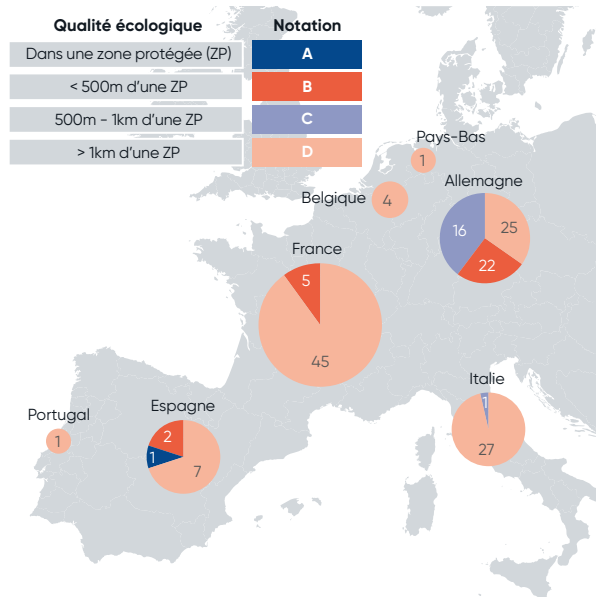
2.4.1.4.1. Une cartographie européenne des impacts

Fin 2017, Covivio a réalisé une cartographie, à la fois pour ses activités de construction et d'exploitation d'immeubles, pour mesurer ses impacts indirects sur :

- la biodiversité : consommation d'espaces, destruction et fragmentation d'habitats naturels, artificialisation des milieux, imperméabilisation des sols ou encore impacts sur l'infiltration des eaux pluviales
- la « biodiversité grise », c'est-à-dire la biodiversité affectée par l'extraction de matières premières, la production et l'utilisation de matériaux de construction.

(1) En 2015, Covivio a participé aux travaux du Plan Bâtiment Durable conduisant à la publication du rapport « Bâtiment et Biodiversité » – <http://www.planbatimentdurable.fr/publication-du-rapport-batiment-et-biodiversite-a943.html>.

■ Cartographie des sites de Covivio dans ou adjacents à une zone protégée



2.4.1.4.2. Une analyse basée sur les indicateurs GRI

En 2017, Covivio a mandaté un tiers, le cabinet Gondwana, afin de réaliser cette cartographie en conformité avec la version GRI Standards de la *Global Reporting Initiative* (GRI) sur un panel de 157 sites détenus par le Groupe en Europe :

- 100% des immeubles de bureaux en gestion directe (multi-locataires), soit 29 en France et 28 en Italie
- les 50 plus grosses valeurs du panel représentatif des actifs résidentiels situés en Allemagne
- les 50 plus grosses valeurs du portefeuille hôtels en Europe (Belgique, Espagne, France, Italie, Pays-Bas et Portugal).

Quatre indicateurs de performance en matière de biodiversité ont été analysés.

Sites opérationnels détenus, loués ou gérés se situant dans des aires protégées ou riches en biodiversité ou y étant adjacents (Disclosure GRI 304-1)

- Cet indicateur vise à décrire l'emplacement et la superficie des terrains détenus, loués ou gérés par les organisations, sur ou à proximité d'aires protégées et de zones riches en biodiversité
- L'étude a été réalisée à l'aide de SIG (Systèmes d'Informations Géographiques) sur les 157 sites désignés ci-dessus. Toutes les aires protégées (Natura 2000, arrêtés de protection de biotope...) et les aires présentant un intérêt écologique (ZNIEFF de type I et II) ont été prises en compte et identifiées dans des rayons de 0,5, 1, 2 et 5 km autour des sites concernés
- Les résultats ont révélé que 70% des sites se situent à plus d'un kilomètre d'une zone d'intérêt, 11% se situent en zone « potentiellement sensible » dans un rayon de 0,5 à 1 km autour d'une aire protégée, et 18% se situent en zone « sensible » à moins de 500 m d'une zone protégée ou présentant des intérêts écologiques. Un seul actif, situé en Espagne, est édifié dans une zone d'intérêt écologique, telle que définie par la GRI Standards (cf. ci-dessous). Une étude va être ordonnée afin de proposer des axes d'amélioration pour optimiser le rôle de support de la biodiversité rempli par les espaces verts de celui-ci
- Compte tenu de la nature des activités réalisées sur ces sites et de la configuration des espaces verts, l'impact des sites dits « sensibles » peut être considéré comme faible sur ces zones d'intérêt écologique.

Conclusion : Sur le critère 304-1, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante ».

Description des impacts des activités sur la biodiversité (Disclosure GRI 304-2)

- Cet indicateur renseigne les impacts directs et indirects produits par les activités de Covivio sur la biodiversité
- L'analyse sur l'ensemble de la chaîne de valeur du patrimoine immobilier de l'entreprise a montré que les activités de Covivio agissent sur les cinq causes majeures d'érosion de la biodiversité
- En amont de la chaîne de valeur d'un bâtiment, les matériaux de construction peuvent générer des impacts sur la biodiversité – on parle de « biodiversité grise » –, via l'extraction de matières premières, ainsi que la production et l'utilisation de matériaux. Les impacts liés à l'exploitation sont principalement inhérents à la conception et à la gestion des bâtiments et des espaces verts
- Covivio a mis en place différentes actions visant à réduire la portée de ces impacts (2.3.3.2).

Conclusion : Sur le critère 304-2, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante ».

Habitats protégés ou restaurés (Disclosure GRI 304-3)

- Cet indicateur permet de mesurer la superficie et l'emplacement des habitats protégés ou restaurés sur l'emprise des activités de l'entreprise
- Sur les 157 sites analysés, un seul site se situe sur l'emprise d'une aire protégée : il s'agit d'un hôtel situé en Espagne. La totalité de l'emprise de l'hôtel se situe dans cette zone ayant vocation à enrayer la disparition et la dégradation des zones humides. Compte tenu de la situation de l'hôtel dans un contexte urbanisé et de la nature des activités, l'impact du site sur les habitats protégés peut être considéré comme faible.
- En France, Covivio participe, aux côtés de l'association « Le Pic Vert », à l'aménagement de cabanes d'observation des oiseaux, à la création de plans d'eau pour l'accueil de la faune sauvage pour favoriser la présence de tritons (amphibiens qui tendent à disparaître dans la région), à la construction d'un bâtiment nichoir pour l'accueil d'hirondelles de rivages (le premier du genre en France), ou encore à la restauration écologique d'une ancienne carrière dans la réserve de la plaine de Bièvre (38) d'une superficie de 117 ha
- En Allemagne, les équipes travaillent avec l'association de conservation de la nature de Leipzig (NABU) pour, notamment, installer des nids artificiels pour les hirondelles sur le complexe résidentiel de Mannheimer Straße. De nouveaux projets seront lancés en 2019, en partenariat avec la NABU
- En France, deux chartes ont été rédigées dès 2014, l'une destinée à encadrer la création d'espaces verts sur les projets de développement et les rendre éligibles au label BiodiverCity® par exemple, et l'autre en faveur de la gestion des espaces verts sur les sites en exploitation afin de faciliter l'obtention de labels comme Eve® ou EcoJardin
- La rénovation des jardins et terrasses végétalisées de l'immeuble Carré Suffren à Paris, conduite avec un écologue, a permis d'obtenir le label BiodiverCity®, une première pour un immeuble en exploitation. Ce label vise à promouvoir des réalisations prenant en compte les systèmes vivants et améliorant le cadre de vie. Par ailleurs, Covivio a lancé la première labellisation BiodiverCity hors de France sur le site The Sign, en développement à Milan. Un plan d'action spécifique a été mis au point avec un écologue pour prendre en compte la biodiversité dès la conception du projet.

Conclusion : Sur le critère 304-3, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » à « Très performante ».

L'impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'UICN (Disclosure GRI 304-4)

- Cet indicateur évalue, par niveau de risque d'extinction, le nombre total d'espèces menacées figurant sur la liste rouge mondiale de l'UICN et sur son équivalent national et dont les habitats se trouvent dans des zones affectées par des activités de Covivio
- Aucune espèce animale ou végétale figurant sur les listes rouges de l'UICN n'a été observée sur l'emprise des sites ayant fait l'objet de diagnostics écologiques ou d'inventaires naturalistes. Cet impact peut donc être considéré comme nul.

Conclusion : Sur le critère 304-4, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Très Performante ».

THE SIGN À MILAN, PREMIER SITE LABELLIÉ BIODIVERCITY EN ITALIE

Situé sur une ancienne zone industrielle du sud de Milan, The Sign est un ensemble immobilier composé de trois bâtiments de bureaux cumulant une surface totale de 26 500 m². Ce projet, en cours de développement, accueillera en son centre une large place arborée qui complètera les terrasses végétalisées imaginées pour chaque bâtiment. Afin de consacrer la qualité du projet paysager en termes de biodiversité ainsi que la bonne intégration du projet dans la ville et son écosystème, Covivio a décidé d'instruire une démarche de labellisation BiodiverCity, une première en Italie. Aux côtés d'écologues, les équipes italiennes de Covivio ont pu être formées aux différents enjeux soulevés, afin de préserver et même favoriser la faune et la flore, en capitalisant sur les corridors écologiques formés par l'ancienne ligne de chemin de fer et le canal voisin.

2.4.1.5. L'accessibilité des bâtiments comme levier d'inclusion dans la ville

2.4.1.5.1. Un patrimoine bien connecté aux transports en commun

La réduction de l'empreinte carbone passe aussi par des choix d'implantation favorisant les transports en commun et les transports doux (marche, vélo...) pour les salariés et les clients locataires.

Covivio s'est fixé l'objectif de détenir au moins 90% d'immeubles à moins de 10 minutes à pied (1 km) des transports en commun (train, RER, métro, bus, tramway...). Les différentes métropoles dans lesquelles Covivio exerce son activité se sont très tôt penchées sur la question de la pollution atmosphérique et ont développé leurs services publics de mobilité. À Milan, par exemple, la municipalité a décidé de mettre en place un péage urbain à l'entrée de la ville pour réduire le trafic de voitures polluantes. Les véhicules électriques en sont exonérés. Dès 2013, les équipes italiennes de Covivio ont pu bénéficier de stations de recharge gratuites et de quatre véhicules électriques à disposition des collaborateurs de Milan et Rome. Également à Milan, le projet Symbiosis (2.4.1.1.) a été conçu en imaginant dès l'origine un programme de mobilité durable et innovant prévoyant notamment : une piste cyclable, des stations de vélo en libre-service, et une flotte de minibus autonomes reliant les différents bâtiments aux transports en commun milanais (métro et tramway).

Pour s'assurer de la bonne accessibilité de son parc en transports en commun, Covivio mène chaque année une grande étude de mobilité sur l'ensemble de ses actifs européens (panel représentatif pour le résidentiel en Allemagne). Cette étude montre que l'objectif de détenir plus de 90% d'actifs accessibles à moins de 10 minutes à pied est à nouveau atteint cette année. Les graphes ci-dessous révèlent les résultats pour les différentes activités au 31 décembre 2018.

■ Accessibilité des transports en commun au 31/12/2018 (en valeur PdG)



*Panel représentatif

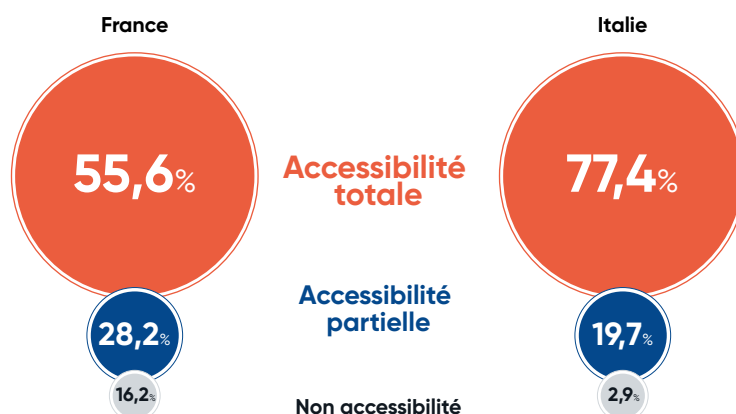
2.4.1.5.2. Agir pour l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite

Covivio porte une attention particulière à l'accessibilité de ses immeubles et à la suppression des barrières architecturales dans les espaces publics. Le cadre législatif des pays dans lesquels Covivio exerce ses activités prévoit les paramètres techniques pour garantir leur respect à l'égard de différents sujets : largeur minimale des portes, caractéristiques des escaliers, pente de la rampe d'accès, dimension des ascenseurs, caractéristiques des toilettes, etc. Les développements et rénovations de Covivio sont conformes aux standards d'accessibilité les plus ambitieux.

Différentes solutions ont été déployées pour améliorer la qualité de vie des personnes vivant un handicap visuel ou auditif, notamment via l'installation de signaux sonores ou de marquages lumineux.

Le graphe ci-dessous présente les taux d'accessibilité des immeubles de bureau aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Les périmètres retenus sont conformes à la réglementation en vigueur dans chaque pays. Le taux français est en progression de 0,8 point pour atteindre 83,8%, notamment grâce à l'intégration de nouveaux projets de développement totalement accessibles. Une progression toutefois ralentie en 2018 par la cession d'actifs offrant une accessibilité PMR, notamment les deux immeubles de Siège de Covivio à Paris.

■ Accessibilité des bureaux aux PMR au 31/12/2018 (en valeur PdG)



2.4.2. Supply chain responsable

Covivio a été l'une des premières foncières européennes à se doter d'une politique Achats Responsables. Le dispositif, déployé dès 2011, couvre à la fois l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement des activités Bureaux France (développement et gestion), ainsi que les dépenses de fonctionnement de l'entreprise. Les outils consacrés à ce dispositif ont été actualisés en 2018. La Charte Achats Responsables a été mise à jour pour prendre en compte les nouvelles réglementations, et a été traduite en anglais, italien et allemand afin de la faire appliquer dans l'ensemble des pays où Covivio opère. Le questionnaire Achats Responsable soumis jusqu'alors aux fournisseurs français a également connu une importante refonte en 2018 et sera déployé au cours de l'année 2019.

Identifié comme l'un des risques majeurs pour Covivio lors de la cartographie des risques RSE, l'enjeu d'avoir une « *supply chain* responsable » est clé pour le Groupe, tant ses impacts en termes d'activité et de réputation pourraient être importants pour la bonne continuité des opérations de Covivio. Ce risque couvre également le sujet de l'accidentologie sur les chantiers, et particulièrement le suivi des mesures mises en place par les fournisseurs en faveur de la santé et de la sécurité des personnes travaillant sur les chantiers.

Preuve de la bonne maîtrise de ces enjeux, Covivio a obtenu une note de 78/100 (niveau *Gold*) pour sa première évaluation auprès d'EcoVadis, qui a déjà noté plus de 50 000 entreprises sur la performance RSE de leur chaîne d'approvisionnement. Covivio se place ainsi parmi les 5% d'entreprises les mieux notées par cet organisme en atteignant le statut « Exceptionnel ».

2.4.2.1. Une politique, trois outils

La politique Achats Responsables de Covivio est déployée au moyen de trois outils :

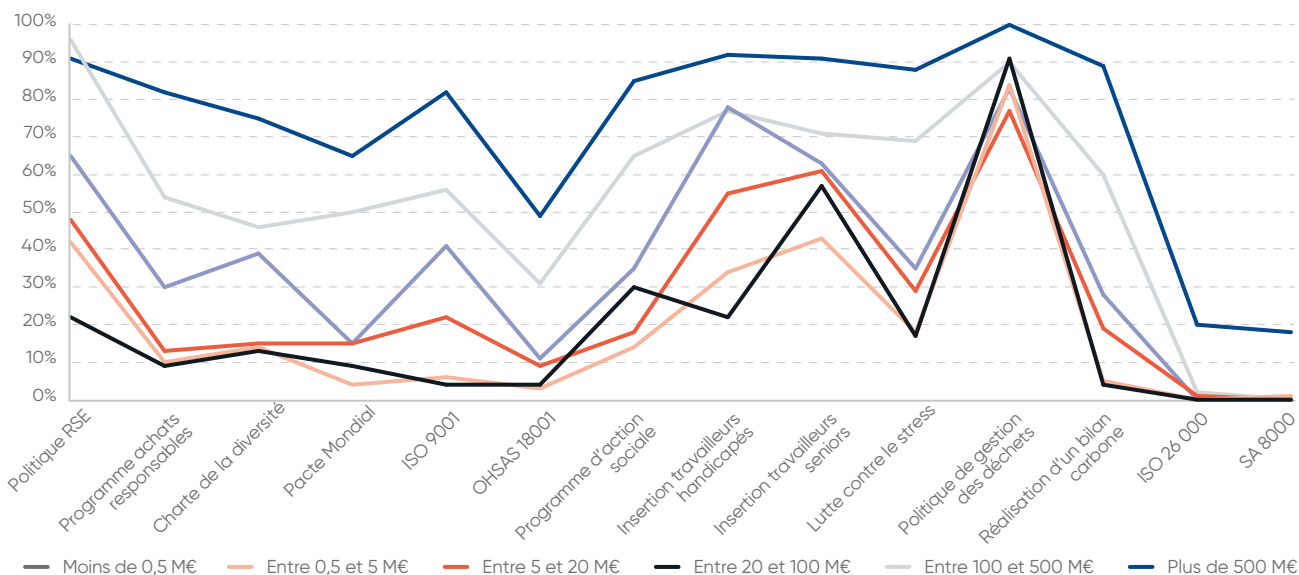
- la Charte Achats Responsables rédigée par Covivio promeut les principes du Pacte Mondial, de la Charte de la Diversité, de l'OIT ainsi que ceux de sa propre Charte Éthique. Cette dernière vise notamment à suivre les délais de paiement, lutter contre la corruption et le blanchiment d'argent, éviter la dépendance

économique et les conflits d'intérêt, lutter contre les pratiques anticoncurrentielles... et observer les dispositions du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD). À fin 2017, 371 fournisseurs français avaient signé la première version de la Charte Achats Responsables. La nouvelle version a été mise en ligne sur le site internet de l'entreprise, en français et en anglais, et a commencé à être déployée auprès des fournisseurs. Cette actualisation de 2018 est intervenue pour mettre à jour certaines dispositions, pour tenir compte du changement de nom de Foncière des Régions, devenue Covivio, et pour intégrer de nouvelles réglementations, notamment celles liées au RGPD

- une clause RSE permettant de contractualiser l'engagement RSE des fournisseurs dans le cadre de nouveaux contrats. En Italie, le Property Management a également intégré des clauses vertes dans ses contrats de maintenance, incluant notamment la gestion des déchets, le recours à des matériaux et des produits écologiques de nettoyage, ainsi que la gestion de l'énergie et l'assistance lors des audits énergétiques et des analyses microbiennes. De même, en Allemagne, la grande majorité des produits référencés (matériaux, équipements...) par Covivio Immobilien bénéficient d'un label allemand exigeant, garantissant le respect de l'environnement et la santé des utilisateurs
- un questionnaire d'enquête, mis à jour en 2018, adressé aux fournisseurs français bénéficiant de commandes de plus de 200 K€ HT, en une ou plusieurs fois sur 12 mois consécutifs. Sont exclus de la démarche : assurances, banques, copropriétés, locataires, impôts, taxes et redevances. Une notation est calculée sur la base des réponses, pondérée en fonction du nombre de salariés et du chiffre d'affaires. Certaines questions permettent d'identifier d'éventuels risques (respect du droit du travail etc.).

Le graphe ci-après montre le pourcentage de réponses positives à un certain nombre de thématiques traitées dans le questionnaire d'enquête. Il sera mis à jour en 2019 après diffusion du nouveau questionnaire. Il montre une corrélation entre le niveau d'engagement RSE des fournisseurs et leur taille exprimée en chiffre d'affaires.

■ **Pourcentage de réponses positives aux thèmes du questionnaire RSE par catégorie de chiffre d'affaires au 01/01/2018**

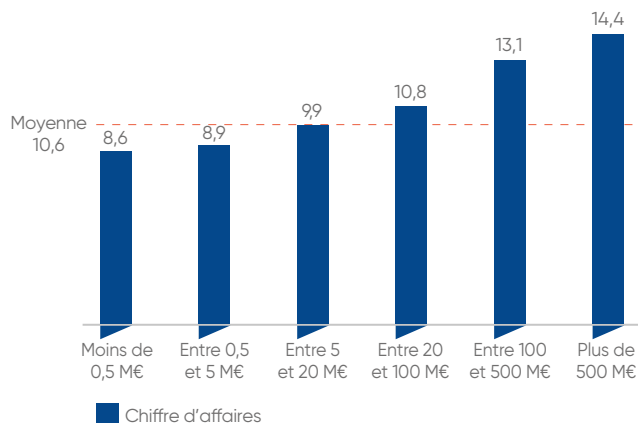


En 2015, Covivio a signé la **Charte Relations Fournisseurs Responsables** (RFR – initiative nationale portée par l'État) consacrant la maturité de cette démarche. Cette signature s'inscrit dans la dynamique d'amélioration des relations entre clients et fournisseurs, et favorise la diffusion de pratiques d'achat vertueuses vis-à-vis des fournisseurs. Un médiateur interne, le Directeur du Développement Durable, a été nommé au sein du

Groupe afin de gérer d'éventuels litiges avec des fournisseurs. Aucun litige ne s'est produit en 2018.

Le graphique ci-après présente les moyennes des notes (sur 20) obtenues par les fournisseurs sur la base des réponses au questionnaire, et après pondération du chiffre d'affaires de chacun. Les résultats montrent une corrélation entre la taille des entreprises et les notes obtenues du fait de niveaux de maturité différents en matière de RSE.

■ **Notes moyennes par catégorie de chiffre d'affaires au 01/01/2018**



2.4.2.2. Une vérification annuelle

Une vérification annuelle des réponses au questionnaire est réalisée par un tiers spécialisé et indépendant, sur un panel diversifié. En 2018, neuf fournisseurs ont répondu à cette enquête, consistant en un rendez-vous avec le fournisseur, durant lequel sont abordés ses points d'amélioration et les aspects plus spécifiques à son secteur d'activité. Cette vérification donne lieu à des recommandations sous la forme d'une synthèse personnalisée envoyée à chaque fournisseur rencontré. À fin 2018, aucune anomalie grave n'a été constatée et aucun fournisseur n'a été déréféré (tableau en 2.4.2.1). Cette vérification est

également l'occasion d'interroger les fournisseurs, au-delà du questionnaire, sur leurs pratiques en matière de RSE, de sous-traitance (conditions, suivi...) et de mesure de leurs impacts socio-économiques. Covivio n'a pas vocation à réaliser ou diligenter des audits sur sites. Des contrôles sur chantier sont réalisés en France par le Coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé), voire par l'Inspection du Travail (organisme d'État) pour la déclaration des travailleurs, les conditions de travail... En outre, un certain nombre d'autocontrôles sont réalisés par les fournisseurs. L'accidentologie fait par ailleurs l'objet d'un suivi spécifique (2.4.2.4).

■ Statistiques fournisseurs au 31/12/2018

Nombre de fournisseurs :	Interrogés	Évalués	Note moyenne	Taux de réponses	Vérifiés (cumulés)	Taux de vérification	Ayant bénéficié de recommandations (cumulés)	Fournisseurs déréférencés
TOTAL AU 31/12/2018	512	371	10,6	68%	68	18%	61	0
Indicateurs GRI Standards								
GRI 308-1 ; GRI 308-2 ; GRI 414-1 ; GRI 414-2								

La campagne de vérification, menée en 2018, a mis en lumière une prise en compte croissante des impacts sociaux et environnementaux chez les fournisseurs. Ils mettent en place des actions RSE, notamment pour assurer à leurs salariés sécurité et employabilité, via des formations ciblées sur leur cœur de métier. Un nombre croissant de fournisseurs participent à l'insertion des publics éloignés de l'emploi ou vulnérables grâce à une politique d'embauche volontariste. Enfin, la majorité des fournisseurs met en place des plans de réduction de leurs impacts environnementaux, que ce soit par l'adoption d'éco-gestes au quotidien, l'acquisition de véhicules hybrides, la mise en place d'un système de management environnemental certifié, ou encore en recourant à des produits et matériaux labellisés.

Les questions relatives à leur impact local ou à leur empreinte socio-économique territoriale sont encore traitées de manière marginale au travers d'actions d'emploi ou de *sourcing* de prestataires locaux, sans toutefois déboucher sur la réalisation d'initiatives concrètes de la part des fournisseurs interrogés.

2.4.2.3. La santé et la sécurité, deux sujets majeurs bien couverts

Les entretiens menés en 2018, dans le cadre de la vérification annuelle auprès des fournisseurs répondant au questionnaire développement durable, ont permis de mettre en évidence leur intérêt en matière de santé et de sécurité. La majorité des entreprises possèdent une démarche formalisée couvrant plusieurs thématiques et comprenant des engagements, des objectifs, des outils tels que des tableaux de bords, des clauses contractuelles, des systèmes de management, etc. Des bonnes pratiques sont également recensées chez les entreprises les moins avancées. La santé et la sécurité comptent parmi les thématiques RSE les mieux couvertes par les fournisseurs interviewés. La démarche est souvent formalisée à l'aide d'un système de management. Elle permet de garantir la protection des employés, et dans certains cas, de leurs sous-traitants. Outre les formations et le port des équipements de protection individuelle, des systèmes de remontée des risques et de gestion des accidents

sont déployés par les plus engagés. Cette thématique est un enjeu fort compte tenu des activités de Covivio.

Les démarches de gestion du stress sont structurées dans certaines entreprises, avec des enquêtes de détection des risques de stress et des actions originales (sophrologie, pilate, adaptation de la charge de travail...).

Les enjeux environnementaux et sociaux sont en général pris en compte lors des appels d'offres auprès de leurs propres fournisseurs et des clauses environnementales et sociales régissent la relation contractuelle sur ces sujets dans la plupart des entreprises interrogées. De même, les conditions de travail des salariés chez les sous-traitants font l'objet d'un suivi de la part d'une grande majorité d'entre elles. Malgré ces bonnes pratiques, peu améliorent leur niveau de connaissance des pratiques de leurs fournisseurs et sous-traitants, via des vérifications, des audits ou des études plus poussées.

Au-delà d'une forte tendance à l'emploi de personnes en situation de handicap, les fournisseurs travaillent, en outre, avec des entreprises adaptées pour certaines prestations. En revanche, l'insertion professionnelle dans une acception plus large reste un sujet peu exploré.

Globalement, les préoccupations sociales, environnementales et sociétales sont traitées par les fournisseurs de Covivio. La qualité et la profondeur des démarches sont le plus souvent fonction de la taille des fournisseurs, voire des exigences croissantes des clients comme Covivio.

2.4.2.4. Accidentologie sur les chantiers

Sur l'ensemble de ses opérations en cours de développement et restructuration, Covivio a mis en place un suivi concernant l'accidentologie. Le tableau suivant présente les différentes données collectées sur les chantiers d'immeubles en développement durant l'année 2018. Sur l'ensemble des chantiers de développement d'immeubles conduits en Europe, Covivio n'a déploré aucun décès durant l'année. Sur le portefeuille Bureaux France, les statistiques d'accidentologie sont présentées dans le tableau ci-après.

■ Accidentologie sur les développements et rénovations en France en 2018 (Données fournisseurs)

Nombre total d'heures travaillées sur les chantiers	196 111
Nombre d'accidents de travail avec arrêt	5
Nombre de jours d'arrêt de travail	429
Taux de fréquence des accidents	25,5
Taux de gravité	2,19

Les moyennes pour le secteur de la construction de bâtiments calculées par la Caisse Nationale d'Assurance Maladie sont respectivement de 29,3 et 2,6 pour les taux de fréquence et de gravité. Les données publiées par Covivio ont été récoltées sur trois chantiers ayant pris fin en 2018.

2.4.3. Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)

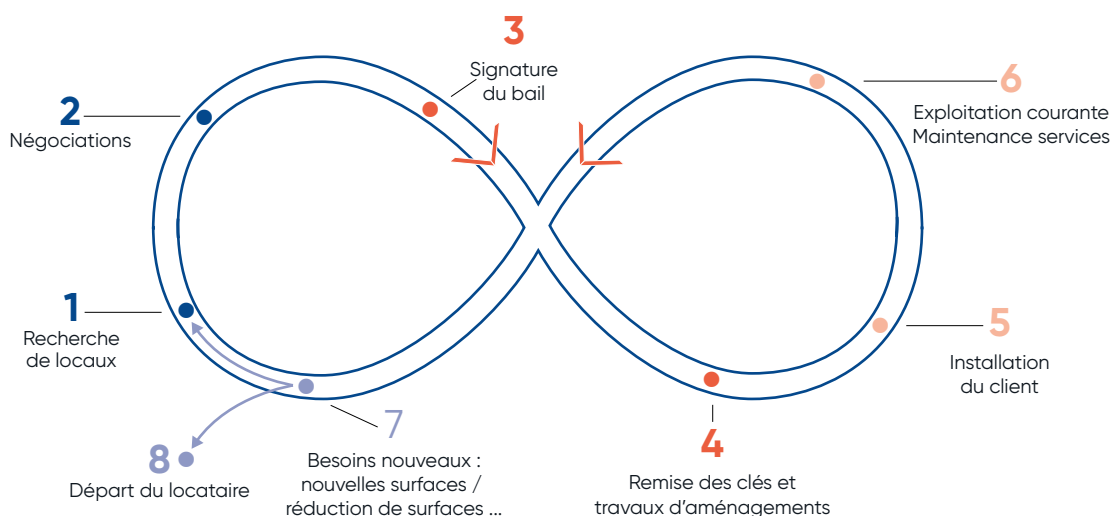
Covivio s'est développé grâce et avec ses principales parties prenantes, en travaillant au quotidien avec ces dernières. Son activité implique une multitude de relations avec de multiples parties prenantes, privées et publiques, de tailles et de secteurs très variés (2.2.3). Le succès étant pour partie basé sur la qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...), celle-ci a été jugée comme constitutive d'un risque, très bien maîtrisé. Des stratégies spécifiques ont été mises en place afin de répondre au mieux à leurs attentes (2.2.3.2), comme par exemple pour les clients, les fournisseurs ou les conseils (2.4.2). Au-delà de la qualité de la relation et de la confiance cultivée dans le cadre de partenariats, Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance.

2.4.3.1. Une stratégie de partenariat long terme

Auprès de ses clients-locataires, actionnaires, salariés, fournisseurs, ou encore dans le cadre de ses actions menées auprès de collectivités et associations, Covivio privilégie une stratégie de partenariat long terme. Celle-ci est à la base de son succès.

Cherchant en permanence à progresser dans la satisfaction de ses clients, Covivio s'attache à mieux connaître les enjeux stratégiques de ces derniers et à anticiper leurs évolutions pour mieux définir leur parcours client. La maîtrise complète de la chaîne immobilière et la logique servicielle pour inventer un immobilier *on demand* permettent à Covivio d'enrichir le parcours client proposé et l'expérience utilisateurs. Par ailleurs, en menant une politique de rénovation des espaces en collaboration avec ses locataires, Covivio a pour ambition de proposer une offre de services liés au bâtiment la plus complète et adaptée possible. Cette offre tient compte des enjeux de commercialisation et des spécificités du marché dans lequel l'immeuble est situé. Ainsi, pour l'ensemble des actifs directement gérés par Covivio, un programme d'investissement est dédié à la mise en place de services, tels qu'une application immeuble, un service de conciergerie, un espace bien-être, ou encore des partenariats avec des commerçants.

■ Le parcours client



En Allemagne, Covivio Immobilien se place au plus près des attentes de ses clients, grâce à une trentaine d'agences locales et une ligne téléphonique dédiée à la disposition des locataires, pour notamment faire remonter toute demande ou tout dysfonctionnement relatif à leur logement. Un numéro d'urgence est également disponible, durant les heures de fermeture des bureaux, pour les locataires, 7 jours sur 7, permettant de mettre en œuvre les solutions adaptées dans les plus brefs délais. Covivio a su développer une gestion immobilière de proximité, basée sur l'écoute et la réactivité, et établir une relation de confiance qui s'inscrit dans le long terme.

En 2018, Covivio Immobilien a été désigné par le magazine spécialisé « Focus Money »⁽¹⁾ comme l'entreprise privée du secteur résidentiel la plus « juste ». Les résultats de l'étude sont issus d'un sondage, réalisé par ServiceValue, sur plus de 1 000 locataires qui ont loué un appartement à une des 21 principales sociétés de logement en Allemagne. Les 32 critères pris en compte dans

le sondage ont été rassemblés en six catégories : accès au logement, prise en charge des locataires, services proposés, loyers, état global des logements et développement durable. Sur cinq des six catégories, Covivio atteint la note « Très Bien » et obtient le meilleur résultat parmi les entreprises privées dans la catégorie développement durable.

2.4.3.2. L'innovation au cœur de l'approche client

L'immobilier évolue à une vitesse inédite sous l'effet des nouvelles technologies et des nouveaux besoins et usages des clients. Pour Covivio, l'innovation est à la fois un facteur d'amélioration de sa compétitivité et d'ouverture vers de nouveaux marchés. Pour chacun de ses trois produits (Bureaux, Hôtellerie et Résidentiel), Covivio a placé l'innovation au cœur de sa stratégie pour améliorer l'attractivité de ses immeubles et offrir à ses clients une expérience renouvelée.

(1) https://www.focus.de/finanzen/news/studie-fair-zum-mieter_id_10131786.html
www.planbatimentdurable.fr/publication-du-rapport-batiment-et-biodiversite-a943.html.

À l'échelle européenne, cette stratégie s'articule autour de deux axes :

- concevoir des bâtiments intégrant et anticipant les nouvelles attentes : ouverture sur la ville, nouvelles conceptions des espaces de travail, nouvelles offres immobilières, bâtiments connectés, bâtiments durables et performants énergétiquement
- développer de nouveaux services et solutions immobilières, qui renouvellent l'expérience clients et répondent aux attentes de nouveaux usages : *coworking* avec l'offre Wellio lancée début 2018 et *coliving* avec l'offre « *Covivio to Share* » déployée en Allemagne.

Pour accompagner les tendances qui soutiennent ses marchés, Covivio déploie sa démarche d'innovation à l'échelle européenne, en ayant recours à différents leviers :

- le développement de synergies avec des acteurs de l'innovation : Covivio a noué des partenariats avec des incubateurs (Impulse Partners) pour détecter, en amont, l'innovation immobilière développée par les start-up, ou encore avec Maddyne, média des start-up et de l'innovation qui promeut les actions de Covivio auprès de son écosystème
- investissements, en direct, dans des entreprises innovantes qui développent de nouveaux concepts, produits ou services destinés à améliorer/renouveler l'usage immobilier. Cette ambition s'est matérialisée au cours de l'année 2018 par la création d'un véhicule dédié, Covivio PropTech
- la co-innovation avec nos clients-locataires : Covivio développe des partenariats d'innovation avec ses locataires grands comptes, afin de permettre l'accélération de la transformation de l'immobilier au service de l'expérience client
- la diffusion à tous les collaborateurs d'une culture de l'innovation : l'innovation étant transversale et collaborative, des actions sont initiées dans toutes les entités du Groupe pour découvrir et travailler avec les nouveaux acteurs de l'immobilier.

Dans le cadre du partenariat avec la Fondation *Politecnico di Milano*, Covivio et le département d'architecture de *Politecnico* travaillent conjointement sur le projet *Masterplan and perceptual study*. Visant à engager la communauté pour le développement de Symbiosis et potentiellement de Via Serio (2.4.1.3.3.), ce projet a pour but de contribuer à l'optimisation de l'expérience finale de l'utilisateur, et *in fine*, de son bien-être. Il se concrétisera par un système de réalité augmentée, un sondage auprès des riverains et un système de remontée des remarques obtenues grâce à l'expérience de réalité augmentée. Cette étude « psycho-expérientielle » permettra de combiner les retours d'expérience de potentiels utilisateurs directs ou indirects, afin de d'assurer le succès du projet en les impliquant par avance dans la transformation de ce quartier.

2.4.3.3. Réussir ensemble la transition environnementale

Covivio a conscience de l'importance de l'implication de ses partenaires (clients, fournisseurs...) dans la réussite de son action en matière de transition environnementale, et notamment concernant sa trajectoire carbone 2030 (2.3). En mettant en place différentes actions concrètes, telles que les annexes vertes ou les comités de partenariat développement durable, Covivio a établi les bases d'une relation d'échange efficace et constructive, afin d'optimiser les performances environnementales des bâtiments que ses locataires occupent.

Dans le cadre de ses relations privilégiées avec chaque locataire, Covivio organise des Comités de Développement Durable depuis 2010, en France. Ceux-ci ont facilité et anticipé la mise en place de l'annexe environnementale, sur 100% des baux portant sur plus de 2 000 m² de bureaux ou de commerces en France. D'autres baux, non soumis à cette obligation, bénéficient également d'une telle annexe, ce qui traduit l'engagement des parties en matière RSE : énergie, carbone, eau, déchets transports, biodiversité... Ces échanges facilitent l'obtention des certifications HQE Exploitation ou BREEAM In-Use, choisies en coordination avec les locataires. En 2018, les Comités de Développement Durable ont couvert 251 hôtels et plus de 120 immeubles du portefeuille Bureaux France, soit 20 immeubles multi-locataires, quatre immeubles mono-locataires et 100 immeubles occupés par des locataires grands comptes.

En Italie, Covivio a rédigé, en 2017, un protocole d'entente (« *Memorandum of Understanding* ») contenant des clauses environnementales pour les locataires qui souhaitent y adhérer. Les parties sont ainsi invitées à coopérer, afin d'identifier toutes les solutions et mesures considérées comme utiles, opportunes et/ou nécessaires dans le but d'améliorer, tout au long de la durée du bail, les performances du bâtiment en termes d'efficacité énergétique. Le locataire s'engage à communiquer les données de consommation du bâtiment bi-annuellement et à participer à un comité de partenariat spécifique avec Covivio, afin d'identifier des solutions potentielles pour améliorer la gestion des consommations et des déchets. Ce document est désormais annexé à l'ensemble des nouveaux baux signés. Covivio a, par ailleurs, signé une annexe verte avec Intesa Sanpaolo, prévoyant notamment la rénovation d'un immeuble à Milan, afin d'en améliorer les performances énergétiques. La restructuration du bâtiment, visant la certification LEED *Core and Shell*, niveau Gold, a pris fin à la fin de l'année 2018 après une rénovation complète incluant le remplacement des systèmes électriques et mécaniques, des fenêtres, ou encore l'installation d'une pompe à chaleur optimisant la consommation énergétique de l'immeuble.

Afin de rester proche du marché et veiller à rester informé des innovations ou des nouvelles pratiques du secteur, les collaborateurs de Covivio sont amenés à participer à différents salons et forums, et mènent et bénéficient d'une veille active. En Allemagne, par exemple, la liste des fournisseurs et des équipements auxquels les équipes techniques peuvent recourir est régulièrement mise à jour. Cette liste est clé dans le fonctionnement des équipes techniques, puisqu'elle permet de garantir un niveau élevé de qualité et de performance en termes d'environnement et de sécurité.

Les locataires de Covivio Hotels ont tous mis en œuvre des politiques volontaristes, afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer leurs liens avec leurs parties prenantes, et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs propres clients, privés et professionnels, sont eux aussi de plus en plus demandeurs d'alimentation bio et saine, de produits et services vertueux. Depuis quelques années, Trip Advisor développe un système de notation de la performance environnementale des hôtels, appelé « *Green Leaders* ». Cette autodéclaration gratuite donne lieu à une notation avec gradation de la reconnaissance (bronze, argent, or ou platine) et à des audits par voie d'échantillon. Il a été constaté qu'un hôtel obtenant le niveau or peut connaître une augmentation de ses réservations de l'ordre de 10%.

2.5. UN CAPITAL HUMAIN EUROPÉEN CRÉATEUR DE VALEUR

Convaincu que son succès repose sur une politique de ressources humaines ambitieuse et axée sur le long terme, Covivio s'emploie, au quotidien, à créer les conditions pour que les femmes et les hommes qui composent ses équipes puissent s'exprimer et développer tout leur potentiel.

Dans les différents métiers exercés au sein de Covivio, le niveau d'expertise et de compétence joue un rôle déterminant à tous les échelons. Attirer les meilleurs talents ne suffit pas, il faut également les retenir, ce qui passe par un suivi de chaque parcours professionnel. Un ambitieux programme de formation accompagne et soutient ce dispositif, en cohérence avec la stratégie de l'entreprise, dans une dynamique qui donne toute sa place à la diversité sous différentes formes.

Tous ces actions couvrent le risque « Compétences/Attractivité/Diversité ». Elles sont détaillées au 2.5.1, avec des éclairages complémentaires au 2.5.2 touchant en particulier au dialogue social, à la santé-sécurité des collaborateurs, ou encore au bilan carbone de l'entreprise.

La politique Ressources Humaines (RH), développée par Covivio, s'articule autour de quatre champs d'action qui s'inscrivent dans la dynamique des objectifs 2015-2020 détaillés au chapitre 2.2.6, à savoir :

- la professionnalisation et la recherche de l'excellence métier à tous les niveaux
- une politique de rémunération juste, en lien direct avec les performances et les réalisations
- un management exemplaire et proche des équipes
- un dialogue social transparent et constructif.

Au 31 décembre 2018, Covivio emploie 924 personnes : 301 en France, 150 en Italie, 471 en Allemagne, un collaborateur au

Luxembourg et une collaboratrice en Espagne. Le reporting présenté ci-après concerne les 922 salariés implantés dans les principaux pays du Groupe : la France, l'Allemagne et l'Italie (les collaborateurs luxembourgeois et espagnols étant opérationnellement rattachés à ces entités principales).

Si certains sujets sont traités localement (recrutements, négociation d'accords, etc.) compte tenu des pratiques et réglementations locales, d'autres, véhiculant des valeurs partagées à l'échelle du Groupe, font l'objet d'un déploiement similaire dans les trois pays. Diversité, dialogue social, développement personnel, qualité de vie au travail, équilibre vie personnelle/vie professionnelle et prévention de toute forme de discrimination... sont autant d'ambitions communes qui sous-tendent la politique RH de Covivio à l'échelle européenne.

En 2018, la dimension européenne de la politique RH s'est accentuée avec le déploiement d'actions comme le programme *Ex-Aequo* et le Leadership Program, et par la tenue mensuelle de Comités RH européens permettant de diffuser les bonnes pratiques.

UN « LEADERSHIP PROGRAM » DESTINÉ À ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE JEUNES TALENTS ET À CONSOLIDER LES INTERACTIONS ENTRE PAYS

Résolument européen, le « Leadership Program » est un programme d'un an, permettant à dix-sept collaborateurs de Covivio (3 Allemands, 3 Italiens, 11 Français) de travailler ensemble à leur développement, en tant que managers d'équipes ou managers transverses, via des actions de formations et de coachings individuels et collectifs.

Il a également pour vocation de créer un creuset européen, source d'échanges et de développement de réseaux internes. Également tourné vers le monde extérieur et vers l'avenir, il inclut des voyages d'étude centrés sur des thématiques telles que l'innovation ou le digital.

LE PROGRAMME EX-AEQUO A POUR BUT DE PROMOUVOIR, À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE, L'ÉGALITÉ DES CHANCES ENTRE HOMMES ET FEMMES

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du Groupe, Covivio anime depuis 2017 le programme *Ex-Aequo*. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

- des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité homme-femme, au travers de sondages et de réunions internes d'information, dont un témoignage-débat animé par Patricia Savin et Sigrid Duhamel, deux administratrices de Covivio aux parcours remarquables ;
- un programme de mentoring, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de Direction européenne. 22 femmes françaises, italiennes et allemandes bénéficient aujourd'hui de ce programme.

■ Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2018)

922

SALARIÉS EN FRANCE, ALLEMAGNE ET ITALIE
(+ 9% VS 2017)

RISQUE « COMPÉTENCES / ATTRACTIVITÉ / DIVERSITÉ »

89,6%

DE SALARIÉS EN CDI

34

MOBILITÉS INTERNES

88,7%

DE SALARIÉS A TEMPS PLEIN

50%/50%

HOMMES / FEMMES SALARIÉS PERMANENTS
EN EUROPE

36%

DE FEMMES AU SEIN
DU COMITÉ EXÉCUTIF EUROPÉEN

3,2%

D'ÉTUDIANTS
EN APPRENTISSAGE

100%

DE SALARIÉS COUVERTS
PAR UNE CONVENTION SECTORIELLE

123

RECRUTEMENTS EN CDI
EN 2018

2.5.1. Les risques inhérents aux enjeux touchant aux compétences, l'attractivité et la diversité

Covivio exerce ses activités dans un secteur où le capital humain possède un rôle clé dans la réussite de l'entreprise. Les enjeux touchant aux compétences, à l'attractivité et à la diversité ont été identifiés dans le cadre de la cartographie des risques comme un sujet majeur pour l'avenir de l'entreprise. Les pages qui suivent détaillent les différentes actions conduites dans ces domaines, avec un cap fixé au niveau européen et une autonomie conservée, afin de garantir une meilleure flexibilité et réactivité pour les trois entités que sont l'Unité Économique et Sociale France (Bureaux et Hôtels), l'Italie (Bureaux) et l'Allemagne (Résidentiel).

L'étude conduite en 2018 sur les risques auxquels est confronté Covivio indique la sensibilité à d'éventuelles pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer les talents ; à un défaut d'évolution des compétences en place en cas de manque d'investissement en matière de formation ; à des troubles psychosociaux (mal être au travail, maladies professionnelles) s'ils n'étaient pas prévenus et le cas échéant traités ; ou encore à des pratiques discriminatoires en cas d'absence de sensibilisation et de mécanismes d'alertes, induisant un fort risque de réputation.

2.5.1.1. Une politique de recrutement qui soutient la stratégie

L'effectif européen de Covivio est en augmentation par rapport à 2017, avec au total 922 collaborateurs au 31 décembre 2018, contre 846 à fin 2017. Cette croissance est liée à la dynamique de recrutement en contrat à durée indéterminée (CDI), portée par l'essor et la création de nouvelles activités au sein du Groupe.

2.5.1.1.1. Une politique de recrutement ambitieuse

Structurée pour faire face à l'enjeu croissant d'attractivité et de rétention des talents, la Direction des Ressources Humaines de Covivio consacre en France 55% de son effectif au recrutement, au suivi des talents et à leur développement. La fonction de Campus Manager a été créée en 2018 pour mieux prendre en compte les attentes des candidats étudiants. En parallèle, une politique de marque employeur a été mise en place dans le cadre du changement d'identité, avec de nouveaux contenus éditoriaux, à destination des réseaux sociaux notamment, et un site Carrières accessible dans les trois langues du Groupe ainsi qu'en anglais. En Allemagne, 2018 a également été l'année de la refonte des outils de recrutement et de *sourcing*, conformes à la marque Covivio désormais déployée au niveau européen. L'équipe de recrutement a également été renforcée, afin de répondre à un besoin croissant sur un marché de l'emploi allemand tendu.

Les besoins en recrutement sont étudiés et arbitrés par la Direction Générale, en fonction des priorités et enjeux business pluriannuels. Les entretiens de mi-année et de fin d'année, ainsi que les *people reviews*, permettent de mesurer à la fois le niveau de charge des équipes, la densité de compétences requises ainsi que leur allocation dans la durée, et les éventuelles évolutions de compétences à prendre en compte. Ces éléments permettent de définir un plan de recrutement, revu mensuellement.

Dans un contexte opérationnel très dense, le nombre de recrutements en contrat à durée indéterminée (CDI) est resté élevé en France en 2018, avec 39 embauches, correspondant dans 60% des cas à une création de poste, essentiellement pour accompagner le développement de nouvelles activités, comme

l'asset management Hôtels, le *coworking*, ou encore les projets de transformation d'actifs bureaux en logements. Le *coworking*, sous la marque Wellio, a généré en 2018 un quart de ces créations de postes, pourvus soit par mobilité interne (dans ce cas, l'embauche correspondante s'est faite de manière indirecte au titre du *coworking*), ou soit par recrutement externe lorsque Covivio ne disposait pas des compétences nécessaires, comme par exemple, en matière de marketing digital. La stratégie de recrutement de Covivio, portée par la création de nouvelles activités, intègre la volonté d'acquérir et de développer de nouvelles compétences afin de les mettre, par synergies et partage de connaissances en transverse, au service de tous les métiers, en particulier dans le domaine des services et B2C (*coworking*, asset management Hôtels), et bien sûr du digital.

En Allemagne, l'effectif a connu, en 2018, une forte croissance du nombre de recrutements, avec le recrutement de 73 collaborateurs en CDI, afin de renforcer les effectifs situés en région et principalement à Berlin, au sein des équipes de développement et de commercialisation de Covivio Immobilien.

En Italie, l'effectif est stable, les recrutements effectués en CDI correspondant à des remplacements.

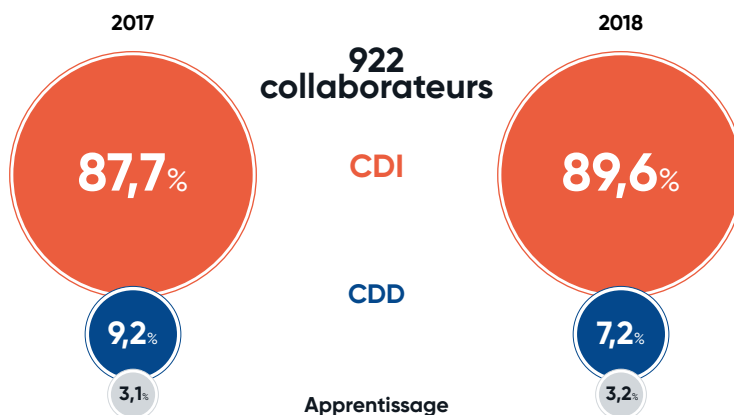
Traditionnellement orienté vers le développement des talents, Covivio poursuit sa politique dite de « pépinière », avec le recrutement de jeunes en CDI (44% des recrutements CDI) et en apprentissage. La présence de Covivio sur des forums étudiants a de nouveau été importante en 2018 (ESTP, HEC, ESSEC, EDHEC), et renouvelée début 2019 avec un effort particulier compte tenu de la stratégie de Covivio en matière d'attractivité et de déploiement de la marque (cinq forums prévus début 2019). Les réseaux sociaux ont également fait l'objet d'un traitement particulier, avec

la création de pages spécifiques sur les principaux réseaux, et de posts sur la politique RH. En Allemagne, 13 personnes de moins de 30 ans ont été recrutées (18% des embauches CDI), menant cette tranche d'âge à 8,3% des effectifs à fin 2018 (*versus* 3,6% fin 2017), et poursuivant de manière continue la rotation des générations au sein des équipes. Les embauches en Allemagne ont contribué à faire évoluer l'allocation géographique des effectifs, et sont directement liées à la stratégie de renforcement du patrimoine de Covivio dans les grandes métropoles : au 31 décembre 2018, plus du quart de l'effectif est ainsi localisé à Berlin. La répartition géographique des collaborateurs en Italie reste similaire à celle de 2017, avec deux tiers de l'effectif situé à Milan, un tiers à Rome et deux collaborateurs désormais situés à Turin.

La qualité du processus de recrutement et d'intégration fait l'objet d'une attention soutenue. Au travers de quatre entretiens, conçus comme des échanges, les candidats ont l'opportunité d'avoir une vision concrète de l'entreprise et d'en comprendre les enjeux stratégiques. Un entretien avec la Direction Générale est organisé pour conclure le processus de recrutement, conçu comme la première étape d'un véritable partenariat de travail. Un test d'anglais intervient au cours du processus, en ligne avec les exigences du Groupe en matière d'intégration européenne.

Une fois recruté, chaque nouveau collaborateur est reçu au minimum par trois membres du Comité de Direction, dont le Directeur Général, au cours de son intégration. En Allemagne, afin d'assurer la bonne intégration des nouvelles recrues et des stagiaires, sont organisées régulièrement des visites de nouveaux actifs ou de villes présentant des caractéristiques intéressantes pour le secteur résidentiel. En France, les nouveaux arrivants sont prioritaires dans les visites de sites organisées tous les trimestres pour les collaborateurs du Groupe.

2.5.1.1.2. Un effectif en croissance



En France, le nombre de contrats à durée déterminée (CDD) représente toujours une faible part des effectifs (2% au 31 décembre 2018). Un tiers des CDD correspondent à des remplacements d'absences, et deux tiers concernent des surcroîts d'activité liés aux pics de livraisons d'actifs et de commercialisation de 2018. De plus, 100% des CDD ont été confiés à d'anciens apprentis ou stagiaires du Groupe, dans la perspective de continuer à développer ces jeunes talents. En Allemagne, le recours au contrat temporaire est traditionnellement plus fréquent, mais reste dans des proportions maîtrisées (9% de l'effectif au 31 décembre 2018) et en baisse par rapport à 2017. La part des CDI continue ainsi de progresser (89% de l'effectif total *versus* 83,9% à fin 2017), preuve de l'importance donnée à la rétention des talents. En Italie, la part des CDD est stable (11%), et correspond principalement à des contrats liés aux mandats de gestion de l'activité de *Property Management*, par définition circonscrits dans le temps.

La répartition par catégorie socioprofessionnelle (CSP) continue à évoluer en faveur des Cadres, dont la part dépasse 80% de l'effectif France suite aux embauches de l'année (à 95% Cadres) et à des promotions d'Agents de Maîtrise vers le statut Cadre. La part des Employés augmente en 2018, ce qui est exclusivement lié à l'augmentation du nombre d'apprentis, comptabilisés dans cette catégorie.

Le turnover des départs CDI est en augmentation en France, à 9,2%. Cette augmentation s'analyse principalement au regard de l'augmentation du nombre d'embauches, ayant généré une augmentation du nombre de ruptures de périodes d'essai (à l'initiative de l'employeur ou du collaborateur) ; elle n'est donc pas le reflet d'un mouvement structurel de départs en augmentation. Ce *turnover* permet un renouvellement naturel des équipes françaises de Covivio, attractives sur le marché de l'emploi, et génère des opportunités de mobilité et de promotions internes.

En 2018, 15 collaborateurs du Groupe ont changé de poste (pour un tiers d'entre eux avec une progression hiérarchique), soit 5,2% de l'effectif CDI au 31 décembre 2017.

En Allemagne, le turnover des effectifs est en baisse, à moins de 8,3% contre 8,5% fin 2017, dans un contexte de marché de l'emploi pourtant très dynamique. En Italie, le turnover s'établit à 9,85%, en légère augmentation par rapport à 2017. Un plan d'actions a été mis en place pour réduire le turnover sur le métier des Building Managers, très sollicités sur le marché. Aucun plan de restructuration entraînant des licenciements n'a eu lieu en 2018 dans aucun des trois pays.

La part des contrats d'apprentissage est en croissance (6,3% de l'effectif en France, 2,1% en Allemagne et 0,7% en Italie), en ligne avec la politique de développement des jeunes talents. Aux 30 apprentis présents en Europe au 31 décembre 2018 se sont ajoutés, au fil de l'année, 22 stagiaires sous convention en France, ainsi que plusieurs étudiants en Allemagne en CDD de 20 heures par semaine maximum, conformément à la législation allemande (non comptabilisés à l'effectif). Tous ces étudiants se voient systématiquement attribuer un tuteur au sein de l'entreprise, professionnel reconnu dans son métier, et sont suivis tout au long de l'année par la Direction des Ressources Humaines. En 2018, tous les tuteurs se sont vus proposer une formation d'une journée consacrée à leur rôle. Par ailleurs, la Direction des Ressources Humaines veille au bon déroulement de l'apprentissage, tant sur le plan des missions confiées que de l'intégration ou de la charge de travail, au travers notamment d'un entretien de mi-année réalisé avec chaque apprenti.

L'accompagnement des jeunes dans l'emploi se traduit également par le recrutement saisonnier d'étudiants, dont près de 50% dans le cadre du partenariat « Passerelle » sur les sites de Paris et Metz, ouvrant la porte d'une première expérience professionnelle à des jeunes des lycées Louise Michel (Bobigny) et Blaise Pascal (Forbach).

Pour favoriser l'ouverture de Covivio sur des profils plus diversifiés, et contribuer concrètement à l'égalité des chances, le Groupe est engagé aux côtés de l'association Article 1, fusion des associations Frateli et Passeport Avenir, qui accompagne des étudiants à fort potentiel issus de milieux modestes (2.4.1.3.2).

PARCOURS D'INTÉGRATION

Covivio accorde un soin particulier à l'intégration des nouveaux collaborateurs. En 2016, le parcours d'intégration a été réorganisé autour d'une journée complète regroupant les nouveaux arrivants du semestre et permettant la création d'un esprit « promotion » au sein de l'entreprise. Lors de cette journée, les Ressources Humaines, le Développement Durable, l'Audit Interne ainsi que les directions opérationnelles (*Asset management, Finances, Property management...*) se mobilisent pour partager les aspects essentiels de leurs métiers. Le parcours s'achève par un rapport d'étonnement de chaque nouvel arrivant auprès de deux membres du Comité de Direction, puis par un petit-déjeuner d'échanges avec le Directeur Général.

2.5.1.2. Assurer le développement des compétences

Le développement des compétences individuelles et collectives est un enjeu majeur pour Covivio, afin d'une part de rendre le meilleur service à ses clients et partenaires, et d'autre part d'assurer à chacun une évolution de carrière adaptée et motivante. Chacun des trois pays définit son plan de formation annuel, en fonction d'axes prioritaires pluriannuels. Depuis 2017, le digital et l'anglais sont des priorités stratégiques de développement des compétences, en complément des plus traditionnelles dimensions de *management & soft skills* et expertises métiers.

2.5.1.2.1. Une politique de formation en appui de la stratégie

En matière de développement des compétences, Covivio poursuit une logique d'alignement du plan de formation à la stratégie de l'entreprise et au développement individuel des collaborateurs. Le plan de formation poursuit deux objectifs principaux : accompagner la stratégie de l'entreprise au travers de la définition de formations collectives corrélées aux enjeux stratégiques et aux évolutions de contexte (nouvelles opportunités de marché, législation, etc.) ; accompagner le développement des individus au travers de formations portant sur les métiers, la maîtrise de l'anglais, la maîtrise des outils, ou encore liées au développement professionnel et personnel, à la fois dans une optique de développement du capital de compétences de Covivio, mais aussi en vue de fidéliser des collaborateurs de plus en plus soucieux de leur développement et de leur employabilité.

Chaque année, des réunions sont organisées avec chaque directeur d'activité, afin de déterminer les évolutions pouvant impacter les métiers et nécessitant de déployer des formations pour permettre aux collaborateurs de monter en compétence. Les *People reviews* menées sur chaque métier permettent également de définir des axes pluriannuels prioritaires de formation. Puis les entretiens annuels recueillent les besoins individuels au plus près du terrain, sur la base du catalogue ainsi établi, et les affinent individuellement au travers des échanges et constats des collaborateurs et managers de proximité.

Covivio accorde un soin particulier au développement des compétences de ses collaborateurs : en France, 78% d'entre eux ont suivi une formation en 2018, qu'elle soit collective ou individuelle, réalisée en intra ou en inter-entreprises, ou plus rarement en interne. Ce taux, en baisse par rapport à l'année précédente, s'explique en grande partie par la *Training Week*, qui a lieu tous les deux ans et dont la dernière édition s'est tenue en 2017. En moyenne, chaque collaborateur français formé a bénéficié de 21 heures de formation, soit près de trois jours.

L'équivalent de 3,71% de la masse salariale a été consacré à la formation en 2018.

En 2018, la politique de formation a été ciblée en priorité sur les formations aux outils digitaux (41% des formations), avec une volonté particulière d'accompagner les collaborateurs vers l'évolution des usages et des métiers (*Salesforce – Client Relationship Management, Primpromo, Office 365*), suivies par les formations métiers (24%) et celles sur l'efficacité professionnelle (12%). La santé et la sécurité (9%) restent une préoccupation importante (sensibilisation à la qualité de vie au travail et prévention des risques psychosociaux, initiation ou actualisation des compétences de sauveteur secouriste du travail). Pour accompagner les collaborateurs concernés et qui le souhaitent, des formations de préparation à la retraite sont systématiquement proposées (un collaborateur en 2018).

Les formations en anglais sont toujours nombreuses et s'inscrivent dans la stratégie de développement international de Covivio : elles représentent 12% des actions de formation 2018 en France. Les formations en anglais ont concerné 11,3% de l'effectif italien, et l'anglais s'installe progressivement comme une langue de travail habituelle au sein des équipes les plus concernées par le rapprochement européen.

En Italie, l'accent est mis sur le digital, en lien avec la transformation digitale du bâtiment (programme de formation pour 30 collaborateurs sur le BIM – *Building Information Modeling*), ou sous un aspect plus « outil », avec le déploiement du logiciel de gestion immobilière Altaix, déjà utilisé par les équipes françaises, qui a généré 3 000 heures de formation (60 heures pour 50 collaborateurs concernés).

En Allemagne, 88% des collaborateurs ont suivi une formation en 2018, pour une moyenne de 9,8 heures de formation, au travers de modalités de formations individuelles (coaching, formation au management) ou collectives (santé et sécurité), impliquant une catégorie de personnel (par exemple, le management de proximité) ou un métier en particulier (programme de formation spécifique pour les commercialisateurs de NRW). Pour aller plus loin dans le déploiement de formations et la mise en place de bonnes pratiques à l'échelle du pays, une réflexion est en cours sur la mise en place d'une plate-forme de formation *e-learning*, à l'instar de la plate-forme Covivio Learning déjà en fonctionnement en France depuis 2017.

2.5.1.2.2. Une gestion des carrières intégrée et dynamique

D'un point de vue collectif, le moment clé du cycle de gestion des talents de Covivio s'incarne en France dans les *People reviews*, réunions transverses qui permettent de faire le point sur le « vivier » d'un métier, ses enjeux de rétention, de développement et de recrutement, et ce en fonction de l'évolution du métier, des objectifs et du marché de l'emploi associé. Trois *People reviews* ont été menées en 2018 (Ingénierie Immobilière, Relation clients, Managers de ces métiers).

Sur le plan individuel, l'entretien annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que les différents entretiens conduits par la Direction des Ressources Humaines, sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de chaque salarié. En 2018, 99% des salariés présents ont effectué leur entretien annuel avec leur manager, ainsi qu'un entretien de mi-année pour faire un point d'étape sur l'atteinte des objectifs et leur éventuelle mise à jour. Deux volets distincts constituent la base des discussions de l'entretien annuel : une première partie consacrée à la performance, consistant à évaluer l'atteinte des objectifs, à mesurer les principaux résultats du collaborateur, tant quantitatifs que qualitatifs, et à fixer les objectifs de l'année suivante ; une seconde partie entièrement dédiée au développement des compétences et à la gestion de carrière.

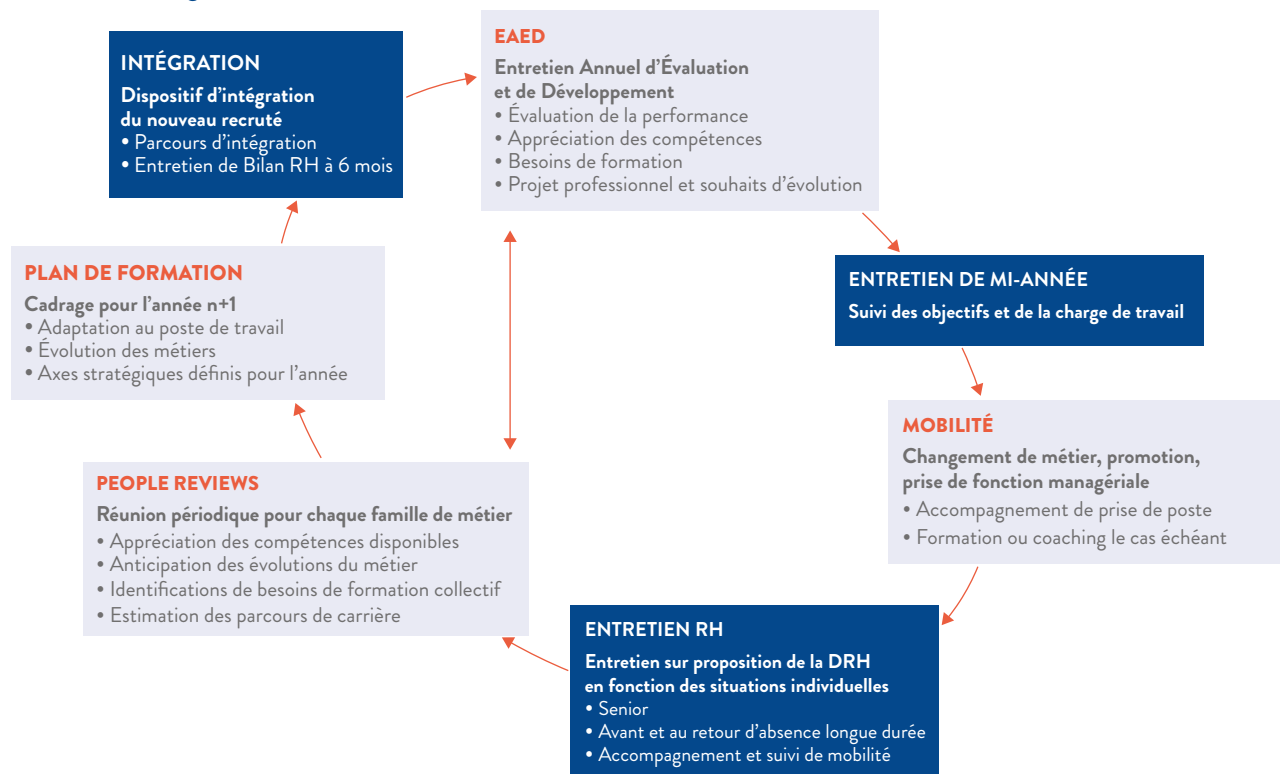
PROMOUVOIR LES PARCOURS EUROPÉENS

Persuadé que le partage des bonnes pratiques et le renforcement des liens entre les pays doivent être portés par chacun à tous les échelons, Covivio s'emploie à encourager la mobilité européenne de ses collaborateurs, *via* notamment la mise en place de dispositifs de mobilité des étudiants au niveau européen. En 2018, trois étudiants ont bénéficié d'une période de formation de 4 mois minimum dans un autre pays du Groupe, de l'Allemagne vers la France, et de la France vers l'Italie.

Les stages ouverts dans les pays du Groupe sont systématiquement proposés aux étudiants déjà présents dans l'effectif, et le recrutement se fait de plus en plus au niveau européen, en particulier *via* les forums étudiants durant lesquels les offres des trois pays sont proposées aux étudiants rencontrés.

À compter de 2019, l'échange sur le parcours et le développement de la carrière du collaborateur se fera lors d'un entretien spécifique, dit « entretien de parcours », mené au minimum tous les deux ans. Il sera l'occasion d'un dialogue nourri entre manager et collaborateur sur les attentes de ce dernier. Les managers seront formés en 2019 à la conduite de cet entretien, qui suppose une posture différente de celle de l'entretien de fin d'année, et nécessite une approche de « manager coach ». Cet entretien de parcours pourra être suivi d'un entretien RH pour qualifier la faisabilité du projet et mettre en place les accompagnements nécessaires (bilan de compétence, Congés Individuels de Formation (CIF), conseils en évolution professionnelle, coaching, formations métier, etc.). L'expression d'un projet de mobilité à court terme (1 an) ou à moyen terme (3 ans) dans le cadre de cet entretien déclenchera systématiquement un entretien exploratoire avec l'équipe RH et la recherche de pistes d'évolution à court terme en interne.

■ Schéma de la gestion de carrière



En Italie, les entretiens annuels de performance, mis en place en 2015 sur le modèle français, allient l'évaluation de la performance, le développement des compétences, et l'expression de besoins de formation et de souhaits éventuels d'évolution, et concernent désormais la totalité de l'effectif. En 2018, 98% des entretiens ont été réalisés (97% en 2017).

En Allemagne, une part croissante de l'effectif est concernée par les entretiens de fin d'année (54% en 2018 *versus* 35% en 2017). À l'origine considérés comme optionnels, et sans connexion à une politique de rémunération variable individualisée, le nombre d'entretiens réalisés progresse néanmoins, car ceux-ci permettent aux collaborateurs et managers de faire le point sur l'année écoulée et de définir ensemble des objectifs de progrès. Ils sont aussi l'occasion de faire le point sur les besoins ou les souhaits de formation de chacun.

2.5.1.2.3. L'apport du digital

Dans la lignée de la dynamique initiée depuis plusieurs années, Covivio poursuit sa transformation digitale, de manière structurée grâce à la nomination en 2018 d'une *Chief Digital Officer*, membre de l'Executive Committee, chargée, en lien avec les Directions de l'Innovation et des Systèmes d'Information, de dessiner la feuille de route digitale européenne du Groupe à horizon 3 ans. Début 2019 est établie la *Roadmap* digitale, qui trace les ambitions et les jalons pour accomplir cette transformation, tant d'un point de vue Business/Client que d'un point de vue collaborateur et modes de travail.

En matière d'offres RH et d'expérience utilisateur, Covivio continue de s'adapter. Au portail RH collaboratif et ouvert à l'ensemble des collaborateurs du Groupe, leur permettant d'accéder à leurs informations personnelles et à des services en ligne (attestations, duplicata du bulletin de paie...), se sont ajoutées la mise à disposition d'un coffre-fort numérique, offrant aux collaborateurs qui le souhaitent la possibilité de recevoir leurs bulletins de paie en version électronique, de manière sécurisée, et la dématérialisation des tickets-restaurants. La signature électronique de documents est actuellement à l'étude, de même que des solutions permettant de digitaliser entièrement le processus administratif de pré-intégration des nouveaux collaborateurs.

En matière de formation, le développement numérique s'est traduit par la mise en place d'outils de formation digitaux, parmi lesquels une bibliothèque numérique offrant un large panel de formations on line sur les outils bureautiques, des tutoriels sur les nombreuses applications informatiques et des ressources destinées au management sur la conduite d'entretiens.

Pour accompagner le changement vers des modes de travail recourant davantage au digital, à l'occasion notamment du remplacement de l'intranet par un portail numérique offrant des liens directs vers Office 365, des actions ciblées ont été lancées en 2017 pour favoriser leur appropriation par chaque type d'acteurs (réseaux de relais internes, managers, collaborateurs) ; elles se sont poursuivies en 2018.

« 1001 IDEAS », DÉMARCHE D'INNOVATION COLLABORATIVE

Fin 2018, la démarche « 1001 IDEAS » a été lancée à l'échelle européenne. À destination des collaborateurs, et *via* la mise en ligne de trois plate-formes digitales pendant une durée de 2 mois, l'objectif était de recueillir les idées exprimées sur quatre thèmes : « Europe : comment mieux travailler ensemble ? » / « Mieux satisfaire nos clients » / « Qualité de vie au travail chez Covivio » / « *What else ?* ». Cette démarche inédite d'intelligence collective a permis de créer un élan autour de l'innovation, en démontrant que chacun peut être porteur d'idées concrètes pouvant ensuite être mises en œuvre au sein du Groupe.

Pour cette première édition de « 1001 IDEAS », plus de 450 idées différentes ont été recueillies à l'échelle européenne. L'année 2019 permettra de déployer les meilleures d'entre elles au sein de Covivio.

2.5.1.3. Retenir les talents

2.5.1.3.1. S'engager pour le bien-être des collaborateurs

Covivio poursuit son engagement en faveur de la Qualité de Vie au Travail (QVT), dans le cadre notamment de l'accord Qualité de Vie au Travail, signé en 2014 et reconduit en 2018, instaurant de nombreux outils en France :

- une commission *ad hoc* composée des élus du CHCST, des Délégués syndicaux, de la Direction et de représentants des cadres (réunie une fois en 2018) ;
- une cellule d'écoute téléphonique, accessible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 par le biais d'un numéro d'appel gratuit, et animée exclusivement par des psychologues diplômés ;
- des entretiens de suivi de la charge de travail tous les semestres.

En 2018, tous les nouveaux arrivants ont été informés de ces dispositifs et sensibilisés à la prévention des risques psychosociaux, dans la continuité des actions menées ces deux dernières années pour l'ensemble des collaborateurs.

En Allemagne, la Direction des Ressources Humaines a mis en place une procédure de gestion des conflits, en collaboration avec les représentants du personnel. Strictement confidentielle, cette procédure prévoit un système de médiation entre la ou les personnes concernée(s), piloté par le Directeur des Ressources Humaines appuyé par un représentant du personnel. L'existence de cette procédure a été largement communiquée aux collaborateurs et a permis de résoudre plusieurs cas de conflits avec succès.

En 2018, Covivio a pérennisé le télétravail au travers d'un accord collectif signé le 12 février. Reprenant les dispositions mises en place lors de l'expérimentation, l'accord permet à chaque collaborateur français éligible (CDI et CDD bénéficiant de 6 mois d'ancienneté) de télétravailler 5 jours par mois, depuis leur domicile ou en tiers lieux, soit de manière fixe (un jour fixé dans la semaine), soit de manière flexible (sur décision du collaborateur avec délai de prévenance de 24 heures). Fin 2018, le télétravail concernait 64% de la population éligible – la fourchette dans les entreprises du secteur privé pratiquant le télétravail se situant entre 30% et 60% de télétravailleurs – pour une moyenne se situant entre 3 et 4 jours télétravaillés par mois. Au travers d'un bilan réalisé sous forme de sondage, 97% des collaborateurs concernés déclarent que leur bien-être s'est amélioré, et 81% que leur motivation est renforcée. Le baromètre social réalisé en 2017 avait permis de mettre en avant le fait que 85% des collaborateurs estimaient avoir un bon équilibre vie privée/vie professionnelle (+ 2 pts *versus* 2015). L'édition 2019, qui sera réalisée au niveau européen, permettra de mesurer ce même indicateur en Allemagne et en Italie.

Une étude a été lancée en 2018 en Italie sur l'opportunité de mettre en place le télétravail sur les sites de Rome et Milan. En Allemagne, ce dispositif existe, et est utilisé dans le cadre de la facilitation de l'équilibre vie professionnelle – vie personnelle, les collaborateurs peuvent y être éligibles au cas par cas après un commun accord avec leur manager.

LES ENTRETIENS DE SUIVI DE LA CHARGE DE TRAVAIL

Prévus dans le cadre de l'accord relatif à l'Aménagement et à la Réduction du Temps de Travail du 25 novembre 2014, les entretiens de mi-année permettent une alerte formalisée en cas de surcharge de travail, s'inscrivant ainsi dans les dispositifs de prévention du stress et des risques psychosociaux. En 2018, 35% des entretiens ont fait état d'une surcharge de travail ponctuelle en cours d'année, 17% de manière régulière. 100% de ces derniers cas ont donné lieu à des plans d'actions formalisés. La Direction des Ressources Humaines partage avec les représentants du personnel, au sein de la Commission QVT, une synthèse des alertes relevées, leur niveau de gravité, ainsi que les plans d'actions mis en place en conséquence.

En 2018, les collaborateurs parisiens de Covivio ont pu bénéficier des résultats de l'important plan de travaux lancé en 2017, afin de faire du Siège parisien de la société une vitrine de ses savoir-faire immobiliers : mise en place de plateaux collaboratifs, création d'une serre agricole – espace de convivialité à part entière (2.5.2.3.2), et aussi rénovation complète des salles de réunion dans lesquelles des technologies innovantes ont été installées. Cette rénovation substantielle s'est accompagnée de la mise en place de nouveaux services au sein des immeubles français, avec une gamme très large de prestations facilitant la vie quotidienne (pressing, courses, dépôts et réception de colis...), ainsi que d'animations contribuant au « bien vivre » au sein de la société (séances de yoga, organisation de jeux et d'événements conviviaux...).

En Allemagne, les collaborateurs ont désormais accès à un prestataire de services personnels, les aidant à conjuguer vie professionnelle et vie personnelle. Ce prestataire propose notamment un service de mise en relation avec des aides à domicile ou des gardes d'enfant, d'accompagnement dans les démarches administratives, ou encore une ligne d'écoute téléphonique.

2.5.1.3.2. Rémunérer les performances

En France et en Italie, la politique d'attribution des parts variables intègre la notion de performance individuelle, en s'appuyant sur le niveau de réalisation des objectifs métiers déterminés lors de l'entretien annuel. Il s'agit de rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, la mesure de sa contribution aux performances du Groupe. 63% des parts variables individuelles attribuées en 2018 ont ainsi varié par rapport à 2017. En Italie, les primes et revalorisations de salaires ont concerné 70% des effectifs en 2018, en hausse par rapport à 2017.

En Allemagne, un nouveau modèle de rémunération des salariés a été mis en place en 2017, incluant la possibilité d'avoir accès à une rémunération variable, et rejoignant la politique de rémunération des performances établie au sein de Covivio. Cet accord a été négocié et approuvé par les instances locales de représentation du personnel. Les collaborateurs ont pu choisir d'adhérer à ce nouveau modèle ou de rester couvert par l'ancien accord de branche. Au 31 décembre 2018, 99% de l'effectif était couvert par l'un de ces deux accords collectifs (seuls quatre managers dirigeants ne sont pas couverts en raison d'un statut contractuel différent).

Les dispositifs d'intéressement, de participation et d'épargne salariale ont été déployés au sein de l'UES France dans le cadre des accords collectifs existants. Au titre de l'année 2017, un intéressement moyen de 9,66% du salaire annuel moyen a été versé aux bénéficiaires en 2018. 88% des bénéficiaires ont opté pour un placement partiel ou total sur le Plan Épargne Groupe. 78% des bénéficiaires ont opté pour un placement en titres Covivio, ce placement donnant lieu à un abondement supplémentaire de la part de l'entreprise, afin d'encourager l'actionnariat salarié.

2.5.1.4. S'engager en faveur de la diversité et de l'égalité

Signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011, Covivio inscrit sa politique RH dans les objectifs de ces accords, en particulier dans l'analyse systématique des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, à compter d'un positionnement inférieur à 5% de la médiane. Huit membres du personnel ont été concernés par une mesure salariale adaptée suite à cet examen en 2018. Un processus similaire a été mis en place en Italie en 2017 : les seuls écarts identifiés proviennent d'un écart d'ancienneté moyenne entre les hommes et les femmes, impliquant un écart de rémunération compte tenu des règles édictées par la Convention collective.

En France, la répartition de l'effectif évolue légèrement en faveur des femmes (58,5% à fin 2018 versus 58,2% à fin 2017). Concernant les fonctions managériales, l'égalité de répartition est proche : 49,2% des managers sont des femmes au 31 décembre 2018, rapprochant Covivio de l'équilibre en matière de responsabilité managériale. En 2018, la part des femmes au sein du Comité de Direction français de Covivio a atteint 50%.

En Allemagne, les effectifs montrent une quasi-parité entre hommes et femmes, représentant respectivement 51% et 49% des salariés, stable par rapport à 2017. La part de femmes managers est également stable, confirmant les progrès effectués depuis 2016 (+7,2 points par rapport à 2016).

En Italie, l'effectif est à 55% féminin, et les femmes représentent 42% des managers, en augmentation par rapport à 2017 (38,7%). Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du Groupe, Covivio a lancé en 2017 le programme Ex-Aequo au niveau européen : deux femmes, ayant bénéficié de ce programme de *mentoring* ont été promues en 2018.

Le Comité Exécutif de Covivio, instance européenne de direction, comprend 36% de femmes.

En matière de recrutement, le suivi des candidatures et convocations en entretien d'embauche fait l'objet d'une analyse, afin d'assurer la diversité des profils considérés pour chaque poste. Dans l'ensemble du Groupe, tous les processus de recrutement doivent présenter au moins une candidature féminine, et le guide du recruteur, à destination des recruteurs RH et des managers, vient rappeler les principes de non-discrimination à l'embauche et les réglementations en la matière. En 2018, 100% des recruteurs au sein de la DRH France ont suivi une formation à la lutte contre la discrimination à l'embauche. En Allemagne, suite à une décision de la Cour Constitutionnelle allemande, Covivio ajoute désormais le terme « Divers » à ses offres d'emploi : « Titre de l'offre (Homme/Femme/Divers) ». Covivio affirme ainsi ses ambitions en termes de lutte contre les discriminations, en l'occurrence vis-à-vis des personnes transgenres.

Chaque année, la Direction des Ressources Humaines présente aux élus français du Comité d'Entreprise un reporting du nombre de candidatures traitées par sexe, âge, situation de handicap, et ce à chaque étape du processus de recrutement (tri de CV, réponses apportées post-entretiens d'embauche, décision finale).

À compétences égales, Covivio favorise les candidats en situation de handicap.

En 2018, aucune plainte en lien avec des problématiques de discrimination n'a été émise auprès du Déontologue. Le dispositif d'alerte mis en place (2.6.2.2), en 2018, couvre également les questions de harcèlement et de discrimination de tous types, et protège les lanceurs d'alerte.

En Allemagne, une attention particulière est portée à la vie familiale. Qu'il s'agisse de la mère ou du père, les parents peuvent bénéficier d'un aménagement du temps de travail durant leur congé parental et opter pour un temps partiel. 100% des salariés retrouvent leur poste à la fin de leur congé parental et peuvent bénéficier, s'ils le souhaitent, d'une modification de leurs horaires de travail. Le télétravail peut également être mis en place, au cas par cas, selon la situation du collaborateur. L'emploi du temps peut également être rendu flexible pour les parents d'enfants de moins de 16 ans.

En France et en Italie, où l'environnement national est plus favorable à la garde en collectivité et où l'offre est plus complète, des dispositifs ponctuels sont mis en place pour favoriser l'équilibre des temps, comme le dispositif Flexicrèche, accueil d'urgence en cas de problématique de garde d'enfants, dans la limite de 15 jours par an.

En matière d'accompagnement des seniors dans l'emploi, Covivio a mis en place un entretien systématique avec la DRH dans l'année du 55e anniversaire, entretien renouvelé tous les ans pour les salariés qui le souhaitent, permettant de faire le point sur le poste de travail, les évolutions souhaitées et les actions à mettre en place, en matière d'ergonomie par exemple. En 2018, 100% des seniors ont été conviés à cet entretien et 45% ont souhaité être reçus (les collaborateurs seniors souhaitent de manière générale réaliser cet entretien tous les deux ans et non chaque année). Par ailleurs, Covivio permet aux salariés de plus de 55 ans de bénéficier d'un temps partiel avec des cotisations retraite maintenues sur une base correspondant au temps plein. Quatre salariés ont bénéficié de ce dispositif en 2018, soit près de 15% de l'effectif senior.

2.5.2. Autres enjeux identifiés lors de la cartographie des risques RSE

Même s'ils ne ressortent pas dans la sélection des risques considérés comme majeurs (2.5.1), les sujets traités en 2.5.2 constituent des enjeux importants pour Covivio. En particulier, la richesse du dialogue social, les enjeux de sécurité et santé au travail, ou encore le partage des enjeux autour de la réduction de l'empreinte environnementale du Groupe.

2.5.2.1. Garantir un dialogue social transparent

Covivio et ses filiales cultivent un dialogue permanent avec les instances représentatives du personnel, de manière transparente et constructive.

En France, le cœur des instances représentatives du personnel est constitué par le Comité d'Entreprise (CE), élu pour quatre ans par l'ensemble des salariés de l'UES, réuni mensuellement (réunions ordinaires), et obligatoirement consulté ou informé de tous les sujets impactant la bonne marche de l'entreprise, qu'ils soient organisationnels ou opérationnels, concernant par exemple des acquisitions ou des cessions immobilières majeures. Si nécessaire, des réunions extraordinaires sont organisées en accord avec son Secrétaire. Le suivi des conditions de travail, de la QVT, et des questions de santé et de sécurité, est assuré par le C.H.S.C.T, composé de membres élus du CE et de représentants de Covivio. La négociation des Accords collectifs se fait avec les Délégués syndicaux : trois organisations syndicales sont représentées au sein de Covivio (CFE CGC, CFDT, CFTC). Les Délégués du Personnel sont eux en charge des questions et éventuelles problématiques individuelles. L'ensemble de ces élus sont « protégés » par le droit du travail, y compris après le terme de leur mandat, et ne peuvent faire l'objet de sanctions que sur autorisation de l'État représenté par la DIRECCTE (Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi). Ils disposent d'une grande liberté de parole et de temps dédié à leurs responsabilités d'élus.

En 2018, lors de trois réunions du Comité d'Entreprise, les partenaires sociaux ont été informés et consultés sur la politique sociale du Groupe, sur la situation économique et financière, ainsi que sur les orientations stratégiques et leurs impacts sociaux (évolution des métiers et des compétences notamment). Le dialogue social a également été nourri par deux réunions extraordinaires du CE liées aux évolutions du Groupe, l'une dédiée à l'évolution de l'organisation des fonctions immobilières, l'autre à la fusion de la société Beni Stabili avec Covivio.

Par ailleurs, depuis plusieurs années, Covivio obtient un accord des Délégués Syndicaux sur les salaires dans le cadre des Négociations Annuelles Obligatoires (NAO), qui doivent couvrir les champs définis par la loi : principalement la rémunération et le partage de la valeur ajoutée, mais aussi le temps de travail, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la qualité de vie au travail. En 2018, plusieurs mesures ont été reconduites dans ce cadre, et notamment l'attribution d'actions gratuites collectives. Dans le cadre des mesures favorisant l'équilibre des temps, il a été décidé en 2018 que le 31 décembre ne serait pas travaillé.

En Allemagne, le dialogue social s'organise à travers différents canaux. Comme en France et en Italie, la Constitution (article 9 de la *Grundgesetz*) garantit aux entreprises et à leurs salariés la liberté d'adhérer ou non à une association professionnelle ou à un syndicat. Tous les mois, une réunion est organisée entre le management, le Directeur des Ressources Humaines et les instances représentatives du personnel afin d'échanger sur différents sujets. Les responsables de département sont en charge de relayer les informations relatives aux potentielles évolutions des conditions de travail. L'intranet fournit également l'ensemble

des informations liées aux accords collectifs, aux principes éthiques, aux principales cessions et acquisitions réalisées par l'entreprise, ou encore à la stratégie et à l'actualité de Covivio.

2.5.2.2. Santé et sécurité au travail

Chacune des entités de Covivio applique les huit conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) : liberté syndicale, reconnaissance effective du droit de négociation collective, élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, abolition effective du travail des enfants et élimination de la discrimination en matière d'emploi, de rémunération et de profession.

Santé et sécurité sont au cœur de la politique sociale de Covivio, et de nombreuses actions sont menées en faveur de la santé des collaborateurs, telles que la vaccination contre la grippe, l'aménagement spécifique des bureaux (installation de bureaux à hauteur variable, pieds réglables pour les écrans complémentaires, etc.) pour les salariés sujets à des troubles musculo squelettiques, l'organisation de sessions de sensibilisation concernant le travail sur écran... Des cours de yoga sont également proposés aux équipes de Berlin et un partenariat avec une chaîne nationale de salles de sport a été signé début 2018 pour permettre aux collaborateurs de bénéficier de tarifs préférentiels. En France, le Comité d'Entreprise finance en partie les activités sportives des salariés qui le souhaitent.

En matière de sécurité, Covivio s'engage au-delà des prescriptions du législateur français, avec un total de 10% des salariés titulaires d'un certificat Sauveteur Secouriste du Travail (SST). La prévention du risque électrique est également prise en compte, avec la mise en œuvre d'habilitations H0-B0⁽¹⁾ pour l'ensemble des collaborateurs confrontés à ce type de risques au sein de l'Ingénierie Immobilière et des Systèmes d'Information.

Plus généralement, le C.H.S.C.T en France – et les instances nationales équivalentes en Allemagne et en Italie – vérifient la conformité et le confort des installations mises à disposition des collaborateurs, et sont informés de tous les projets d'aménagement et des plannings prévisionnels d'éventuels travaux. En Italie, ce Comité se réunit au moins une fois par trimestre et un « Manager Sécurité des Travailleurs » est, par ailleurs, en charge de vérifier que l'organisation respecte les principes de sûreté et de sécurité en vigueur.

Le taux d'accident du travail avec arrêt reste très faible, à 1% en France, 1,5% en Allemagne et 2% en Italie.

2.5.2.3. Progresser ensemble

Covivio se veut exemplaire dans son fonctionnement quotidien, en appliquant les meilleures pratiques permettant de réduire l'empreinte environnementale dans l'ensemble de ses implantations. Cette dynamique participe à la politique de développement durable du Groupe et s'appuie sur l'adhésion de chaque collaborateur.

2.5.2.3.1. Un bilan gaz à effet de serre européen

Le bilan des gaz à effet de serre est calculé sur la base du tableau bilan carbone V7 de l'ADEME. Les résultats sont présentés selon les trois périmètres d'émissions distingués par le GHG Protocol, standard reconnu au plan international :

- scope 1 – émissions directes : il s'agit d'émissions directes liées à la combustion d'énergies fossiles de bâtiments ou véhicules de l'entreprise. Pour Covivio, cela correspond à la consommation de gaz naturel (92 teqCO₂/an) et de carburant des véhicules de service ou de fonction, mis à disposition par l'entreprise (332 teqCO₂/an)

(1) L'habilitation électrique H0 B0 concerne toutes les activités exercées dans un local électrique ainsi que tous les travaux électriques effectués dans un cadre professionnel.

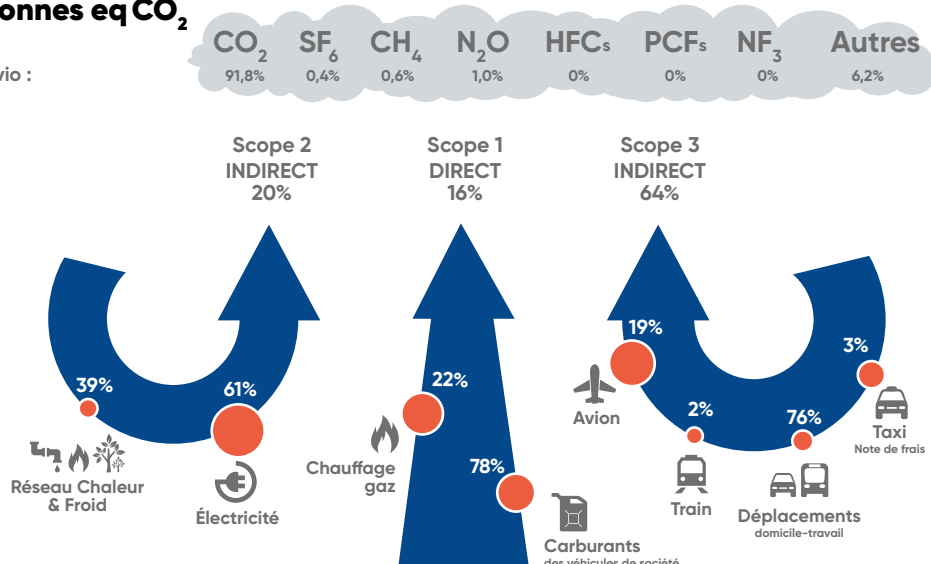
www.planbatimentdurable.fr/publication-du-rapport-batiment-et-biodiversite-a943.html.

- scope 2 – émissions indirectes liées à l'achat d'électricité et de chaleur/froid issus de réseaux : pour Covivio, cela correspond à la consommation d'électricité (332 teqCO₂/an) et aux réseaux de froid et de chaleur (208 teqCO₂/an)

- scope 3 – autres émissions indirectes : il s'agit de toutes les autres émissions indirectes, notamment le transport de personnes. Pour Covivio, elles correspondent principalement aux déplacements inhérents à l'activité (740 teqCO₂/an), ainsi qu'aux déplacements domicile-travail (1 284 teqCO₂/an). Les émissions domicile/travail prennent en compte le mode de transport de chaque collaborateur, le type d'énergie lorsqu'un véhicule à moteur est utilisé, ainsi que le kilométrage réel.

Total : 2 842 tonnes eq CO₂

Décomposition Covivio :



La réalisation du bilan gaz à effet de serre à l'échelle européenne a permis de déterminer pour la première fois l'empreinte carbone moyenne par collaborateur, qui s'élève en 2018 à 2,88 teqCO₂ (versus 3,48 teqCO₂ en 2017). Ce bilan 2018 est calculé sur la base des données 2018 pour les trois pays (utilisation des données 2017 pour les déplacements domicile-travail en Allemagne). Pour réduire son empreinte carbone, Covivio a mis en place différentes mesures : rédaction de Plans de Mobilité en France et en Allemagne, mise à disposition de véhicules électriques en Allemagne et en Italie, etc.

En France, les trajets professionnels nécessitant moins de trois heures de train ne peuvent être effectués en avion. Pour Paris et sa région, 80% du montant des frais de transports en commun sont pris en charge par l'entreprise. Le remboursement des indemnités kilométriques pour les personnes se rendant au bureau à vélo et la mise à disposition de locaux sécurisés à Paris et à Metz permettent également d'orienter les collaborateurs vers des modes de déplacement plus respectueux de l'environnement.

2.5.2.3.2. Des locaux exemplaires

Dans ses implantations les plus récentes, en France et en Allemagne, Covivio recourt à des aménagements flexibles mettant l'accent sur le bien-être et la convivialité, propices à un travail collaboratif et créatif.

En France, les locaux occupés par Covivio au 30, avenue Kléber, à Paris, ont fait l'objet, en 2017, de la construction d'une serre agricole dans la cour de l'immeuble. Le volet agriculture urbaine a été confié à Topager, tant pour la conception et la mise en place des différentes essences plantées et semées, que pour le suivi et l'entretien. Véritable lieu de convivialité où sont organisés tour à tour des réunions professionnelles, des déjeuners à midi ou encore des événements divers et variés (réunion d'information thématique, conférence de presse, petit-déjeuner du vendredi matin, pot de départ...). Cette serre constitue, en outre, un formidable outil de sensibilisation aux enjeux touchant à la présence de la nature en ville. Des réunions de sensibilisation ont été organisées avec Topager pour présenter les plantations aux salariés, les premières récoltes et expliquer l'importance de la biodiversité en ville.

Les salariés sont de plus en plus demandeurs d'actions concrètes de la part de l'entreprise en faveur de l'environnement et de la vie de la cité. L'engagement de Covivio en matière de développement durable repose sur l'adhésion de chacun, à la fois dans l'exercice de son métier et dans des gestes citoyens qui s'imposent progressivement comme autant de réflexes. Les initiatives concrètes et nombreuses en ce domaine contribuent à la fierté d'appartenance à l'entreprise :

- certification HQE de l'immeuble Le Divo et BREEAM In-Use des locaux du Siège des 30 et 10 avenue Kléber à Paris 16e, BRaVe BB pour Milan Cornaggia
- contrat d'électricité 100% verte pour les implantations italiennes et présence de panneaux photovoltaïques sur le Siège d'Oberhausen (Allemagne)
- travaux venant améliorer les consommations énergétiques des différentes implantations : chauffage et climatisation performants, éclairage LED, détection de présence dans les parties communes...
- tri des déchets et recyclage de 100% des papiers et cartons (soit environ 80% de déchets de bureaux)
- extension progressive du tri aux autres déchets (métal, plastique...)
- collecte et recyclage des capsules de café
- recours maximal à des produits d'entretien et nettoyeurs bénéficiant d'un Écolabel
- collecte du toner des imprimantes, piles et bouchons plastiques, en vue de leur valorisation
- économies d'eau grâce à la mise en place de chasses d'eau double flux
- renouvellement du parc d'imprimantes par de plus performantes d'un point de vue environnemental (obligation de badger pour libérer l'impression et paramètre d'impression automatique en noir et blanc) sur l'ensemble des sites français. Ce renouvellement a entraîné la suppression définitive des imprimantes individuelles
- suppression des bouteilles d'eau en plastique et mise en place de fontaines à eau sur les sites parisiens.

2.5.2.3.3. Des collaborateurs engagés

La conduite du changement s'appuie sur un dispositif complet d'actions. Parmi celles-ci, citons les articles de sensibilisation régulièrement diffusés via l'intranet du Groupe, ou encore les Covivio Meetings (Green ou Innovation), consistant en des réunions bimensuelles de sensibilisation et d'information sur divers sujets liés au cœur de métier de Covivio. Des experts (start-up, bureaux d'études, avocats...) de sujets RSE (constructions bois, BIM, biodiversité...), ou innovation (nouveaux usages, intelligence artificielle...) viennent présenter des solutions novatrices ou des résultats d'études commandées par Covivio (valeur immatérielle, cyber-sécurité...). Il peut également s'agir de visites d'immeubles remarquables organisées pour les collaborateurs autour de sujets d'innovation et de développement durables : Grand Hôtel Dieu à Lyon, Siège de la Banque Populaire ALC à Metz, Enjoy à Paris et Jo&Joe à Gentilly (immeubles bas carbone, labellisés BBCA), etc.

À l'occasion de la semaine du développement durable de juin 2018, plusieurs événements/actions de sensibilisation à la RSE ont été organisés auprès des salariés : conférence sur la qualité de vie au travail et sur les solutions bas carbone dans les bâtiments, présentation des certifications *Well* et *BiodiverCity* en Italie... Un MOOC consacré au développement durable a été mis à disposition des salariés et un challenge RSE a simultanément été organisé en France et en Italie. En France, une collecte solidaire de vêtements en faveur de l'association La Cravate Solidaire a également été organisée.

Dans le cadre de sa politique papier, lancée en 2013, 100% du papier utilisé dans les imprimantes de Covivio est certifié PEFC ⁽¹⁾ (papier issu de forêts gérées durablement), et bénéficie de l'Écolabel européen (prenant en compte le cycle de vie complet du produit, sa qualité et son usage). Cette politique papier s'applique à toutes les impressions et les publications externes administratives (rapports...) ou commerciales (brochures...).

À l'occasion du séminaire de mi-année de la Direction des Opérations, en juin 2018, environ 90 collaborateurs se sont rendus dans les locaux des Grands Voisins, ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul réhabilité en tiers lieu, afin d'apporter leur concours aux acteurs associatifs et de l'hébergement d'urgence qui y sont implantés. Plusieurs équipes ont ainsi été constituées et réparties au sein de quatre associations porteuses de thématiques liées au circuit court/recyclage : activité de valorisation (livres, textiles, meubles, matériels électroniques), montage d'un module d'aquaponie et de jardinières, implantation de jardinières en pied d'arbre et rénovation/peinture des parties communes du site.

À l'occasion des fêtes de fin d'année 2018, deux collectes solidaires de jouets ont été organisées sur les sites parisiens. Les jouets neufs ont été remis au Secours Populaire dans le cadre de leur campagne « Les Pères Noël Verts » et les jouets en bon état non neufs ont été remis à l'association Rejoué (qui les fait remettre en état par des travailleurs issus du secteur de l'insertion). Tous ont ensuite été offerts à des familles démunies.

2.5.2.3.4. Des solutions IT exemplaires

Dans le cadre de la transformation numérique de l'entreprise, Covivio adopte des solutions IT innovantes, afin de permettre une meilleure fluidité et fiabilité de l'information à l'échelle européenne. Pour cela, le recours à des outils collaboratifs plus conviviaux (notamment via Office 365) est généralisé sur l'ensemble des implantations. Les équipements de visioconférence ont notamment été modernisés, facilitant les échanges entre les différents services/entités d'une part, et favorisant la réduction du nombre de déplacements d'autre part. De même, la bascule engagée vers le cloud et la mutualisation de certaines ressources à l'échelle européenne participent à la réduction de l'empreinte énergétique et carbone du Groupe. Chaque équipement est soigneusement configuré pour réduire son impact : mise en veille de l'écran, extinction totale en cas de non-utilisation, même si l'appareil est branché sur secteur, etc.

En France, les imprimantes multifonctions ont été remplacées, en 2018, par des équipements plus modernes et plus écologiques. Leur nombre total a été réduit et les imprimantes individuelles ont été supprimées. Plusieurs processus ont déjà été dématérialisés. Un reporting des impressions mis en place, en 2012, permet de suivre les impacts des initiatives intervenues en ce domaine (baisse du nombre d'impressions de 22% en 6 ans).

La sécurité des données constitue quant à elle un risque identifié comme majeur dans le cadre de la réalisation de la cartographie des risques RSE menée en 2018 (2.6.3).

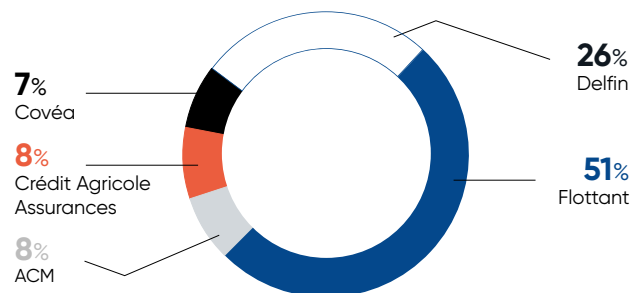
Enfin, un plan de continuité d'activité est mis en œuvre et testé périodiquement (2.6.3.1).

(1) Programme for the Endorsement of Forest Certification.

2.6. UNE GOUVERNANCE FONDÉE SUR L'ÉTHIQUE ET LA PERFORMANCE

Ce chapitre 2.6 est centré sur les enjeux liés à la gouvernance de l'entreprise, à l'éthique et à la transparence. Il décrit donc les éléments de maîtrise du risque « Fraude/Éthique/Corruption » (2.6.2) ou encore ceux relatifs à la « Protection des données entreprise/smart building » (2.6.3). Fondamental pour Covivio, l'enjeu visant le fait d'avoir « une gouvernance efficace et adaptée à la stratégie de l'entreprise » est développé dans cette partie (2.6.1), bien qu'il ressorte comme secondaire au terme de l'étude de cartographie des risques RSE. Enfin, les autres risques portant sur la gouvernance mais ressortant du champ de la RSE sont détaillés dans le Document de Référence (chap.1).

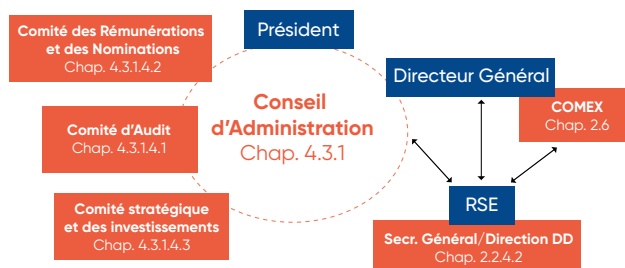
■ Structure actionnariale



Depuis plusieurs années, la gouvernance de Covivio a intégré le changement d'échelle du Groupe. Le premier actionnaire, Leonardo Del Vecchio, *via* sa holding Delfin, est italien, et, depuis déjà plusieurs années la composition du Conseil d'Administration de Covivio porte une ouverture internationale. Les séminaires stratégiques du Conseil sont régulièrement tenus ailleurs qu'à Paris (Berlin, Milan, Londres) afin de mieux appréhender les particularités locales de certains produits et marchés. La dimension européenne de Covivio s'est également traduite au niveau des instances de direction, par la création d'un Comité Exécutif Européen, en charge du pilotage de sujets stratégiques. Il s'est réuni pour la première fois le 28 septembre 2018 à Milan.

Covivio a opté dès 2011 pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, en estimant que ce dispositif garantit un meilleur équilibre des pouvoirs entre, d'une part, le Président qui veille notamment au bon fonctionnement du Conseil d'Administration, et d'autre part, le Directeur Général qui assure la Direction Générale et la gestion exécutive de la société.

Le Président du Conseil d'Administration, également Administrateur indépendant, est le garant d'une animation transparente et efficace des instances de gouvernance. Ses échanges continus avec le Directeur Général contribuent à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité de ses réunions.

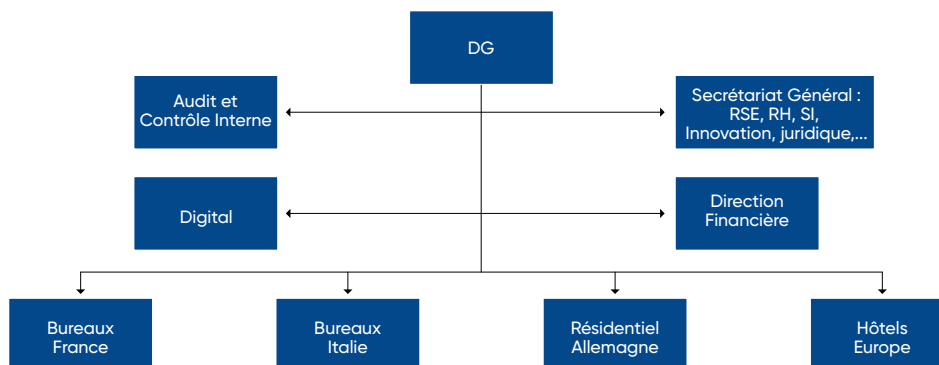


Le Conseil d'Administration approuve les orientations stratégiques du Groupe et veille à leur mise en œuvre. Il accorde un intérêt particulier au suivi des performances RSE. Sa composition réunit des personnalités aux expériences et compétences complémentaires, avec un équilibre entre indépendance de ses membres, diversité, parité et ouverture internationale.

Covivio a réalisé le 31 décembre 2018 la fusion-absorption de sa filiale italienne Beni Stabili. Cette fusion a confirmé la stratégie d'investissement de Covivio en Italie, centrée sur Milan et s'appuyant sur un important pipeline de développement. Étape majeure dans la simplification de l'organisation du Groupe, cette opération a permis d'accentuer les liens entre ses différents métiers, de simplifier les procédures et exigences légales, et de réduire les coûts. Elle permet ainsi un renforcement du positionnement européen de Covivio à travers notamment la création d'une succursale en Italie et l'admission de ses actions aux négociations sur le marché MTA (*Mercato Telematico Azionario*) de la Bourse de Milan, en parallèle de la cotation de ses titres sur le compartiment A d'Euronext Paris.

La gouvernance de Covivio évolue en permanence et s'adapte à l'évolution de l'entreprise et de ses filiales, avec un objectif de performance et d'agilité. Elle est synthétisée dans le schéma ci-après.

■ Organigramme simplifié de la gouvernance européenne



■ Indicateurs clés de performance relatifs à la gouvernance (au 31/12/2018)

15

ADMINISTRATEURS
AU CONSEIL

60%

D'ADMINISTRATEURS
INDÉPENDANTS

40%

DES ADMINISTRATEURS
SONT DES FEMMES

« UNE GOUVERNANCE EFFICACE ET ADAPTÉE À LA STRATÉGIE DE L'ENTREPRISE »

0

CONTROVERSE

4

EPRA AWARDS
GOLD EN 2018

0

SOUTIEN À DES PARTIS
POLITIQUES

« FRAUDE / ETHIQUE / CORRUPTION »

1

CHARTRE ÉTHIQUE
EUROPÉENNE

100%

DES COLLABORATEURS
FORMÉS
À CES RISQUES

0

CONDAMNATION POUR DÉFAUT
D'ÉTHIQUE OU ACTE
DE CORRUPTION

« PROTECTION DES DONNÉES ENTREPRISE / SMART BUILDING »

1

CODE INTERNE
RGPD EUROPÉEN

3

DATA PROTECTION
OFFICERS EN EUROPE

1

ASSURANCE CYBER
SOUSCRITE POUR LE GROUPE

2.6.1. Une gouvernance efficace et adaptée à la stratégie de l'entreprise

Les instances de gouvernance de Covivio sont en cohérence avec l'organisation du Groupe. Plaçant la RSE au cœur de son business model et de sa stratégie de développement, Covivio a fait évoluer sa gouvernance, afin d'intégrer les différents enjeux sociaux et environnementaux auxquels ses activités sont confrontées. La cartographie des risques RSE a mis en évidence l'importance pour Covivio de bénéficier, comme c'est le cas, d'une gouvernance efficace et stable.

2.6.1.1. Une structure de gouvernance efficace qui répond aux recommandations du Code Afep-Medef

Dès novembre 2008, Covivio a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. Il se réfère aujourd'hui à ce Code, dans sa version révisée publiée le 21 juin 2018, et s'appuie sur les travaux du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise, sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, de l'EPRA et sur le Code de déontologie de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF).

Depuis 2013, Covivio a renforcé la proportion d'Administrateurs indépendants et la féminisation du Conseil, tout en veillant à renforcer les compétences du Conseil, notamment en matière immobilière, juridique, environnementale et financière, ainsi qu'en termes d'expérience internationale.

La synthèse des compétences et expertises des Administrateurs est présentée au paragraphe 4.3.1.1.1 du présent Document de Référence.

Ces progrès ont permis à Covivio de se doter d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique et adaptée à la structure de son actionnariat, avec l'ambition de servir les intérêts à long terme de la société, de ses actionnaires, ses locataires, ses parties prenantes et ses salariés.

Ces efforts ont été salués par les analystes et les agences de notation, et couronnés entre autres, en 2018, par l'obtention du « Grand Prix du Gouvernement d'Entreprise 2018 » décerné par l'AGEFI.

Le Conseil d'Administration a poursuivi en 2018 l'adaptation des dispositions de son règlement intérieur aux évolutions de gouvernance introduites par le Code Afep-Medef, en matière notamment de prévention des conflits d'intérêts, d'attributions générales confiées au Président et au Conseil d'Administration, de critères d'indépendance des administrateurs, et de missions du Comité d'Audit en vue d'étendre les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable financière aux éléments extra-financiers.

2.6.1.2. La gouvernance d'entreprise autour du Conseil d'Administration

2.6.1.2.1. Composition et fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses Comités

La gouvernance de Covivio repose sur une structure à Conseil d'Administration, avec dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

Au 31 décembre 2018, le Conseil d'Administration est composé de 15 membres :

Administrateur	Qualité	Âge	Nationalité	Date de première nomination au Conseil d'Administration	Année d'échéance du mandat	Membre de Comité ⁽¹⁾	Administrateur indépendant	Montant brut des jetons de présence
Jean Laurent	Président du Conseil	74 ans	française	31/01/2011	2019	C et invité B	x	-
Leonardo Del Vecchio	Vice-Président du Conseil	83 ans	italienne	31/01/2011	2019	C		18 000 €
ACM Vie, représentée par Catherine Allonas Barthe	Administrateur	64 ans	française	31/01/2011	2022	C		37 000 €
Romolo Bardin	Administrateur	40 ans	italienne	17/04/2015	2022	A – C		48 000 €
Delphine Benchetrit	Administrateur	50 ans	française	17/04/2015	2022		x	34 000 €
Jean-Luc Biamonti	Administrateur	65 ans	monégasque	31/01/2011	2021	A – B	x	57 000 €
Sigrid Duhamel	Administrateur	53 ans	française et danoise	28/04/2014	2022	A	x	42 000 €
Bertrand de Feydeau	Administrateur	70 ans	française	31/01/2011	2019	A	x	63 000 €
Christophe Kullmann	Directeur Général et Administrateur	53 ans	française	25/04/2012	2020			-
Covéa Coopérations, représentée par Laurent Tollié	Administrateur	55 ans	française	17/02/2016	2019	C		30 750 €
Sylvie Ouziel	Administrateur	48 ans	française	24/04/2013	2021	A	x	39 000 €
Predica, représentée par Jérôme Grivet	Administrateur	56 ans	française	31/01/2011	2021	B – C		52 000 €
Patricia Savin	Administrateur	52 ans	française	27/04/2016	2020	A	x	42 750 €
Catherine Soubie	Administrateur	53 ans	française	27/04/2016	2020	B	x	41 000 €
Pierre Vaquier	Administrateur	62 ans	française	31/01/2011	2021	B	x	41 000 €
Sergio Erede	Censeur	78 ans	italienne	17/04/2015	2019	Invité B – C		50 000 €

(1) A – Comité d'Audit/B – Comité des Rémunérations et des Nominations/C – Comité Stratégique et des Investissements.

Conformément aux dispositions légales, le Comité d'Entreprise a désigné trois de ses membres pour le représenter aux séances du Conseil d'Administration. Ils assistent, avec voix consultative, à toutes les séances du Conseil et reçoivent les mêmes documents que ceux remis aux Administrateurs.

La liste des mandats et fonctions exercés par chaque Administrateur en fonction au 31 décembre 2018 est présentée au chapitre 4.3. du présent Document de Référence. Le tableau suivant présente de manière synthétique quelques-unes des bonnes pratiques de gouvernance mises en œuvre par Covivio au regard des préconisations formulées par le Code Afep-Medef :

	Conseil d'Administration	Comité d'Audit	Comité des Rémunérations et des Nominations	Comité Stratégique et des Investissements
Membres indépendants/total	9/15 (60%)	5/6 (83%)	3/4 (75%)	1/6 (17%)
Président	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Administrateur indépendant	Administrateur non indépendant
Durée des mandats	4 ans, échelonnés	N/A	N/A	N/A
Part des femmes	40%	50%	25%	17%
Âge moyen des membres	59 ans	55 ans	59 ans	62 ans
Taux d'internationalisation	27%	50%	25%	33%
Évaluation du fonctionnement	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Nombre de réunions en 2018	7	3	2	4
Taux de participation en 2018	89%	83%	100%	63%

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 17 avril 2019 des résolutions correspondantes, le Conseil d'administration de Covivio évoluera de la façon suivante en avril 2019 :

- renouvellement du mandat de Jean Laurent, en tant que Président du Conseil
- renouvellement du mandat de Leonardo Del Vecchio (Vice-Président)
- non-renouvellement du mandat de Bertrand de Feydeau et démission de Pierre Vaquier (tous deux disposant d'une ancienneté supérieure à 12 ans)
- nomination de deux nouveaux administrateurs indépendants, Christian Delaire et Olivier Piani.

Le Conseil d'Administration procédera de même au renouvellement du mandat de Censeur de Sergio Erede, ainsi qu'à la nomination d'un second Censeur en la personne d'Ariberto Fassati, qui, suite à la fusion avec Beni Stabili, apportera au Conseil d'Administration son expérience et son expertise du monde financier italien.

2.6.1.2.2. Un Conseil d'Administration majoritairement indépendant

Le Conseil d'Administration analyse chaque année, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, la qualité d'indépendance des Administrateurs en place. Le 20 février 2019, le Conseil d'Administration a procédé à cet examen annuel, et a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, de maintenir en 2019 la qualification d'indépendance de Delphine Benchetrit, Jean-Luc Biamonti, Sigrid Duhamel, Bertrand de Feydeau, Jean Laurent, Sylvie Ouziel, Patricia Savin, Catherine Soubie et Pierre Vaquier, et a considéré que Olivier Piani et Christian Delaire, dont la nomination est proposée à l'Assemblée Générale mixte du 17 avril 2019 (en remplacement de Bertrand de Feydeau dont le mandat arrive à échéance à l'issue de ladite Assemblée Générale, et de Pierre Vaquier, démissionnaire) satisfaisaient à l'ensemble des critères fixés par le Code Afep-Medef. Ainsi, au terme de l'Assemblée Générale annuelle 2019, la proportion d'Administrateurs indépendants sera maintenue à 60%. Pour mener cette analyse, le Conseil a retenu les critères fixés par le Code Afep-Medef révisé en juin 2018 et les a appréciés au cas par cas. Il a également cherché à établir si un Administrateur, qui pourrait être considéré indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretenait pas d'autres liens susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision, ou, si un Administrateur, bien que pouvant être considéré comme non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, était pour autant libre de contraintes, le critère en question ne générant en l'espèce aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la société (paragraphe 4.3.1.4.3).

2.6.1.2.3. Un équilibre renforcé entre hommes et femmes

Le Conseil d'Administration de Covivio a atteint une proportion de femmes de 40% au terme de l'Assemblée Générale du 27 avril 2016, soit avec une année d'avance par rapport à l'échéance légale.

2.6.1.2.4. Un Conseil d'Administration efficient

- Le Conseil d'Administration procède annuellement à un débat sur son fonctionnement ainsi qu'à une évaluation formalisée, tous les trois ans au moins, de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires, en passant en revue périodiquement sa composition, son organisation et les modalités de son fonctionnement. Deux évaluations formalisées ont été réalisées à la fin des exercices 2013 et 2016. Le Président du Conseil d'Administration s'est attaché à mettre en application l'ensemble des préconisations issues de ces évaluations. Une évaluation formalisée sera reconduite à la fin de l'exercice 2019.

L'évaluation réalisée fin 2016 par la société au moyen d'un questionnaire anonyme et très exhaustif adressé aux Administrateurs, a permis de souligner la représentation équilibrée et efficace du Conseil d'Administration, qui dispose de tous les outils nécessaires pour mener à bien sa mission. Les membres du Conseil disposent de profils et de compétences diversifiés, adaptés aux enjeux du secteur d'activité (compétences comptables, financières, bancaires, entrepreneuriales, environnementales, juridiques et immobilières). Par ailleurs, la présence accrue des dirigeants des principales directions du Groupe aux réunions est appréciée, en ce qu'elle renforce l'éclairage opérationnel. Enfin, les séminaires stratégiques tenus tous les deux ans permettent notamment d'analyser les nouveaux enjeux et ainsi mieux positionner la stratégie de l'entreprise.

En 2018, le Président du Conseil d'Administration a veillé à poursuivre l'application des recommandations issues de cette évaluation, en mettant notamment en œuvre un examen poussé de la politique RSE de Covivio lors de la réunion du Conseil d'avril 2018, et en intégrant les nouvelles activités du Groupe dans les analyses de cartographie des risques.

- La société veille, à travers l'application du règlement intérieur du Conseil, à prévenir la survenance de conflits d'intérêts, notamment à l'occasion de la présentation des dossiers d'investissement soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements. Ainsi, chaque administrateur a l'obligation de faire les meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence, le cas échéant, d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et de faire part au Président, dès qu'il en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un tel conflit entre la société et lui-même ou la société dont il est le représentant, ou toute société dont il serait salarié ou mandataire social.

Ces dispositions s'appliquent notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la société, un membre du Conseil ou une société dont un administrateur serait salarié ou mandataire social aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la société ou des sociétés de son Groupe. Dans cette hypothèse, le membre du Conseil concerné doit s'abstenir de participer aux débats et délibérations du Conseil et/ou du Comité Stratégique et des Investissements relatifs à ladite opération et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

- En rémunération de leur activité, les Administrateurs et les Censeurs reçoivent des jetons de présence dont le montant est fixé par le Conseil d'Administration, sur la base d'une enveloppe globale maximale de 800 000 € approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018. Ces jetons de présence comprennent, outre un élément fixe, une partie variable prépondérante, liée à la participation effective aux réunions et donc à l'assiduité aux travaux du Conseil et des Comités.

2.6.1.2.5. Un Conseil d'Administration impliqué sur les enjeux RSE

Le Conseil est régulièrement saisi sur les sujets RSE, afin de les intégrer dans les orientations stratégiques de la société. Les actions menées par la société dans ce domaine sont présentées annuellement au Conseil d'Administration. Ce dernier procède ainsi à l'examen des performances de la société en matière de responsabilité environnementale, sociale et sociétale, suit l'avancement des objectifs fixés, entérine les principaux axes d'amélioration de la performance RSE, et compare les résultats et progrès obtenus par les sociétés du Groupe au regard de ceux de leurs pairs en Europe.

Le Conseil d'Administration procède également à l'examen des informations extra-financières publiées par la société, en particulier en matière sociétale et environnementale. Il examine aussi les *ratings* obtenus auprès des agences de notation extra-financière. Il s'assure enfin de l'application des règles éthiques définies par le Groupe et évalue les politiques et actions de parrainage et de mécénat mises en œuvre.

La situation d'avancement par rapport aux objectifs sur chacun des quatre axes de la politique de développement durable de Covivio a été présentée au Conseil d'Administration en avril 2018.

En complément de la cartographie générale des risques, Covivio a réalisé, au cours de l'exercice 2018, des analyses spécifiques sur certains sujets pouvant présenter des risques particuliers, tels que les risques Cyber, les risques Fraude et Corruption et les risques RSE.

L'analyse de la cartographie des risques RSE a permis de mettre en avant neuf principaux risques RSE inhérents existants au sein de Covivio. Ils ont fait l'objet d'un examen par le Conseil d'Administration le 21 novembre 2018 :

- Obsolescence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales
- Qualité de la relation avec les parties prenantes externes
- Protection des données/Smart building
- Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certification)
- Sécurité/Sécurité environnementale/Conformité réglementaire
- Fraude/Corruption/Éthique
- Compétences/Attractivité/Diversité
- Intégration dans la ville durable
- Supply Chain responsable.

2.6.1.3. Un Comité Exécutif intéressé aux performances RSE

Nouvelle étape de l'eupéanisation, Covivio a créé en 2018 une nouvelle instance « Europe » destinée à mettre en œuvre la stratégie. Réuni chaque mois dans une des métropoles où la société est présente, ce Comité Exécutif est consulté à chaque décision ou opération importante en termes de gouvernance, de suivi des filiales et participations, de politique financière et de politique de rotation des actifs, et aborde notamment les questions d'organisation, de RSE, d'outils...

Le Comité Exécutif est composé de 11 membres, dont des représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » de Covivio :

- Christophe Kullmann – Directeur Général
- Olivier Estève – Directeur Général Délégué
- Dominique Ozanne – Directeur Général Délégué
- Marjolaine Alquier – Directrice de l'Audit et du Contrôle Interne
- Thierry Beaudemoulin – Directeur Général Allemagne
- Audrey Camus – Directrice du Développement France
- Alexei Dal Pasto – Directeur Général Italie
- Laurie Goudallier – Chief Digital Officer
- Yves Marque – Secrétaire Général
- Tugdual Millet – Directeur Financier
- Marielle Seegmuller – Directrice des Opérations France.

La diversité de ce Comité, tant en matière de mixité (36% de femmes) qu'en termes d'âge, d'expérience et de compétences, lui permet d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du Groupe. Le Comité Exécutif de Covivio est notamment chargé de valider tous les dossiers d'investissement et de cession supérieurs à 5 M€. Ses membres sont en charge, dans leur domaine de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du Groupe, en coordination avec la Direction du Développement Durable. Les résultats en la matière sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans les critères de détermination de la partie variable des rémunérations des membres du Comité. Sont ainsi pris en

compte dans le calcul de la rémunération variable du Directeur Général, les objectifs qualitatifs suivants : avancement du verdissement du patrimoine ; féminisation des équipes ; attraction et rétention des talents. Ces objectifs sont ensuite déclinés de manière opérationnelle vers chacun, en fonction de ses responsabilités opérationnelles, et sont notamment communiqués lors des entretiens individuels.

2.6.1.4. Les Assemblées Générales

Depuis 2013, Covivio met à disposition de ses actionnaires un outil Internet leur permettant de recevoir leur convocation, d'obtenir les informations et de saisir directement leurs instructions de vote avant l'Assemblée Générale.

Au terme de son Assemblée Générale du 17 avril 2015, Covivio a maintenu le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Les résultats des votes des Assemblées Générales sont publiés sur le site Internet de la société au plus tard dans les deux jours ouvrés qui suivent la réunion.

Un ou plusieurs actionnaires remplissant les conditions prévues à l'article R. 225-71 du Code de commerce ou les associations d'actionnaires répondant aux conditions fixées par l'article L. 225-120 du Code de commerce ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour à l'Assemblée de points ou de projets de résolutions. Cette faculté est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif dans les sociétés, dont le capital est supérieur à 750 000 € :

- par les actionnaires : 1 442 293,47 € soit environ 0,58% du capital social
- par les associations d'actionnaires : 2 727 086,94 € soit environ 1,10% du capital social.

Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour doivent parvenir à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnées d'une attestation d'inscription en compte, au plus tard le vingt-cinquième jour qui précède la date de l'Assemblée Générale, sans pouvoir être adressées plus de vingt jours après la date de publication de l'avis de réunion au *Bulletin des annonces légales obligatoires* (Balo).

2.6.1.4.1. Compte-rendu des Assemblées Générales des 19 avril 2018 et 6 septembre 2018

2.6.1.4.1.1. Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018

Outre les délégations financières, les résolutions majeures soumises au vote des actionnaires le 19 avril 2018 ont eu trait à l'approbation des comptes sociaux et consolidés de la société, à l'affectation du résultat et à la distribution du dividende, à l'approbation des conventions réglementées, à l'approbation de la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux, à l'approbation des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, aux renouvellements d'Administrateurs et de Commissaire aux comptes titulaire, ainsi qu'à la fixation de l'enveloppe annuelle des jetons de présence et l'approbation de délégations financières. L'ensemble des résolutions présentées par le Conseil d'Administration a été approuvé à la majorité requise.

Cette Assemblée Générale a été l'occasion de présenter aux actionnaires la politique RSE développée par Covivio, ainsi que les résultats obtenus auprès des agences de notation extra-financières.

Elle a également été l'occasion de répondre aux questions des actionnaires, notamment sur la dilution de Covivio au capital de Covivio Hotels, les modalités de fixation des loyers hôteliers, les écarts de coûts de revient sur les actifs construits en France, en Allemagne et en Italie, le recours au numérique, l'opportunité de création d'un Comité Européen des Parties Prenantes, la finalité du *Green Bond* émis en 2016, la mise en place d'un éventuel partenariat stratégique avec Starwood au terme de l'acquisition de l'hôtel Le Méridien à Nice, les conditions de performance attachées à la rémunération variable des dirigeants

mandataires sociaux, la politique de cession des logements français, l'état d'avancement des contrôles fiscaux en cours et leur provisionnement, l'évolution de l'enveloppe annuelle des jetons de présence, et l'origine des impayés du Groupe.

Au titre de cette Assemblée Générale, Covivio a reçu, le 12 juillet 2018, le « Grand Prix spécial du jury » de l'Assemblée Générale 2018, organisé par Paris Europlace et l'Institut du Capitalisme Responsable ⁽¹⁾. Ce prix distingue l'Assemblée Générale des actionnaires 2018 jugée la plus « en pointe » pour le traitement des sujets RSE.

2.6.1.4.1.2. Assemblée Générale Extraordinaire du 6 septembre 2018

Les résolutions soumises au vote des actionnaires le 6 septembre 2018 portaient sur l'opération de rapprochement par voie de fusion-absorption de Beni Stabili par Covivio, et visaient également à adopter la nouvelle dénomination sociale « Covivio » et à approuver différentes modifications statutaires. L'ensemble des résolutions présentées par le Conseil d'Administration a été approuvé à la majorité requise.

Cette Assemblée Générale a été l'occasion de répondre aux questions des actionnaires, notamment sur les modalités d'attribution de nouvelles actions Covivio en rémunération de la fusion, les conséquences de la réalisation de la fusion, la fiscalité attachée à l'apport à la Société des titres Beni Stabili dans

le cadre de la fusion, les modalités d'application de la parité d'échange, les conditions attachées à l'exercice du droit de retrait et son traitement fiscal, l'éventuelle augmentation du dividende au terme de la fusion, la finalité de l'attribution d'actions Beni Stabili au titre du dividende versé par Covivio en 2010, la valeur du patrimoine post réalisation de la fusion, l'équilibre de la majorité au sein du Conseil d'Administration, les éventuels projets d'opérations de simplification et/ou de rapprochement, les mesures de communication mises en œuvre au sein du Groupe pour développer son activité, et la dilution de Covivio au capital de Covivio Hotels post réalisation des restructurations réalisées en janvier 2018.

■ Statistiques Assemblées Générales

	Assemblée Générale Extraordinaire du 6 septembre 2018	Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018		Assemblée Générale Mixte du 26 avril 2017		Variation 2017/2018	
		À titre ordinaire	À titre extraordinaire	À titre ordinaire	À titre extraordinaire	À titre ordinaire	À titre extraordinaire
Nombre d'actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance	1 023	1 380	1 351	1 551	1 535	-11,03%	-11,99%
Nombre d'actions exprimant un vote	60 115 840	58 399 440	58 365 481	59 327 799	59 303 261	-1,57%	-1,58%
Taux de participation	79,91%	78,08%	78,03%	80,43%	80,40%	- 2,35 points	- 2,37 points
Taux d'approbation des résolutions	99,58%	96,67%	98,97%	96,44%	99,36%	+0,23 point	-0,39 points

2.6.1.4.2. Consultation des actionnaires sur le say on pay

En application des dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, les actionnaires réunis en Assemblée Générale le 19 avril 2018 ont statué sur 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, attribuables aux Président du

Conseil d'Administration, au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués au titre des 6^e, 7^e et 8^e résolutions (say on pay ex ante).

Les actionnaires se sont prononcés très favorablement sur ces résolutions avec un taux moyen d'approbation de 99,08%, saluant ainsi l'équilibre de la politique de rémunération.

Nom	Fonction	Pourcentage de voix « pour »
Jean Laurent	Président du Conseil d'Administration	99,60%
Christophe Kullmann	Directeur Général	98,77%
Olivier Estève	Directeur Général Délégué	98,86%

Les montants résultant de la mise en œuvre de cette politique de rémunération et versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 seront soumis à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée Générale le 17 avril 2019 dans le cadre de l'approbation des 11^e et 14^e résolutions (say on pay ex post), étant précisé que les éléments de rémunération variables et exceptionnels ne pourront être versés que sous condition de leur approbation par les actionnaires.

Consultés en application de l'article L.225-100 II du Code de Commerce, les actionnaires réunis en Assemblée Générale le 19 avril 2018 ont été également sollicités sur l'approbation des éléments de rémunération individuelle versés ou attribués, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et du Directeur Général Délégué au titre de ses 9^e, 10^e et 11^e résolutions. Les actionnaires se sont prononcés très favorablement sur ces résolutions, avec un taux moyen d'approbation de 97,68%.

(1) <http://www.capitalisme-responsable.com/le-grand-prix-de-lassemblee-generale/>

Nom	Fonction	Pourcentage de voix pour :
Jean Laurent	Président du Conseil d'Administration	99,64%
Christophe Kullmann	Directeur Général	96,70%
Olivier Estève	Directeur Général Délégué	96,70%

2.6.1.5. Répondre aux préoccupations des actionnaires et assurer la transparence de l'information financière

Covivio entend apporter aux investisseurs institutionnels et aux actionnaires individuels, une information de qualité sur son activité et sa stratégie. Covivio mène un travail de fond pour consolider une relation de confiance à long terme avec la communauté financière et développer sa visibilité boursière.

La société contribue aussi à la professionnalisation du secteur et à la diffusion d'une information de qualité au moyen de sa participation active à l'IEIF (Institut d'Épargne Immobilière et Foncière), la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) et l'EPRA (*European Public Real Estate Association*). Covivio participe annuellement à une dizaine de conférences destinées aux investisseurs internationaux et organisées par des sociétés de bourse de renom (J.P. Morgan, Merrill Lynch, etc.).

Covivio adopte également une attitude proactive vis-à-vis des investisseurs institutionnels. Ainsi, le management réalise chaque année environ 400 rencontres avec leurs principaux représentants, notamment à l'occasion des résultats annuels et semestriels, dans les grandes places financières européennes et américaines, et organise, à destination de ce public, une quinzaine de visites de sites et d'immeubles représentatifs de son patrimoine.

2.6.1.5.1. Covivio à l'écoute de ses actionnaires individuels

Covivio édite une lettre, destinée à ses 12 500 actionnaires individuels, envoyée par voie postale (la lettre sera disponible en français, italien et anglais). Covivio met à leur disposition une rubrique dédiée sur son site Internet, un service de documentation, ainsi qu'un numéro vert actionnaires (0 805 400 865).

2.6.1.5.2. Une politique saluée lors des EPRA Awards 2018

La qualité et la transparence du reporting financier et extra-financier de Covivio et celles de sa filiale italienne ont été reconnues lors de la conférence annuelle de l'EPRA de 2018, avec

l'attribution de quatre trophées : Covivio et Beni Stabili ont en effet reçu chacun deux *EPRA Gold Awards*, l'un pour la partie financière de leur Document de Référence 2017, et l'autre pour la qualité du reporting extra-financier de ce même document et de leur conformité aux *Best Practices Recommendations* de l'EPRA.

Ces trophées soulignent la pertinence du modèle intégré de Covivio, qui déploie les meilleures pratiques à l'échelle européenne.

2.6.1.5.3. Lutte contre l'évasion fiscale

La fraude fiscale se définit comme la soustraction illégale à la législation fiscale de tout ou partie de la matière imposable d'un contribuable. L'évasion fiscale, quant à elle, est une pratique consistant à assujettir le patrimoine ou les bénéfices du contribuable dans un pays différent de celui auquel ils devraient être soumis afin de contourner ou de diminuer l'impôt, en profitant, notamment, des règles fiscales plus avantageuses ou de leurs lacunes.

En tant que Groupe à dimension européenne, Covivio fait du respect des réglementations fiscales locales l'une de ses priorités. Ainsi, en France, en Italie et en Allemagne, Covivio bénéficie de Directions Fiscales intégrées, travaillant en étroite collaboration, notamment dans le cadre d'opérations complexes « multi-pays et multi-produits ». Covivio s'entoure, par ailleurs, de Conseils fiscaux de premiers rangs en Europe, afin de s'assurer de la conformité de ses opérations à la réglementation.

En 2018, Covivio ne possède aucun intérêt économique ou financier direct dans les pays figurant sur la liste noire des « paradis fiscaux » établie par l'Union Européenne.

Enfin, dans le cadre de son processus de lutte contre le blanchiment d'argent issu de pratiques illégales – dont la fraude fiscale – Covivio a établi des procédures strictes visant à renforcer la connaissance de ses clients (« KYC »). L'analyse des informations recueillies dans ce cadre peut, en cas de doute, donner lieu à une Déclaration auprès de l'organisme de « Traitement du renseignement et action contre les circuits financiers clandestins » (TRACFIN).

2.6.2. Promouvoir des pratiques loyales et éthiques

La promotion de pratiques loyales et éthiques auprès de l'ensemble des parties prenantes du Groupe est un enjeu majeur pour Covivio et répond au risque « fraude/corruption/éthique » identifié dans la cartographie des risques RSE. Un manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe, ou une maîtrise insuffisante des processus commerciaux (négociation, contractualisation, facturation...) et financiers pourraient entraîner d'importants risques : impact réputationnel négatif, perte de confiance des parties prenantes, pertes financières, frein au développement des activités... Pour y remédier, Covivio a mis en place de nombreuses actions de maîtrise du risque, en conformité avec la réglementation des différents pays dans lesquels il opère et les standards internationaux les plus reconnus dans le secteur. Sa Charte éthique, mise à jour en 2018, est désormais opposable à ses collaborateurs et couvre l'ensemble des enjeux d'éthique auxquels Covivio peut être amené à faire face.

Par ailleurs, Covivio est signataire de la Charte de la diversité depuis 2010 et membre du Pacte Mondial (*Global Compact*) depuis 2011. Covivio intègre les 10 principes du Pacte Mondial à sa stratégie et ses pratiques et en fait la promotion auprès de ses parties prenantes, notamment auprès de ses fournisseurs, via sa Charte achats responsables et via la publication, chaque année, d'une *Communication On Progress* (COP) impulsée par l'ONU. La COP 2018 a d'ailleurs atteint le standard le plus élevé, le *GC Advanced*, qui démontre une plus grande prise en compte des ODD (Objectifs de Développement Durable) et la mise en avant d'interconnexions entre ceux-ci et la stratégie RSE de Covivio.

Les différentes COP de Covivio sont publiées sur son site Internet :

- <https://www.covivio.eu/app/uploads/2018/11/2018-Pacte-Mondial-des-Nations-Unies-Communication-sur-le-progr%C3%A8s.pdf>
- www.unglobalcompact.org/participation/report/cop/create-and-submit/advanced/422170

2.6.2.1. La Charte éthique, vecteur de responsabilité

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Covivio, la Charte éthique, qui possède un socle commun adapté aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays, couvre l'ensemble des collaborateurs français, allemands et italiens du Groupe. Elle est consultable sur les sites Internet et Intranet de Covivio (<https://www.covivio.eu/fr/>). La Charte définit les règles et principes éthiques que tout collaborateur se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes. Les principes fondamentaux énoncés par cette Charte sont les suivants : respect des lois et des règlements (prévention des délits d'initiés, de lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et les infractions assimilées...) ; respect de l'environnement et des personnes (santé et sécurité au travail, prévention des actions discriminatoires, respect des tiers...) ; protection des actifs de la société (réputation, biens, ressources...) et transparence de l'information délivrée ; protection des données à caractère personnel. La Charte a fait l'objet de deux révisions : l'une en 2015 avec la mise en place d'un système d'alerte, l'autre en 2018, dans le cadre du déploiement du dispositif anticorruption issu de la loi « Sapin 2 » du 9 décembre 2016. La Charte, ainsi révisée, a fait l'objet d'une révision par un tiers pour assurer sa conformité réglementaire.

Juridiquement opposable aux collaborateurs du Groupe, la Charte éthique, annexée au règlement intérieur, tient désormais lieu de Code de conduite au sens de la loi Sapin 2 : ainsi, le non-respect des règles qui y sont édictées, et notamment tout fait de corruption avéré, pourra au-delà des sanctions légales, donner lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause. La Charte rappelle notamment la « tolérance zéro » de Covivio en matière de corruption et de trafic d'influence, ainsi que la possibilité, pour toute partie prenante (interne ou externe), de signaler ce type d'agissements via le système d'alerte (alerte@covivio.fr en France). En 2018, aucun salarié n'a fait l'objet de mesures disciplinaires liées au non-respect de la Charte éthique. Par ailleurs, Covivio n'a reçu aucune plainte ou condamnation pour ces motifs.

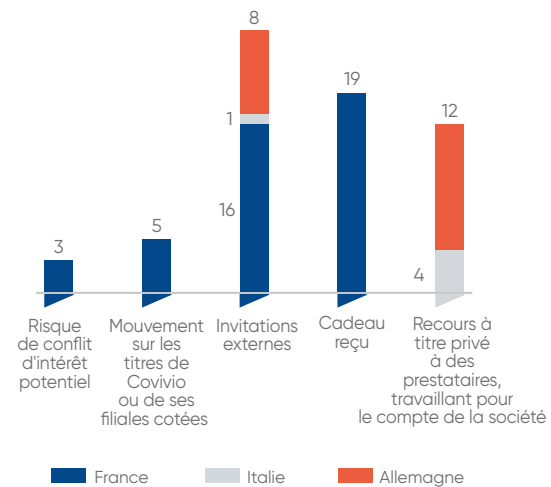
2.6.2.1.1. Des collaborateurs sensibilisés et formés

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne a mis en place des formations régulières et obligatoires délivrées à l'ensemble des collaborateurs. Ces formations appelées « **Matinales du Process** » portent sur l'éthique, la compliance et le contrôle interne. Cette pratique, initialement lancée en France, a été généralisée à l'ensemble des collaborateurs du Groupe en Allemagne et en Italie. La Charte est également portée à la connaissance de chaque nouveau collaborateur, et ce, dès son arrivée dans le Groupe.

2.6.2.1.2. Le déontologue

Le déontologue, désigné en la personne du Secrétaire Général en France, du Directeur Juridique en Allemagne et du Responsable de l'Audit Interne en Italie, est indépendant et ne rend compte qu'à la Direction Générale. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Sa mission regroupe plusieurs volets : conseil des collaborateurs en matière de conflits d'intérêts, de respect de la réglementation boursière, de présents et autres avantages en nature reçus ou offerts ; contrôle de l'application des règles déontologiques ; veille réglementaire sur le plan de la déontologie. En 2018, 68 consultations ont été reçues et traitées par les trois déontologues du Groupe.

■ Nombre de sollicitations des déontologues en 2018



2.6.2.1.3. Le Compliance Officer

La fonction de *Compliance Officer* a été créée en 2018. Le *Compliance Officer* Groupe coordonne l'activité de compliance à l'échelle européenne en s'appuyant sur des relais locaux, le Directeur Juridique en Allemagne (*Compliance Officer* Allemagne) et la Responsable Audit et Contrôle Interne en Italie (*Compliance Officer* Italie). Dans le cadre de ses missions de mise en conformité du Groupe aux règles et principes éthiques qui lui sont applicables, le *Compliance Officer* :

- participe à l'établissement de la Charte éthique et à sa mise à jour
- s'assure de sa diffusion auprès de l'ensemble des collaborateurs lors de son actualisation et à l'arrivée des nouveaux collaborateurs
- est en charge de sa mise en œuvre : à ce titre, il veille à ce que chaque direction mette en place les moyens adaptés pour satisfaire aux dispositions qui lui sont applicables, et s'appuie sur la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne pour diligenter les contrôles jugés nécessaires
- effectue les due diligences de parties tierces
- enfin, en cas de manquement à ces règles, il s'assure de la mise en œuvre des dispositions appropriées.

2.6.2.2. Prévenir les risques de fraude et de corruption

Dans le respect de la réglementation et des dispositions du 10^e principe du Pacte Mondial, Covivio a renforcé son dispositif de prévention des risques en matière de corruption et d'infractions ou agissements assimilés (trafic d'influence, extorsion de fonds, pots-de-vin...).

Covivio a ainsi complété son approche de la gestion des risques en réalisant une cartographie dédiée aux risques spécifiques de corruption à l'échelle européenne (cf. 1.10.4.2.1.5.), en se faisant accompagner par un conseil spécialisé, afin d'assurer une plus grande transparence et un regard sur les meilleures pratiques du secteur. La cartographie a donné lieu à des recommandations, dont la mise en œuvre par le *Compliance Officer* Groupe fait l'objet d'un suivi régulier par le Comité d'Audit ainsi que par les Comités de Direction de chaque pays. Au regard des risques majeurs identifiés par cette cartographie, Covivio porte une attention particulière à la probité de ses principaux clients et fournisseurs en diligentant des enquêtes de probité, et met en place un reporting comptable spécifique visant à détecter les principaux risques de fraude et de corruption identifiés. Par ailleurs, les opérations jugées sensibles, telles que les ventes d'immeubles ou de sociétés, les grands travaux de construction

ou rénovation, ou encore les appels d'offres, sont encadrées par des procédures adéquates, notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires.

Par ailleurs, la séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) réduit le risque de fraude. Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les salariés en charge des transactions au risque de fraude et leur rappelle le niveau de tolérance zéro applicable au sein du Groupe. Des audits dits « anti-fraude » sont réalisés régulièrement dans le Groupe, et n'ont pas révélé de dysfonctionnement. Ces mesures feront l'objet, en 2019, d'un dispositif de contrôle et d'évaluation interne, conformément au plan d'audit validé en 2018 par le Comité d'Audit et le Conseil d'Administration.

La cartographie et, plus globalement, le risque de fraude et de corruption ainsi que les dispositifs de maîtrise mis en place chez Covivio sont plus amplement décrits au chapitre 1.10 : Facteurs de risque.

2.6.2.2.1. Le dispositif d'alerte

Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne dès 2015. Son fonctionnement a été amendé afin de tenir compte des dispositions de la loi Sapin 2. Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général... Elle permet également à tout collaborateur de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte éthique, et plus généralement, dans les domaines suivants : financier, comptable, bancaire, lutte contre la corruption, manquement au droit de la concurrence, lutte contre les discriminations et harcèlement au travail...

L'alerte est mise à la disposition – et peut parallèlement concerner – les collaborateurs du Groupe et leurs parties prenantes. Elle fait l'objet d'une procédure interne diffusée et expliquée à l'échelle européenne. Son existence est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs, via sa diffusion sur le site Internet du Groupe et la mention qui en est faite dans la Charte achats responsables (2.4.2.1). Une adresse email spécifique a été créée dans chaque pays (en France : alerte@covivio.fr).

Covivio s'engage à protéger le lanceur d'alerte :

- via le maintien de la confidentialité de son identité (ainsi que de celle de la personne concernée par l'alerte) et des faits signalés durant la phase de l'instruction de l'alerte
- contre d'éventuelles représailles, sanctions disciplinaires ou poursuites, à condition que l'utilisation de l'alerte ne soit pas abusive et soit effectuée en toute bonne foi.

L'amendement du système d'alerte en 2018 a également permis d'ouvrir le dispositif aux alertes anonymes, lesquelles sont désormais traitées si la gravité des faits mentionnés est établie et que des éléments factuels soient suffisamment détaillés.

Après clôture de l'enquête interne liée à l'alerte, et dans l'hypothèse où celle-ci n'aurait donné lieu à aucune poursuite judiciaire et/ou disciplinaire, Covivio rend anonyme l'ensemble des données recueillies dans un délai de deux mois.

En 2018, aucune alerte n'a été exprimée.

2.6.2.3. S'assurer d'une concurrence loyale

Covivio, dans l'exercice de son activité, et plus particulièrement lors des processus de vente, d'acquisition et de réalisation de travaux, entend se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les réglementations en place dans chaque pays. La société a donc mis en place des procédures couvrant ce risque : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués.

En fonction des montants et types d'opérations, une, deux, voire trois consultations d'entreprises doivent être effectuées avant de retenir la meilleure. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits sont réalisés régulièrement sur certaines opérations de développement, afin de s'assurer du bon respect de la procédure d'appels d'offres. Ils n'ont pas révélé de dysfonctionnement.

Le risque lié à des comportements anticoncurrentiels (dit Antitrust) est limité dans le cadre des activités du Groupe, la détention d'actifs immobiliers étant très dispersée.

2.6.2.4. Lutte anti-blanchiment

En tant que professionnel de l'immobilier, Covivio est assujéti à la réglementation contre le blanchiment dans ses activités de location, de domiciliation d'entreprises, d'achats et de ventes d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, pouvant masquer une ou plusieurs activités de blanchiment passibles de sanctions pénales. Réalisant des opérations impliquant des mouvements de capitaux, il se voit également imposer une obligation de déclaration au Procureur de la République des opérations douteuses dont il a connaissance.

Covivio et ses filiales françaises ont mis en place un dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LAB/LFT), sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs en charge des opérations concernées. Le *Compliance Officer* Groupe ainsi que la Directrice de l'Audit et du Contrôle Internes sont Responsables « LAB/LFT » et Correspondants et Déclarants TRACFIN.

Ce dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés. La mise en place du dispositif LAB est soutenue par des campagnes de formations régulières (2010, 2012, 2014, 2015). En 2018, la prévention des risques de blanchiment d'argent et le rappel des modalités de connaissance du client (*Know Your Customer*) ont fait l'objet de développements dédiés lors des « Matinales du Process ».

En 2019, les activités réalisées en Italie feront l'objet d'un dispositif similaire. En Allemagne, la réglementation impose la mise en œuvre de ces mesures pour les seules activités d'intermédiation dans le cadre des cessions d'actifs (*brokerage*).

2.6.2.5. Implication dans des organisations nationales ou internationales

Covivio n'exerce pas d'action de représentation d'intérêt, au sens de la loi Sapin 2 modifiée par loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance (loi ESSOC).

En revanche, Covivio contribue activement à la politique publique du bâtiment par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Covivio est membre des commissions développement durable de l'EPRA, de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), dont Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio, est Président depuis 2011. Jean-Éric Fournier, Directeur du Développement Durable de Covivio, est Vice-Président de l'Alliance HQE-GBC France, membre du Bureau du Plan Bâtiment Durable et animateur du Groupe Professionnel Développement Durable de la RICS France, et est associé à des travaux européens de la RICS. Par ces implications, Covivio joue un rôle majeur dans la prise en compte de l'environnement et de la RSE en France et en Europe. Ses engagements dans des groupes de travail (Orée, Valeur Immatérielle, SBA-Smart Building Alliance...), dans l'incubateur de start-up Immowell Lab, sa participation à des études nationales (Palladio, IFPEB...) ou européennes (RICS, EPRA...), et son engagement à titre de signataire de la Charte Paris Action Climat, témoignent de son engagement pour contribuer à la réflexion sur l'immobilier durable.

Covivio peut être amené à octroyer directement un soutien financier ou matériel à des associations à vocation culturelle, sociale, solidaire, sportive... Tout en respectant les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer – à titre privé – à la vie publique, Covivio ne finance aucun agent public, parti politique,

titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat, ni aucune organisation religieuse ou syndicale : le *Compliance Officer* est informé préalablement de tout projet de mécénat, de parrainage ou de contribution caritative, et veille à réaliser les diligences adaptées, en vue de s'assurer que l'organisme récepteur n'est lié à aucune de ces entités.

2.6.3. Protection des données corporate/smart building

Dans l'exercice de ses métiers, Covivio crée et gère un très grand nombre de données. En 2018, Covivio s'est assuré d'observer strictement le **Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD)**, en particulier vis-à-vis des données à caractère personnel au sein de l'UE. En outre, ses immeubles recourent à un nombre sans cesse croissant d'équipements et de services qui utilisent l'informatique et participent à la révolution numérique. En devenant un « *smart building* », en lien de plus en plus étroit avec la « *smart city* », l'immeuble, comme les activités de Covivio, s'exposent à des risques de cyberattaques, de pertes, de dégradations, de vols de données, etc. Conscient de ces risques, Covivio a pris un certain nombre d'initiatives qui visent à protéger son activité ainsi que ses parties prenantes. Certaines d'entre elles sont développées ci-dessous et présentées plus en détail dans le chapitre 1 du présent document (cf. 1.10.4.2.1.5.).

2.6.3.1. La protection des données, un enjeu d'entreprise

2.6.3.1.1. La protection des données personnelles

Dans le cadre du Règlement Européen relatif à « la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données », dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), venu renforcer les réglementations nationales existantes, Covivio a déployé, à l'échelle européenne, un dispositif de mise en conformité des sociétés du Groupe.

Ce dispositif passe notamment par :

- la nomination d'un *Data Protection Officer* (DPO) en France, en Italie et en Allemagne : le DPO France (qui peut être contacté via l'adresse dpo@covivio.fr) assure également les fonctions de coordination européenne
- un réseau de « Correspondants RGPD » : véritables relais opérationnels des DPO, ils sont en charge de veiller à la conformité des traitements opérés par leur département, et de véhiculer une culture de la protection des données personnelles au sein de l'entité dont ils ont la responsabilité
- la mise en place d'un Code RGPD européen décrivant la politique du Groupe en matière de protection des données personnelles, ainsi que les mesures techniques et organisationnelles déployées pour ce faire
- la rédaction de procédures internes visant au respect du dispositif
- des formations aux bonnes pratiques en matière de protection des données personnelles, couvrant l'ensemble des collaborateurs du Groupe
- l'établissement d'un registre des traitements à disposition des Autorités de Contrôle
- un travail plus général sur la sécurité des données (personnelles ou non), via la nomination d'un Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information (RSSI) externe, en charge de la détection des éventuelles failles de sécurité et de la mise en place des mesures correctives *ad hoc*.

2.6.3.1.2. Assurer la sécurité de l'ensemble des données traitées par le Groupe

Au-delà de la protection des données personnelles, c'est tout le sujet de la cybersécurité qui devient également un enjeu majeur de management. Ainsi, dans le cadre d'une étude réalisée à l'occasion du Forum économique mondial de Davos en 2018 auprès de dirigeants d'entreprise, ceux-ci placent le risque de cyberattaque en 4^e position en termes de probabilité d'occurrence. En effet, le nombre de cyberattaques est en hausse, et les pertes financières pouvant en résulter sont élevées. En 2018, Covivio a sensibilisé ses collaborateurs aux risques « Fraude et Cyber » dans le cadre des « Matinales du Process ».

Outre la mise en place d'un Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information (RSSI), dont la fonction est externalisée, et d'une PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'Information), Covivio a établi un Plan de Reprise d'Activité (PRA) et réalise régulièrement des tests d'intrusion sur son système d'informations. Ce type de test vise à simuler de manière réaliste des tentatives de piratage informatique, afin de vérifier par la pratique le niveau de résistance du SI face à ces attaques, dans le but de mettre en place les nouveaux moyens de parade adaptés.

Covivio améliore ainsi de façon continue les aspects de Sécurité Offensive, Sécurité Défensive et Conformité de son Système d'Informations. En outre, Covivio a également souscrit des polices d'assurances spécifiques aux risques « Fraude et Cyber ».

Enfin, les collaborateurs du Groupe font l'objet d'autorisations d'accès aux données strictement encadrées et différenciées en fonction de leurs attributions, et sont liés par des clauses de confidentialité, tout comme les prestataires externes.

2.6.3.2. La protection des données, un enjeu immobilier

Un nombre croissant de cyberattaques à travers le monde a pour cible des immeubles et leurs équipements (GTB/GTC, caméra, contrôle d'accès, lumières...). Google a ainsi connu une intrusion informatique via les systèmes de pilotage des installations de son immeuble.

Dans un contexte de développement du *Smart-Building* pour une *Smart City*, Covivio a mandaté Arp-Astrance pour conduire en 2016/2017 une étude consacrée aux risques de cyberattaques sur ses portefeuilles d'immeubles. Cette étude a permis de caractériser les solutions à privilégier, afin de diminuer le risque pour les réseaux et équipements de gestion des bâtiments. Leur mise en œuvre s'inscrit notamment dans le cadre de l'expérimentation de la labellisation R2S (Ready To Service) de certains projets.

Covivio est signataire de la Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains » (2.6.3.2), promue par l'État, l'Alliance HQE-GBC et l'association Smart Building Alliance (SBA), associations dont l'entreprise est membre ; les travaux réalisés avec celles-ci ont notamment conduit à la définition d'un référentiel ouvrant sur un label « R2S », pour *Ready to Service*. Covivio a expérimenté ce label dans le cadre de son opération Toulouse Riverside (2.3.2.6). Il permet d'étalonner la performance d'un immeuble en termes de connectivité et de sécurité informatique pour l'utilisateur. Dans les immeubles qu'il donne à bail, Covivio veille à offrir de bonnes conditions d'accès aux réseaux de communication, mais ne réalise pas les câblages situés dans les parties privatives. Ces derniers sont réalisés à l'initiative des locataires, en fonction de leurs besoins et sous leur responsabilité.

2.7. LA PERFORMANCE RSE

2.7.1. Indicateurs environnementaux

Le périmètre de reporting extra-financier est basé sur le périmètre financier consolidé de Covivio. Les éléments reportés dans les pages suivantes portent sur les activités stratégiques suivantes : Bureaux France, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe. Afin de conserver une approche financière, les immeubles en construction ou en rénovation sont exclus du périmètre de reporting, ainsi que les actifs acquis ou cédés en cours d'année.

Traitement et analyse des données de consommations par le CSTB

Une fois collectées et consolidées par la Direction Développement Durable du Groupe Covivio, les consommations sont traitées par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), qui agit à deux niveaux :

- calculs des corrections climatiques hiver et été appliquées aux consommations d'énergie. Cette méthode permet de convertir les niveaux de consommation d'une année donnée dans des conditions climatiques de référence. Par exemple : statistiques trentenaires pour chacune des trois grandes zones climatiques de la France métropolitaine. Cette correction est effectuée pour les consommations liées au chauffage ou à la climatisation. Elle ne concerne pas les autres consommations (éclairage, etc.) et rend comparables les résultats d'une année sur l'autre
- en extrapolant certaines données à l'ensemble d'un portefeuille à partir de ratios d'intensité par m² calculés sur la base de consommations réelles. Ces extrapolations sont calculées en marge des recommandations de l'EPRA, à titre indicatif, et visuellement signalées au lecteur.

Tableaux de reporting et respect des recommandations de l'EPRA

En tant que membre de la Commission développement durable de l'EPRA, Covivio contribue à la promotion des bonnes pratiques en matière de reporting environnemental au sein du secteur de l'immobilier. Covivio tient compte des recommandations de l'EPRA pour l'élaboration de son reporting interne et externe.

Afin de simplifier la lecture des éléments de reporting, les indicateurs environnementaux ont été regroupés et utilisent un code couleur :

- **fond gris** : c'est le périmètre visé par les recommandations de l'EPRA. Il s'agit d'immeubles multi-locataires, sur lequel les équipes de Covivio ou de ses filiales ont le « **contrôle opérationnel** », c'est-à-dire la gestion directe. Les informations environnementales concernant les parties communes et équipements communs sont collectées auprès des services de property management interne ou externe pour le compte de l'entité propriétaire
- **fond blanc** : cela concerne le périmètre d'immeubles ou parties d'immeubles pour lesquels Covivio ou ses filiales n'ont pas de « **contrôle opérationnel** », la gestion directe en étant assurée par le locataire, auprès duquel les consommations d'énergie et d'eau, volume de déchets (si disponible) sont collectés. Il s'agit soit :
 - d'immeubles multi-locataires : équipements mutualisés et parties communes
 - d'immeubles mono-locataires : la plupart des Bureaux détenus en France et la totalité des Hôtels et Murs entrent dans cette catégorie.

Pour le calcul des ratios, les types de surfaces utilisés sont identiques à ceux des portefeuilles de chaque activité : m²SHON en France – m²GLA en Italie – m²Nütz en Allemagne.

Dans un souci de précision et de transparence, si une consommation est manquante pour l'une des énergies ou pour l'eau, elle ne fait pas l'objet d'estimation, ce qui impacte le taux de couverture du portefeuille. Par exception, si une estimation ou extrapolation est calculée, elle est explicitée dans le commentaire accompagnant le tableau de reporting concerné.

Le tableau ci-après présente une synthèse de sa méthodologie et son processus de reporting en lien avec les *Best Practices Recommendations* de l'EPRA (BPR) et ses principes généraux afin d'atteindre le plus haut niveau de conformité.

Conformité aux recommandations EPRA (référentiel EPRA 2017)

● Conformité ● Conformité partielle ● Non conforme

Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Covivio
Indicateurs environnementaux		
Consommation totale d'électricité (kWh annuel)	●	Elec-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'électricité en prenant en compte la production d'énergie renouvelable. Les consommations annuelles totales d'énergie ont été recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.
Consommation totale d'énergie de réseaux de chaleur et de froid (kWh annuel)	●	DH&C-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'énergie de réseaux de chaleur et de froid, recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.
Consommation totale d'énergie issue de combustibles (kWh annuel)	●	Fuel-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'énergie issue de combustibles (gaz naturel, fioul et bois), recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations et leur total sont présentés en énergie finale et primaire.
Intensité énergétique des bâtiments (kWh/m²/an)	●	Energy-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité d'énergie calculés par m² à partir des montants facturés (relevés directs) : énergies (kWh), divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m²). Les ratios de consommations sont présentés en énergie finale et en énergie primaire.
Émissions totales directes de GES (teqCO ₂ annuel)	●	GHG-Dir-Abs – Covivio reporte sur l'ensemble de ses émissions carbone, en tonnes équivalent de CO ₂ par an (teqCO ₂ /an) sur la base des factures d'énergie (gaz naturel, fioul et bois). Ces émissions correspondent au scope 1 du GHG Protocol.
Émissions totales indirectes de GES (teqCO ₂ annuel)	●	GHG-Indir-Abs – Ces données sont reportées en tonnes équivalent de CO ₂ par an (teqCO ₂ /an), sur la base des factures d'énergie (électricité, réseaux de chaud et de froid). Ces émissions correspondent au scope 2 du GHG Protocol.
Intensité carbone des bâtiments (kgeqCO ₂ /m²/an)	●	GHG-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité carbone calculés par m² à partir des factures (relevés directs) divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m²).
Volume total d'eau prélevé par source (m³ annuel)	●	Water-Abs – Covivio reporte ses consommations totales annuelles en eau en m³ pour l'ensemble de ses portefeuilles en exploitation et sur ses immeubles de sièges occupés par ses équipes. Les consommations annuelles totales d'eau ont été recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit précédemment.
Intensité eau des bâtiments (litres/personne/an ou m³/m²/an)	●	Water-Int – Les données sont reportées en m³/m²/an. Les ratios d'intensité par m² sont calculés en rapportant les volumes collectés aux surfaces occupées correspondantes (en m²).
Masse totale des déchets par mode de traitement (tonnes annuelles)	●	Waste-Abs – Les déchets sont collectés par des organismes dans le cadre de concessions publiques, accordées par les municipalités et facturées par celle-ci via les impôts locaux. À l'exception des immeubles bénéficiant de prestations privées (précisé dans les commentaires accompagnant les tableaux de reporting Déchets), il n'est pas possible d'appliquer un suivi des déchets en masse totale. La proportion de déchets par mode de traitement (% du total de déchets) est indiquée lorsqu'elle peut être suivie par les prestataires.
Comparaison à périmètre constant d'une année sur l'autre	●	Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, GHG-Dir-LfL, GHG-Indir-LfL, Water-LfL Waste-LfL – Les données à périmètre constant (dit « Like-for-Like ») sont calculées pour l'énergie, le carbone, l'eau, les déchets et sont utilisées pour évaluer les changements d'une année sur l'autre pour les immeubles détenus durant les 24 mois et dont les consommations sont connues pour la même période. Exemple : <ul style="list-style-type: none"> en année N-1, les consommations ont été collectées sur 70 immeubles ; périmètre de reporting de 90 immeubles en N, les consommations ont été collectées sur 95 immeubles ; périmètre de reporting de 100 immeubles 65 immeubles sont communs aux collectes N-1et N, 93 immeubles sont communs aux périmètres N-1et N. → Le « Like-for-Like » porte donc sur 65/93 immeubles.
Type et nombre d'actifs certifiés	●	Cert-Tot – Cet indicateur est exprimé en rapportant la valeur des immeubles possédant une certification au 31 décembre N à la valeur totale du portefeuille détenu par une activité à cette même date.

Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Covivio
Indicateurs sociaux		
Diversité des genres au sein de l'entreprise	●	Diversity-Emp – La répartition des effectifs par genre est communiquée chaque année dans le reporting social de ce présent document, Covivio explicite ces données par pays, type de contrat et niveau de responsabilité au 31/12/N.
Ratio salarial entre hommes et femmes	●	Diversity-Pay – En 2018, les trois entités du reporting social (UES France, Italie et Allemagne) ont publié un ratio d'écart salarial (salaires bruts annuels moyens), décliné par niveau de responsabilité (manager/non-manager). Les écarts de salaires sont analysés et diverses mesures ont été mises en place pour assurer l'égalité hommes/femmes au sein du Groupe, en particulier dans le cadre du programme <i>ex-aequo</i> .
Formation et développement des compétences des salariés	●	Emp-Training – Cet indicateur est exprimé en nombre moyen d'heures de formation par salarié formé durant l'année. Par ailleurs, les trois entités du reporting social (UES France, Italie et Allemagne) ont publié également le taux de formation de l'effectif (nombre de salariés formés rapporté à l'effectif total au 31/12/N). Les indicateurs de formation prennent en compte des différentes formations professionnelles réalisées en interne comme en externe.
Évaluation de la performance des salariés	●	Emp-Dev – L'entretien individuel d'évaluation et de développement des compétences est un élément structurant de la politique Ressources Humaines du Groupe. Il fait l'objet d'un indicateur de suivi (nombre d'entretiens effectués dans l'année/effectif) dans l'ensemble des entités du Groupe.
Nouveaux recrutements et turnover	●	Emp-Turnover – Covivio publie le nombre total de départs et de recrutements ayant eu lieu pendant l'année. Les Directions Ressources Humaines de chaque entité publient également un taux de turnover des départs (de salariés en contrat permanent) et un taux de recrutement (de salariés en contrat permanent).
Santé et sécurité des salariés	●	H&S-Emp – Concernant l'accidentologie, les indicateurs suivants sont publiés : taux d'accident du travail, taux de gravité et taux de fréquence des accidents du travail ; taux d'absentéisme ; nombre de décès et de maladies professionnelles.
Évaluation des actifs selon des critères santé et sécurité	●	H&S-Asset – Chaque immeuble géré par Covivio et ses filiales fait l'objet d'un suivi des risques environnementaux, en tenant compte des réglementations locales. Le suivi et l'analyse sont explicités par activité dans le présent document. Les risques pour lesquels la responsabilité revient à l'occupant sont exclus du périmètre de cet indicateur.
Conformité des actifs aux aspects santé et sécurité	●	H&S-Comp – Covivio publie, le cas échéant, le nombre de condamnations liées au non-respect des réglementations environnementales ou sanitaires. La partie RH de ce document rend également compte des éventuels incidents relatifs à ces aspects dans l'enceinte de ses propres locaux.
Engagements pour la société, évaluation des impacts et programmes de développement	●	Comty-Eng – Covivio réalise depuis plusieurs années une étude d'impact socio-économique de ses activités bureaux, en France et, depuis deux ans en Italie. Une synthèse de cette étude est présentée dans ce document. Par ailleurs, de nombreuses actions sont menées dans les différents territoires au sein desquels l'entreprise est implantée. Ces actions sont relatées au chapitre 2.4.
Indicateurs sociétaux		
Composition de la plus haute instance de gouvernance	●	Gov-Board – Covivio publie toutes les informations relatives à la gouvernance. Les informations relatives au Conseil d'Administration et ses Comités sont : <ul style="list-style-type: none"> • synthétisées au chapitre 2.6 du présent document • et plus largement explicitées dans le chapitre 5 du Document de Référence 2017 de Covivio : nombre de membres exécutifs ; nombre d'indépendants ; taux de présence pour chaque Administrateur et pour chaque comité ; liste des mandats des Administrateurs ; nombre de membres ayant des compétences sur les sujets environnementaux et sociaux.
Processus de nomination et de sélection de la plus haute instance de gouvernance	●	Gov-Select – Le processus de sélection et de nomination des Administrateurs est explicité, tant pour le Conseil d'Administration que pour ses comités, dans la partie Gouvernance de ce présent document.
Processus de gestion des conflits d'intérêts	●	Gov-Col – la prévention des risques de conflits d'intérêt au niveau des mandataires sociaux est assurée grâce à différentes initiatives (publication de la liste des mandats et fonctions exercées, liens familiaux, etc.) retracées au chapitre 5 du Document de Référence 2018 de Covivio.

Recommandations et principes généraux de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	Références EPRA's BPR et méthodologie
Périmètre organisationnel	●	<p>Comme les années précédentes, le reporting est basé sur l'approche dite de « contrôle opérationnel », ce qui correspond au périmètre sur lequel Covivio ainsi que ses filiales et participations possèdent la gestion directe de l'énergie, de l'eau et des déchets. Les résultats relatifs à ce périmètre sont indiqués sur fond vert dans les tableaux du chapitre 2.7.1.</p> <p>Ce périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé dans un souci de cohérence avec les autres parties du rapport de gestion et avec les dispositions du décret du 24 avril 2012. Le périmètre inclut donc les différentes activités stratégiques : Bureaux France, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne (Covivio Immobilien) ainsi que Hôtels Europe (Covivio Hotels).</p> <p>Le périmètre de reporting pour une année N comprend tous les actifs détenus au 31/12/N. Ne sont pas pris en compte, les immeubles en construction, en cours de restructuration, vides, acquis ou cédés en cours d'année. En effet, si un immeuble est vendu en cours d'année, le locataire ne communiquera pas nécessairement ses consommations s'il n'a plus de lien de droit avec l'ancien propriétaire de l'immeuble.</p> <p>La période de reporting environnemental correspond à la période 1^{er} janvier/31 décembre, sauf pour le Résidentiel Allemagne où la périodicité 1^{er} octobre/30 septembre a été retenue.</p>
Répartition des consommations propriétaire – locataire	●	<p>Le reporting de Covivio distingue trois échelons de collecte et d'analyse des données :</p> <ul style="list-style-type: none"> • périmètre « corporate » : il s'agit des immeubles de siège • périmètre « contrôle opérationnel » : il s'agit des immeubles en pleine gestion pour lesquels les équipes de Covivio ont le contrôle sur la gestion d'équipements communs (situés en parties communes) du bâtiment et sur les consommations d'énergie et eau (exemple : éclairage, chauffage collectif...). Ce périmètre correspond aux scopes 1 et 2 du GHG Protocol. Le reporting est réalisé à partir de factures, sans estimation et sans recourir à des sous-compteurs • périmètre « parties privatives » : il s'agit des parties privatives d'immeubles multi-locataires (dont Covivio a le « contrôle opérationnel » pour les parties communes d'immeubles ; le locataire est responsable de ses consommations d'énergie et d'eau privatives) et d'immeubles mono-locataires, pour lesquels l'utilisateur est entièrement responsable de la gestion des équipements et des consommations d'énergie et d'eau du bâtiment <p>Covivio ne refacture pas d'énergie à ses locataires, sauf celle consommée en parties communes (charges d'exploitation), dans le cas d'immeubles multi-locataires.</p> <p>Aucune estimation n'est réalisée ; en revanche les extrapolations peuvent être calculées à partir des ratios d'intensité, permettant d'évaluer l'empreinte de l'ensemble du portefeuille, et sont alors mises en évidence (fond blanc, hors périmètre EPRA).</p>
Reporting des consommations – immeubles de siège	●	Comme indiqué précédemment, le reporting de Covivio intègre les consommations de ses immeubles accueillant ses équipes. Les résultats sont présentés au chapitre 2.7.1.6 sous l'appellation Sièges sociaux.
Normalisation des calculs d'intensité	●	<p>Les ratios d'intensité par m² sont calculés en rapportant les données environnementales d'une année N concernant l'énergie, l'eau et le carbone, à la surface occupée correspondante, exprimée en m².</p> <p>Ces calculs servent à mesurer le niveau d'efficacité pour chacun de ces indicateurs.</p> <p>En France, les acteurs distinguent l'énergie finale (ef), qui est consommée et facturée, de l'énergie primaire (ep) qui est nécessaire à la production de l'énergie finale.</p>
Analyse par segment	●	Covivio a structuré son analyse par segment et par type d'activité : Bureaux France, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne (Covivio Immobilien) ainsi que Hôtels et Murs Europe (Covivio Hotels).
Taux de couverture de la collecte de données	●	Le taux de couverture de la collecte de données est indiqué, par segment et par type d'activité, dans chaque tableau de reporting (énergie, carbone, eau, déchets). Pour chaque indicateur, cette couverture du périmètre de reporting est calculée en surface (% de m ²) ainsi qu'en nombre d'immeubles.
Narratif sur la performance	●	<p>Covivio apporte des commentaires et explications sur les tendances de la performance environnementale et des données :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le chapitre 2.3 • dans le chapitre regroupant les données relatives à la mesure de la performance de chaque activité (cf. chapitre 2.7.1).

Recommandations et principes généraux de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	Références EPRA's BPR et méthodologie
Assurance – vérification par un tiers indépendant	●	Depuis le rapport portant sur l'exercice 2011, les informations environnementales, sociales et sociétales sont vérifiées par un tiers indépendant. Les indicateurs de l'EPRA et le respect de sa méthodologie sont vérifiés à cette occasion, ainsi que le respect de la <i>GRI Standards</i> (version 2017) CRESO et le Bilan GES. La lettre d'assurance est publiée dans le Document de Référence annuel de Covivio et dans son Rapport Développement Durable. Ces documents sont disponibles en version anglaise et française sur le site Internet de Covivio.
Emplacement des mesures de performance développement durable de l'EPRA	●	Les mesures de performance ainsi que la correspondance avec les principes de l'EPRA sont publiées et reportées dans le Document de Référence annuel de Covivio et dans son Rapport Développement Durable. Ces documents sont disponibles en version anglaise et française sur le site Internet de Covivio.
Matérialité	●	Une étude de matérialité a été réalisée à l'échelle du Groupe. Publiée chaque année dans le Document de Référence et le Rapport Développement Durable de Covivio. Les sujets les plus matériels font l'objet d'une attention particulière et d'un suivi plus étroit.

2.7.1.1. Bureaux France

Le périmètre de reporting Bureaux France porte au 31 décembre 2018 sur 109 sites parmi les 207 du périmètre financier, excluant les actifs en construction ou en rénovation, acquis ou cédés en cours d'année ainsi que les immeubles situés dans des ASL (Associations Syndicales libres). Enfin, un portefeuille de 44 immeubles non « core » représentant 0,8% du parc en valeur n'a pu être retenu dans le périmètre, n'ayant pas encore fait l'objet d'une étude de cartographie énergétique et environnementale du parc.

Toutes les consommations sont tirées de facturations sur relevés directs, sans recours à des estimations. Les ratios sont calculés en rapportant les consommations collectées à l'ensemble des surfaces du bâtiment pour les immeubles mono-locataires et pour les parties communes ou à la quote-part de parties privatives louées pour lesquelles les données de consommation ont pu être collectées. Le taux d'occupation a un impact sur la consommation globale de l'immeuble ainsi que sur les ratios calculés. Par exception au principe de consommations énergétiques « process inclus », les consommations des équipements téléphoniques des immeubles loués à Orange sont écartées des calculs sur la base d'une appréciation réalisée par le CSTB. La revue des coefficients de correction de surfaces pour ces locataires a engendré en 2018 une modification sensible du total des surfaces couvertes et des intensités énergie, eau et carbone des actifs.

Les résultats sont présentés ci-dessous avec les corrections climatiques (été et hiver). Les corrections climatiques sont calculées par le CSTB de façon à rendre plus comparables les performances d'une année ; les résultats (énergie et carbone) sont présentés à l'aide de graphes au chapitre 2.3.2.

■ Certifications – (Cert-tot) (cf. chap. 2.3.2)

Au 31 décembre 2018, 84,4% (en valeur) des immeubles de Bureaux dits « core », c'est-à-dire ayant vocation à rester durablement en portefeuille, sont certifiés HQE et/ou BREEAM (construction et/ou exploitation) et/ou bénéficient d'un label de performance énergétique reconnue BBC (Bâtiment Basse Consommation), ou RT Globale (Réglementation Thermique). Ce pourcentage est exprimé par rapport à l'ensemble des immeubles détenus à cette date, qu'ils soient en travaux ou en exploitation.

■ Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Les résultats sont présentés avec correction climatique.

Les consommations reportées ci-après utilisent les consommations collectées selon deux périmètres :

- périmètre « contrôle opérationnel » : correspond aux actifs gérés par les équipes de Covivio (immeubles multi-locataires). Le reporting est réalisé à partir des factures, sans estimation. C'est le périmètre relevant des BPRs de l'EPRA
- périmètre « hors contrôle opérationnel » : reporting établi sur la base des facturations d'énergie communiquées par les locataires et qui concernent :
 - les parties privatives d'immeubles multi-locataires
 - l'ensemble des consommations d'énergie d'immeubles mono-locataires.

Sur le périmètre « contrôle opérationnel », le taux de couverture des informations collectées pour l'année 2018 est de 100% en surface.

			Immeubles multi-locataires							
Consommations totales d'énergie (Abs)			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Mono-locataires		Total portefeuille	
GRI Standards	EPRA BPRs		2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²SHON)			159 723	239 002	94 692	205 579	523 992	390 703	683 715	629 704
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			93%	100%	63%	95%	65%	50%	70%	62%
Couverture du périmètre (en nombre d'immeubles)			9/11	17/17	5/10	15/17	77/112	45/92	86/123	62/109
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Intensité (kWh/m²SHON/an)	CRE1	Energy-Int	184	144	85	66	140	154	167	173
Intensité (kWh/m²SHON/an)			282	222	218	170	297	305	338	332
Total énergie directe (kWh)	302-1	Fuels-Abs	9 154 047	9 027 511	0	0	18 126 218	13 168 442	27 280 265	22 195 952
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	9 154 047	9 027 511	0	0	17 653 589	12 931 791	26 807 636	21 959 301
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1	Fuels-Abs	0	0	0	0	0	0	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	0	0	316 801	60 348	316 801	60 348
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	0	0	155 827	176 303	155 827	176 303
Total énergie indirecte (kWh)	302-1	Elec-Abs	20 277 997	25 481 360	8 015 899	13 536 204	55 148 499	46 988 265	87 224 851	86 706 939
Électricité (énergie indirecte) – origine non-renouvelable	302-1	Elec-Abs	5 086 406	7 105 940	8 015 899	13 536 204	48 923 608	37 322 172	65 808 370	58 665 426
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable	302-1	Elec-Abs	4 756 651	4 667 209		0	3 310 499	4 832 135	8 067 150	9 499 344
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	0	0	0	145 112	148 294	145 112	148 294
dont solaire			0	0		0	145 112	148 294	145 112	148 294
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	10 434 940	13 708 210	0	0	3 059 503	4 982 252	13 494 443	18 690 463
Consommation totale d'énergie (kWh)			29 432 043	34 508 870	8 015 899	13 536 204	73 274 717	60 156 707	114 505 116	108 902 891
Soit total énergie (GJ)			105 955	124 232	28 857	48 730	263 789	216 564	412 218	392 050
Consommation totale d'énergie (kWh)			44 984 073	53 110 446	20 681 020	34 923 406	155 887 388	119 203 511	231 311 218	209 046 227
Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh)			0	0	0	0	0	0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh)			3 488 284	0	12 119 184	1 808 864	83 665 955	119 259 387	99 334 855	129 764 395
Consommations totale d'énergie mesurée + extrapolée (kWh)			48 472 357	53 110 446	32 800 204	36 732 270	239 553 343	238 462 897	330 646 074	338 810 622

Le tableau ci-après détaille les consommations payées par le propriétaire et refacturées au titre des équipements communs et des parties communes des immeubles. Le propriétaire ne facture pas de consommations d'énergie au locataire au titre de consommations privatives. Les consommations d'énergie prises en charge par le propriétaire concernent les équipements communs comme l'éclairage, les ascenseurs, etc. voire lorsqu'ils sont collectifs : chaufferie, climatisation... Les dépenses correspondantes sont ensuite réparties entre les locataires.

Consommations totales (Abs)			À périmètre constant (Lfl)			À périmètre constant (Lfl)		
Périmètre « contrôle opérationnel »			Périmètre « contrôle opérationnel »			total portefeuille		
	2017	2018	Variation (%)		2017	2018	Variation (%)	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²SHON)	159 723	239 002			160 762			508 711
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	93%	100%			92%			60%
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	9/11	17/17			9/11			47/97
Proportion de données estimées	0%	0%			0%			0%
Payé par le propriétaire						Dont payé par le propriétaire		
Total Électricité (kWh)	9 843 057	11 773 149	20%	Elec-Lfl	8 539 936	7 950 351	-7%	62 119 883 59 657 739 -4%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		Elec-Lfl	0	0		0 0
dont services communs	9 843 057	11 773 149	20%	Elec-Lfl	8 539 936	7 950 351	-7%	62 119 883 59 657 739 -4%
Total réseaux de chaleur et de froid (kWh)	10 434 940	13 708 210	31%	DH&C-Lfl	11 739 605	11 883 085	1%	15 257 169 15 376 143 1%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		DH&C-Lfl	0	0		0 0
dont services communs	10 434 940	13 708 210	31%	DH&C-Lfl	11 739 605	11 883 085	1%	15 257 169 15 376 143 1%
Total Gaz-fioul-bois (kWh)	9 154 047	9 027 511	-1%	Fuels-Lfl	9 152 502	9 005 242	-2%	22 665 154 21 910 371 -3%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		Fuels-Lfl	0	0		0 0
dont services communs	9 154 047	9 027 511	-1%	Fuels-Lfl	9 152 502	9 005 242	-2%	22 665 154 21 910 371 -3%
INTENSITÉ (kWh/m²SHON/an)					183,1	179,4	-2,02%	196,7 190,6 -3%
INTENSITÉ (kWh/m²SHON/an)								361,5 346,2 -4%

■ Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Les calculs sont réalisés par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) à partir des éléments de facturations dont le mode d'obtention est détaillé au paragraphe ci-dessus. Les périmètres couverts sont identiques.

Sur le périmètre « contrôle opérationnel », conforme aux recommandations de l'EPRA, le taux de couverture des informations collectées pour l'année 2018 est de 100%.

Émissions totales de carbone (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	Immeubles multi-locataires						Total portefeuille	
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Mono-locataires		Total portefeuille	
			GHG Protocol		Scope 1 & 2		Scope 3		Scope 3	
			2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² SHON)			159 723	239 002	94 692	205 579	523 992	390 703	683 715	629 704
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			93%	100%	63%	95%	65%	50%	70%	62%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			9/11	17/17	5/10	15/17	77/112	45/92	86/123	62/109
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Intensité carbone (kgeqCO₂/m²SHON/an)	305-4	GHG-Int	28,9	18,5	7,1	2,6	17,1	11,8	20,9	15,2
Émissions totales (teqCO₂)			4 621	4 411	673	535	8 967	4 625	14 261	9 571*
dont émissions directes (teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	2 142	1 526	0	0	4 228	2 204	6 370	3 730
dont émissions indirectes (teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	2 479	2 885	673	535	4 739	2 421	7 891	5 841
Émissions estimées sur surfaces vacantes (teqCO ₂)			0	0	0	0	0	0	0	0
Émissions estimées sur surfaces occupées sans information (teqCO ₂)			358	0	395	28	4 813	4 627	6 124	5 841
Émissions totales de carbone extrapolées (teqCO ₂)			4 979	4 411	1 068	562	13 779	9 252	20 385	15 512

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 9 980 teqCO₂ pour une intensité carbone de 15,8kgeqCO₂/m²/an. Cette donnée tient également compte des nouveaux facteurs d'émission applicables en 2018. A titre de comparaison, en utilisant les facteurs d'émission appliqués en 2017, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 13 790teqCO₂ pour une intensité carbone de 21,9kgeqCO₂/m²/an.

A périmètre constant, le ratio d'intensité carbone est en légère diminution de 0,6% passant de 24,3 à 24,2kgeqCO₂/m²SHON/an.

Émissions totales (Abs) – Périmètre « contrôle opérationnel »						Émissions à périmètre constant (Lfl) – Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) – total portefeuille			
GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018	Variation (%)		2017	2018	Variation (%)	2017	2018	Variation (%)	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²SHON)		159 723	239 002			160 762			508 711			
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)		93%	100%			92%			60%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		9/11	17/17			9/11			47/97			
Proportion de données estimées		0%	0%			0%			Variation			
Intensité carbone (kgeqCO₂/m²SHON/an)	305-4	GHG-Int	28,9	18,5	-36,2%		24,3	24,2	-0,6%	17,2	16,8	-2,5%
GHG Protocol						EPRA BPRs						
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	2 142	1 526	-28,8%	GHG-Dir-Lfl	1 547	1 522	-1,6%	3 819	3 697	-3%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	2 479	2 885	16,4%	GHG-Indir-Lfl	2 359	2 362	0,1%	4 948	4 852	-2%
Scope 3 – Autres émissions (teqCO₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-Lfl	0	0		0	0	
Émissions totales (teqCO₂/an)			4 621	4411*		3906			3884	8 767	8 549	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2018 / 2017			-4,5%			-0,6%			-2,5%			

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 4 595 teqCO₂ pour une intensité carbone de 19,2kgeqCO₂/m²/an. Cette donnée tient également compte des nouveaux facteurs d'émission applicables en 2018. A titre de comparaison, en utilisant les facteurs d'émission appliqués en 2017, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 5 382 teqCO₂ pour une intensité carbone de 22,5kgeqCO₂/m²/an.

■ Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

Dans chacun des immeubles de ce périmètre de reporting, l'eau consommée provient d'une seule source : les réseaux d'eau de ville.

Immeubles multi-locataires : c'est le propriétaire qui reçoit les factures ; les locataires n'ont pas d'abonnements privés.

Immeubles mono-locataires : le locataire possède un abonnement pour l'immeuble auprès du concessionnaire de distribution de l'eau. L'ensemble des éléments reportés ci-après est issu des facturations.

En 2018, la collecte a permis de consolider les données pour 88% du périmètre « contrôle opérationnel », correspondant aux BPRs de l'EPRA.

La consolidation de ces données montre une stabilité des consommations d'eau.

		Immeubles multi-locataires									
		Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Mono-locataires		Total portefeuille			
Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2SHON)			159 723	209 981	N/A		368 065	437 526	527 788	647 506	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			93%	88%			46%	56%	54%	63%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			9/11	14/17			27/112	26/92	36/123	40/109	
Intensité eau ($m^3/m^2SHON/an$)	CRE2	Water-int	0,41	0,45			0,27	0,34	0,32	0,37	
Consommation totale d'eau (m^3)	303-1	Water-Abs	65 741	94 293			100 917	148 183	166 658	242 476	
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m^3)			0	0			0	0	0	0	
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m^3)			5 098	13 032			119 861	116 529	141 951	139 711	
Consommations totales d'eau extrapolées (m^3)			70 839	107 324			220 777	264 712	308 609	382 187	
Consommation d'eau – À périmètre constant (Lfl)					N/A						
Couverture du périmètre de reporting (m^2SHON)			160 762				326 543		487 305		
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			92%				49%		58%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			9/11				20/86		29/97		
Proportion de données estimées			0%				0%		0%		
Intensité eau ($m^3/m^2SHON/an$)			0,41	0,51			0,33	0,32	0,36	0,38	
Consommation d'eau à périmètre constant (m^3)	303-1	Water-Lfl	65 741	81 339			107 503	105 073	173 245	186 412	
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATION D'EAU 2018/2017			23,73%				-2,3%		8%		

■ Déchets – masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

En France, les déchets sont retirés par des services municipaux qui ne réalisent pas de pesées et ne communiquent pas d'éléments de suivi. Un suivi est réalisé dans l'hypothèse où une société privée est en charge de l'enlèvement, ce qui est le cas de onze immeubles. Les tonnages ont été collectés sur 10 immeubles soit 76% des surfaces des immeubles multi-locataires concernés, permettant de réaliser le suivi ci-après.

			Immeubles multi-locataires			
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »	
	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018	2017	2018
Production de déchets totales (Abs)						
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²SHON)			138 667	182 331		
Couverture du périmètre en surface (%)			81%	76%		
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			6/11	10/17		
Proportion de données estimées			0%	0%		
Total déchets (tonnes)	306-2	Waste-Abs	560	700		
Total déchets dangereux (tonnes)	306-2	Waste-Abs	0	0		
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	250	387	N/A	
soit en %			45%	55%		
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NA	NA		
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NA	NA		
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NA	NA		
Taux de collecte sélective			100%	100%		
Production de déchets totale extrapolée (tonnes)			0	0		
Production de déchets – À périmètre constant (Lfl)						
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²SHON)			138 667			
Couverture du périmètre en surface (%)			79%			
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			6/11			
Proportion de données estimées				0%		
Taux de collecte sélective			100%	100%		
Total déchets (tonnes)	306-2	Waste-Lfl	560	500		
Total déchets dangereux (tonnes)	306-2	Waste-Lfl	0	0		
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			250	379	N/A	
soit en %			45%	76%		
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			NA	NA		
dont enfouissement			NA	NA		
dont autres traitements			NA	NA		
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS 2018/2017			-10,8%			

2.7.1.2. Portefeuille Green Bond

Comme pour le patrimoine Bureaux France, les données ci-dessous sont présentées avec correction climatique d'après la méthodologie élaborée et validée par le CSTB.

■ Certifications et labels (Cert-Tot)

L'ensemble des actifs en exploitation sélectionnés pour le *Green Bond* sont certifiés HQE (au moins neuf cibles P ou TP sur 14) ou BREEAM (Very Good au minimum). Certains de ces actifs bénéficient également d'une certification sur l'exploitation.

■ Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie du parc en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

Les consommations sont recueillies sur la base des facturations réelles obtenues auprès du property management ou des fournisseurs d'énergie. Les résultats sont présentés avec correction climatique, calculée par le CSTB.

Le périmètre de reporting 2018 s'est élargi pour le portefeuille *Green Bond* avec l'intégration de 3 nouveaux actifs, précédemment en développement (2.3.4). Le ratio d'énergie primaire marque une forte baisse cette année (-20%) pour atteindre un niveau de 236 kWhep/m²SHON/an.

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²SHON)			100 447	154 337
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			7/7	10/10
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (kWh_{ef}/m²SHON/an)	CRE1	Energy-Int	122	112
Intensité (kWh_{ep}/m²SHON/an)			295	236
Total énergie directe (kWh_{ef})	302-1	Fuels-Abs	681 894	688 674
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	550 740	541 391
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1	Fuels-Abs	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	131 154	147 283
Total énergie indirecte (kWh_{ef})	302-1	Elec-Abs	11 412 060	16 486 761
Électricité (énergie indirecte) – origine non-renouvelable	302-1	Elec-Abs	11 055 272	12 107 218
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	829 170
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	145 112	148 294
dont solaire			145 112	148 294
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	501 900	3 698 667
Consommation totale d'énergie (kWh_{ef})			12 093 955	17 175 435
Soit total énergie (GJ)			43 538	61 832
Consommation totale d'énergie (kWh_{ep})			29 653 935	36 394 220
Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh _{ep})			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh _{ep})			0	0
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (kWh _{ep})			29 653 935	36 394 220

Le ratio d'intensité d'énergie finale marque une forte baisse en 2018 à périmètre constant, diminuant de 10 points par rapport à 2017 pour atteindre un niveau de 111,1 kWh/m²SHON/an

Consommations totales (Abs)					À périmètre constant (Lfl)				
Périmètre « contrôle opérationnel »					Périmètre « contrôle opérationnel »				
		2017	2018	Variation (%)		2017	2018	Variation (%)	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²SHON)	EPRA BPRs	100 447	154 337		EPRA BPRs	122 455			
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)		100%	100%			100%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		7/7	10/10			6/6			
Proportion de données estimées		0%	0%			0%			
Payé par le propriétaire									
Total Électricité (kWh)	Elec-Abs	11 055 272	12 936 388	17%	Elec-Lfl	12 923 969	11 291 756	-13%	
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0		
dont services communs		11 055 272	12 936 388	17%		12 923 969	11 291 756	-13%	
Total réseaux de chaleur et réseaux de froid (kWh)	DH&C-Abs	501 900	3 698 667	637%	DH&C-Lfl	1 585 900	1 704 686	7%	
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0		
dont services communs		501 900	3 698 667	637%		1 585 900	1 704 686	7%	
Total Gaz-fioul-bois (kWh)	Fuels-Abs	681 894	688 674	1%	Fuels-Lfl	645 781	603 736	-7%	
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0		
dont services communs		681 894	688 674	1%		645 781	603 736	-7%	
		INTENSITÉ (kWhel/m²SHON/an)			123,8			111,1	-10,26%

■ Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

Les émissions de carbone, calculées à partir des factures d'énergie, montrent une diminution de 28% en 2018 par rapport à 2017, passant de 11,5 à 8,3 kgeqCO₂/m²SHON/an. La tendance est également à la baisse à périmètre constant, à un niveau de 7 kgeqCO₂/m²SHON/an.

Émissions totales (Abs)						Émissions à périmètre constant (LfL)			
Émissions de carbone totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018	Variation (%)	2017	2018	Variation (%)	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²SHON)			100 447	154 337		122 455			
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			100%	100%		100%			
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			7/7	10/10		6/6			
Proportion de données estimées			0%	0%		0%			
Intensité carbone (kgeqCO₂/m²SHON/an)	305-4	GHG-Int	11,5	8,3	-28%	7,4	7,0	-4,9%	
GHG Protocol						EPRA BPRs			
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	131	93	-28%	GHG-Dir-LfL	94	92	-2%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	1 024	1181	15%	GHG-Indir-LfL	812	770	-5%
Scope 3 – Autres émissions (teqCO₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-LfL	0	0	
Émissions totales (teqCO₂/an)			1155	1274*		906	862		
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2018/2017			10,4%			-4,9%			

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 1 307 teqCO₂ pour une intensité carbone de 8,5kgeqCO₂/m²SHON/an. Cette donnée tient également compte des nouveaux facteurs d'émission applicables en 2018. A titre de comparaison, en utilisant les facteurs d'émission appliqués en 2018, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 1 867 teqCO₂ pour une intensité carbone de 12kgeqCO₂/m²SHON/an.

■ Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

Les données de consommation d'eau sont récoltées à partir des informations communiqués par les gestionnaires de réseaux d'eau de ville. En 2018, la consommation marque une hausse de 11%, atteignant 0,38 m³/m²SHON/an. A périmètre constant, l'intensité eau reste stable par rapport à 2017.

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² SHON)			100 447	154 337
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			7/7	10/10
Intensité eau (m³/m²SHON/an)	CRE2	Water-Int	0,34	0,38
Consommation totale d'eau (m³)	303-1	Water-Abs	34 395	58 618
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m ³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m ³)			0	0
Consommations totales d'eau extrapolées (m ³)			34 395	58 618
Consommation d'eau – À périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre en surface (m ² SHON)			122 455	
Couverture du périmètre en surface (%)			100%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			6/6	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (m³/m²SHON/an)			0,39	0,39
Consommation d'eau à périmètre constant (m ³)	303-1	Water-Lfl	47 879	47 899
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2018/2017			0%	

■ Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Production de déchets totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² SHON)			83 364	122 327
Couverture du périmètre (%)			83%	79%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			5/7	6/10
Proportion de données estimées			0%	0%
Total déchets (tonnes)	306-2	Waste-Abs	386	406
Total déchets dangereux (tonnes)	306-2		0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	42	88
soit en %			11%	22%
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (tonnes)			0	0
Production de déchets – À périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² SHON)			106 721	
Couverture du périmètre (%)			87%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			4/6	
Proportion de données estimées			0%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets (tonnes)	306-2	Waste-Lfl	266	274
Total déchets dangereux (tonnes)			0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			42	88
soit en %			16%	32%
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS 2018 /2017			2,9%	

2.7.1.3. Bureaux Italie

Depuis 2016, une correction climatique est appliquée sur le portefeuille Bureaux Italie. Comme pour le patrimoine bénéficiant déjà d'une correction, la méthodologie utilisée a été élaborée et validée par le CSTB.

■ Certifications et labels – (Cert-tot)

Au 31 décembre 2018, 67,1% (en valeur) des immeubles de bureaux en Italie, sont certifiés sur le bâti (LEED/ITACA/BREEAM) ou l'exploitation (BraVe/BREEAM In-Use). Ce pourcentage est exprimé par rapport à l'ensemble des immeubles détenus à cette date, qu'ils soient en travaux ou en exploitation.

Le taux atteint 85,6% à fin 2018 si l'on rapporte la part d'immeubles certifiés et/ou labellisés au portefeuille d'immeubles hors Telecom Italia, c'est-à-dire ayant vocation à rester durablement en portefeuille.

■ Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie du parc en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

Les consommations sont recueillies sur la base des facturations réelles obtenues auprès du property management ou des fournisseurs d'énergie. Les résultats sont présentés avec correction climatique, calculée par le CSTB.

Le périmètre de reporting 2018 a été réduit suivant le passage en rénovation de trois actifs du portefeuille sous gestion directe.

Le taux de collecte des informations reste toutefois de 96% sur le parc. La modification des coefficients de conversion énergie finale / énergie primaire pour l'électricité verte (1kWh_{ef} = 1kWh_{ep}) a entraîné une forte chute du ratio d'intensité primaire en 2018 pour le portefeuille Bureaux Italie compte tenu de son approvisionnement en électricité verte.

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² GLA)			210 650	201 147
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			100%	96%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			21/21	18/19
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (kWh_{ef}/m²GLA/an)	CRE1	Energy-Int	110	83
Intensité (kWh_{ep}/m²GLA/an)			186	83
Total énergie directe (kWh_{ef})	302-1	Fuels-Abs	9 713 560	6 174 892
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	9 713 560	6 174 892
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1	Fuels-Abs	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (kWh_{ef})	302-1	Elec-Abs	13 469 975	10 428 014
Électricité (énergie indirecte) – origine non-renouvelable	302-1	Elec-Abs	1 749 901	0
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable	302-1	Elec-Abs	11 720 074	10 428 014
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	0
dont solaire			0	0
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	0	0
Consommation totale d'énergie (kWh_{ef})			23 183 536	16 602 906
Soit total énergie (GJ)			83 461	59 770
Consommation totale d'énergie (kWh_{ep})			39 078 106	16 602 906
Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh _{ep})			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh _{ep})			0	763 174
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (kWh _{ep})			39 078 106	17 366 079

À périmètre constant, on observe une légère hausse de 2,7 points entre 2017 et 2018..

Consommations totales (Abs)					À périmètre constant (LfL)			
Périmètre « contrôle opérationnel »					Périmètre « contrôle opérationnel »			
		2017	2018	Variation (%)		2017	2018	Variation (%)
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²GLA)	EPRA BPRs	210 650	201 147		EPRA BPRs	154 240		
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)		100%	96%			100%		
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		21/21	18/19			17/17		
Proportion de données estimées		0%	0%			0%		
Payé par le propriétaire								
Total Électricité (kWh)	Elec-Abs	13 469 975	10 428 014	-23%	Elec-LfL	9 520 333	9 750 646	2%
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0	
dont services communs		13 469 975	10 428 014	-23%		9 520 333	9 750 646	2%
Total réseaux de chaleur et réseaux de froid (kWh)	DH&C-Abs	0	0		DH&C-LfL	0	0	
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0	
dont services communs		0	0			0	0	
Total Gaz-fioul-bois (kWh)	Fuels-Abs	9 713 560	6 174 892	-36%	Fuels-LfL	5 994 521	6 179 580	3%
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0	
dont services communs		9 713 560	6 174 892	-36%		5 994 521	6 179 580	3%
INTENSITÉ (kWhcf/m²GLA/an)						101	103	2,7%

■ Carbone – Émissions totales de GES et ratio d'intensité carbone des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

Les émissions de carbone, calculée à partir des factures d'énergie montrent une forte baisse en 2018, suivant la mise à jour des coefficients carbone et le fait que l'ensemble des actifs sous gestion directe est concerné par un contrat d'électricité verte contrairement à l'an passé. Ainsi à périmètre constante, on observe une diminution de 30%, pour atteindre un niveau de 9,4kgeqCO₂/m²GLA/an.

			Émissions totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (LfL)			
Émissions de carbone totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018	Variation (%)	2017	2018	Variation (%)	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²GLA)			210 650	201 147		154 240			
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			100%	96%		100%			
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			21/21	18/19		17/17			
Proportion de données estimées			0%	0%		0%			
Intensité carbone (kgeqCO₂/m²GLA/an)	305-4	GHG-Int	15,3	7,2	-52,9%	13,5	9,4	-30,3%	
GHG Protocol						EPRA BPRs			
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	2 273	1 445	-36,4%	GHG-Dir-LfL	1 403	1 446	3%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	940	0	-100%	GHG-Indir-LfL	672	0	-100%
Scope 3 – Autres émissions (teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-LfL	0	0	
Émissions totales (teqCO₂/an)			3 213	1445*		2 075	1 446		
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2018 / 2017			-55,0%			-30,3%			

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 5 962 teqCO₂ pour une intensité carbone de 29,6kgeqCO₂/m²GLA/an. Cette donnée tient également compte des nouveaux facteurs d'émission applicables en 2018. A titre de comparaison, en utilisant les facteurs d'émission appliqués en 2018, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 1 607 teqCO₂ pour une intensité carbone de 8kgeqCO₂/m²GLA/an.

■ Eau – Consommation d'eau totale et ratio d'intensité des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville. La consommation d'eau a connu une baisse de 12% en 2018, suivant la diminution de 24% observée en 2017. Ainsi, l'intensité eau du portefeuille Bureaux Italie atteint désormais 0,71m³/m²GLA/an.

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²GLA)			173 782	156 561
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			82%	74%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			17/21	13/19
Intensité eau (m³/m²GLA/an)	CRE2	Water-Int	0,81	0,71
Consommation totale d'eau (m³)	303-1	Water-Abs	141 611	111 841
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m³)			30 043	38 455
Consommations totales d'eau extrapolée (m³)			171 654	150 296
Consommation d'eau – À périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²GLA)			109 654	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			71%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			12/17	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (m³/m²GLA/an)			0,94	0,94
Consommation d'eau à périmètre constant (m³)	303-1	Water-Lfl	103 568	103 417
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2018/2017			0%	

■ Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

100% des immeubles en pleine gestion (contrôle opérationnel) bénéficient d'une collecte sélective, permettant un recyclage des déchets.

Production de déchets totale (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²GLA)			210 650	210 393
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			21/21	19/19
Proportion de données estimées				
Total déchets non dangereux (tonnes)	306-2	Waste-Abs	13 592	13 239
Total déchets dangereux (tonnes)			NA	NA
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	6 479	5 935
soit en %			48%	45%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (tonnes)			0	
Production de déchets – À périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²GLA)			140 157	
Couverture du périmètre en surface (%)			91%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			16/17	
Proportion de données estimées			0%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets (tonnes)	306-2	Waste-Lfl	10877	13239
Total déchets dangereux (tonnes)	306-2	Waste-Lfl	NA	NA
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			4334	5935
soit en %			40%	45%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			NC	NC
dont enfouissement			NC	NC
dont autres traitements			NC	NC
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS 2018/2017			21,7%	

2.7.1.4. Résidentiel Allemagne

Compte tenu de la taille du portefeuille d'immeubles résidentiels détenus par Covivio Immobilien, il a été décidé en 2014 de suivre les consommations de fluides et la production de déchets sur un panel d'actifs représentatif. Ce panel a été mis à jour et complété en 2015 par le CSTB pour tenir compte de l'évolution du portefeuille. Il atteint désormais 142 immeubles représentant 3% des immeubles du patrimoine (en nombre). En 2018, un redécoupage des lots de logements des immeubles étudiés a conduit à modifier les surfaces reportées pour une partie de ces immeubles. Ce redécoupage a engendré une modification sensible du total des surfaces couvertes et des intensités énergie, eau et carbone des actifs. Les taux de couverture ont pour

assiette ce panel, lequel a respecté les critères de représentativité suivants :

- sept zones géographiques : Berlin, Duisburg, Essen, Oberhausen, Müllheim, Dresde, Autres
- quatre périodes de construction : Avant 1945, 1945-1974, 1974-2000, Après 2000
- trois types de production chauffage : chauffage urbain, chauffage collectif, chaudière

Le chapitre 2.3.1 explique cette démarche. Toutes les consommations reportées relèvent du périmètre « contrôle opérationnel ».

■ Certifications et labels (Cert-Tot)

Les immeubles résidentiels allemands ont été achetés en exploitation et sans certification. Une opération pilote de certification NF Habitat HQE a été réalisée en 2018 sur un échantillon de 5 immeubles. Un agenda est prévu pour le déploiement de la certification (2.3.1.3.4).

■ Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation (périmètre contrôle opérationnel)

Le suivi a été réalisé sur le périmètre relevant du propriétaire sur facture et sans estimation des consommations.

Les locataires de logements ne communiquent pas ces données.

Les résultats sont présentés avec correction climatique.

Suite à un redécoupage des lots, les surfaces ont été modifiées en 2018, ainsi les consommations ne concernent pas les mêmes parcelles que les années précédentes. Toutefois, les actifs inclus dans le panel représentatif sont restés les mêmes qu'en 2017.

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2Nutz)			139 803	95 086
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			97%	92%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			148/155	142/154
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité ($kWh_{eff}/m^2Nutz/an$)	CRE1	Energy-Int	212	185
Intensité ($kWh_{ep}/m^2Nutz/an$)			228	200
Total énergie directe (kWh_{eff})	302-1	Fuels-Abs	9 431 202	6 878 799
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	9 431 202	6 878 799
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1	Fuels-Abs	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (kWh_{eff})	302-1	Elec-Abs	20 217 678	10 689 273
Électricité (énergie indirecte) – origine non-renouvelable	302-1	Elec-Abs	302 121	280 041
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	0
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	56 927	67 826
dont solaire			56 927	67 826
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	19 972 484	10 477 058
Consommation totale d'énergie (kWh_{eff})			29 648 880	17 568 071
Soit total énergie (GJ)			106 736	63 245
Consommation totale d'énergie (kWh_{ep})			31 895 763	19 022 942
Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh_{ep})			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh_{ep})			1 107 632	1 592 308
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (kWh_{ep})			33 003 395	20 615 250

À périmètre constant, on observe une diminution de 17,3% entre 2017 et 2018.

		Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (LfL) Périmètre « contrôle opérationnel »			
		2017	2018	Variation (%)		2017	2018	Variation (%)
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	EPRA BPRs	148/155	142/154		EPRA BPRs	129/153		
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²Nütz)		139 803	95 086			79 941		
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)		97%	92%			78%		
Proportion de données estimées		0%	0%			0%		
Payé par le propriétaire								
Total Électricité (kWh)	Elec-Abs	302 121	280 041	-7%	Elec-LfL	223 636	222 603	0%
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0	
dont services communs		302 121	280 041	-7%		223 636	222 603	0%
Total réseaux de chaleur et réseaux de froid (kWh)	DH&C-Abs	19 972 484	10 477 058	-48%	DH&C-LfL	10 420 719	8 398 786	-19%
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0	
dont services communs		19 972 484	10 477 058	-48%		10 420 719	8 398 786	-19%
Total Gaz-fioul-bois (kWh)	Fuels-Abs	9 431 202	6 878 799	-27%	Fuels-LfL	7 483 519	6 365 674	-15%
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0	
dont services communs		9 431 202	6 878 799	-27%		7 483 519	6 365 674	-15%
		INTENSITÉ (kWh _{eff} /Nütz/an)				227	187	-17,3%

■ Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation (périmètre contrôle opérationnel)

Les émissions de carbone sont calculées par le CSTB à partir des factures d'énergie.

Suite au redécoupage des lots entraînant une modification des surfaces des actifs du périmètre, le volume d'émission de CO₂ connaît une importante baisse en 2018. Cette diminution est également liée aux mesures de rénovation opérée sur le parc (2.3.2.1).

			Émissions totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (Lfl)			
Émissions de carbone totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018	Variation (%)	2017	2018	Variation (%)	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²Nütz)			139 803	95 086		79 941			
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			97%	92%		78%			
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			148/155	142/154		129/153			
Proportion de données estimées			0%	0%		0%			
Intensité carbone (kgeqCO₂/m²Nütz/an)	305-4	GHG-Int	34,2	32,1	-6%	39,6	33,2	-16,2%	
GHG Protocol						EPRA BPRs			
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	2 207	1 678	-24%	GHG-Dir-Lfl	1 826	1 553	-15%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	2 568	1 376	-46%	GHG-Indir-Lfl	1 343	1 102	-18%
Scope 3 – Autres émissions (teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-Lfl	0	0	
Émissions totales (teqCO₂/an)			4 775	3054*		3 169	2 655		
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2018 /2017			-36,0%			-16,2%			

* Cette donnée tient également compte des nouveaux facteurs d'émission applicables en 2018. À titre de comparaison, en utilisant les facteurs d'émission appliqués en 2017, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 3 034 teqCO₂ pour une intensité carbone de 31,9kgeqCO₂/m²Nütz/an.

■ Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation (périmètre contrôle opérationnel)

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville.

La consommation d'eau du portefeuille est en augmentation en 2018. A périmètre constant, cette hausse est de 0,9% par rapport à 2017.

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2 Nütz)			143 202	97 550
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			99%	95%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			153/155	144/154
Intensité eau (m^3/m^2Nütz/an)	CRE2	Water-Int	1,30	1,53
Consommation totale d'eau (m^3)	303-1	Water-Abs	185 645	149 145
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m^3)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m^3)			1 887	8 402
Consommations totales d'eau extrapolées (m^3)			187 532	157 547
Consommation d'eau – À périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre en surface (m^2 Nütz)			82 522	
Couverture du périmètre en surface (%)			81%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			129/153	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (m^3/m^2Nütz/an)			1,59	1,60
Consommation d'eau à périmètre constant (m^3)	303-1	Water-Lfl	130 981	132 146
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2018/2017			0,9%	

■ Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement (périmètre contrôle opérationnel)

Les déchets sont suivis en volume (litres) et convertis dans le tableau ci-après en m^3 .

100% des immeubles du panel de reporting qui ont été renseignés bénéficient d'une collecte sélective.

Production de déchets totale (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2 Nütz)			144 658	103 046
Couverture du périmètre en surface (%)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			155/155	154/154
Proportion de données estimées			0%	0%
Total déchets non dangereux (m^3)	306-2	Waste-Abs	16 875	16 786
Total déchets dangereux (m^3)			NA	NA
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	NA	NA
soit en %			NA	NA
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NA	NA
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NA	NA
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NA	NA
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (tonnes)			16 875	16 786
Production de déchets – À périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre en surface (m^2 Nütz)			86 006	
Couverture du périmètre en surface (%)			84%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			137/153	
Proportion de données estimées			0%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets non dangereux (m^3)	306-2	Waste-Lfl	13 661	13 644
Total déchets dangereux (m^3)	306-2	Waste-Lfl	NA	NA
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			0	0
soit en %			0%	0%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			NA	NA
dont enfouissement			NA	NA
dont autres traitements			NA	NA
VARIATION TOTALE PRODUCTION DECHETS 2018 / 2017			-0,1%	

2.7.1.5. Hôtels Europe

Le patrimoine de l'activité Hôtels de Covivio est constitué à 100% d'actifs mono-locataires, ce qui signifie que pour chaque immeuble, c'est le locataire qui est en charge de l'exploitation, et notamment de la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets. Pour cette activité, Covivio ne possède donc pas le « contrôle opérationnel » des immeubles et à ce titre pourrait s'exonérer d'un reporting environnemental au regard des recommandations de l'EPRA.

Néanmoins, décidé à suivre et à réduire l'empreinte environnementale de son parc, Covivio bénéficie d'un reporting en lien avec ses locataires, qui lui communiquent chaque année leurs consommations d'énergie, d'eau et des informations sur les déchets.

À partir du présent reporting, le périmètre de reporting ne porte plus seulement sur les actifs détenus en France par cette activité. Il a été élargi aux hôtels détenus par Covivio Hotels dans le reste de l'Europe (y compris Murs et Fonds). Le périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé de Covivio Hotels. Les actifs qui en sont exclus le cas échéant sont détaillés ci-après. Ce reporting porte sur les familles AccorHotels, B&B Hôtels, Club Med, Courtepaille, Motel One et Jardiland détenues par Covivio Hotels et en exploitation en Europe, représentant 86% en surface du portefeuille total au 31 décembre 2018. Les immeubles en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), sous promesse, ou acquis depuis moins d'un an à fin décembre 2018 sont exclus de ce périmètre.

■ Certifications et labels (Cert-Tot)

Au 31 décembre 2018, 51,5% du périmètre de reporting (en valeur Part de Groupe) bénéficient d'une certification du bâti (HQE ou BREEAM) et/ou de l'exploitation (BREEAM In-Use, Green Key, Planet21, Green Globe). sont des labels sectoriels adaptés selon les cas à l'hôtellerie ou aux clubs de vacances.

■ Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Le taux de couverture du périmètre de reporting est élevé (77% pour l'énergie), permettant de présenter une comparaison significative « à périmètre constant » (dite « like for like ») qui rend les résultats directement comparables d'une année sur l'autre. Les données présentées ci-après correspondent au périmètre 3 (« scope 3 ») du GHG Protocol, aucune consommation n'étant gérée ou payée par le propriétaire (« contrôle

opérationnel »). Toutes les données sont basées sur les factures d'énergie payées par les locataires, en reprenant les volumes de consommation (kWh).

Le ratio d'intensité d'énergie primaire enregistre une baisse de 13% en 2018, à noter que la part d'énergie renouvelable est en croissance cette année.

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			1 103 866	1 264 429
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			89%	77%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			385/408	347/420
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (kWh/m²/an)	CRE1	Energy-Int	197	182
Intensité (kWh/m²/an)			375	326
Total énergie directe (kWh)	302-1	Fuels-Abs	76 605 892	65 051 623
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	70 436 620	60 004 087
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1	Fuels-Abs	0	90 458
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	141 432	201 820
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	6 027 840	4 755 259
Total énergie indirecte (kWh)	302-1	Elec-Abs	140 801 122	164 663 836
Électricité (énergie indirecte) – origine non-renouvelable	302-1	Elec-Abs	117 173 509	112 315 870
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable	302-1	Elec-Abs	10 537 727	20 820 866
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	32 023	129 704
dont solaire			32 023	129 704
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	13 121 909	31 656 804
Consommation totale d'énergie (kWh)			217 407 013	229 715 460
Soit total énergie (GJ)			782 665	826 976
Consommation totale d'énergie (kWh)			413 406 479	412 096 675
Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh)			50 497 916	121 206 134
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (kWh)			463 904 395	533 302 809

À périmètre constant, on observe une diminution de 1% entre 2017 et 2018 en énergie finale.

Consommations totales (Abs)					À périmètre constant (LfL)			
Périmètre « contrôle opérationnel »					Périmètre « contrôle opérationnel »			
		2017	2018	Variation (%)		2017	2018	Variation (%)
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	EPRA BPRs	1 103 866	1 264 429		EPRA BPRs	1 155 567		
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)		89%	77%			74%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		385/408	347/420			323/404		
Proportion de données estimées		0%	0%			0%		
Payé par le propriétaire								
Total Électricité (kWh)	Elec-Abs	127 711 236	133 136 736	4%	Elec-LfL	122 550 451	119 609 259	-2%
dont sous-comptage parties privatives								
dont services communs		127 711 236	133 136 736			122 550 451	119 609 259	
Total réseaux de chaleur et réseaux de froid (kWh)	DH&C-Abs	13 121 909	31 656 804	141%	DH&C-LfL	32 627 764	31 999 425	-2%
dont sous-comptage parties privatives								
dont services communs		13 121 909	31 656 804			32 627 764	31 999 425	
Total Gaz-fioul-bois (kWh)	Fuels-Abs	76 605 892	65 051 623	-15%	Fuels-LfL	58 225 021	59 621 600	2%
dont sous-comptage parties privatives								
dont services communs		76 605 892	65 051 623			58 225 021	59 621 600	
			INTENSITÉ (kWh/m²/an)			184,7	182,8	-1,0%

■ Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Les émissions carbone sont calculées à partir des dispositions de l'Arrêté du 15 septembre 2006. La baisse des émissions depuis 2008 est forte en intensité ; cette situation tient à la fois à la politique carbone déployée, à l'acquisition d'immeubles performants et à l'évolution du mix énergétique en faveur d'énergies moins carbonées. Le taux de couverture du périmètre de reporting sur les consommations carbone est également de 21% puisque basé sur les factures d'énergie. À périmètre constant (« like for like ») le taux de couverture est de 74% d'une année sur l'autre. Les émissions présentées dans ce tableau sont à rattacher aux émissions de scope 3 à l'échelle de Covivio conformément au GHG Protocol.

			Émissions totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (LfL)			
	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018	Variation (%)	2017	2018	Variation (%)	
Émissions de carbone totales (Abs)									
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			1 103 866	1 264 429		1 155 567			
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			89%	77%		74%			
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			385/408	347/420		323/404			
Proportion de données estimées			0%	0%		0%			
Intensité carbone (kgeqCO ₂ /m²/an)	305-4	GHG-Int	34,3	23,8	-31%	25,8	23,5	-8,7%	
GHG Protocol						EPRA BPRs			
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	16 537	11 366	-31%	GHG-Dir-LfL	9 802	10 435	6,5%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	21 362	18 669	-13%	GHG-Indir-LfL	19 978	16 764	-16%
Scope 3 – Autres émissions (teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-LfL	0	0	
Émissions totales (teqCO ₂ /an)			37 899	30 035		29 780	27 198		
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2018 /2017			-20,7%			-8,7%			

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 36 453 teqCO₂ pour une intensité carbone de 28,8kgeqCO₂/m²/an. Cette donnée tient également compte des nouveaux facteurs d'émission applicables en 2018. À titre de comparaison, en utilisant les facteurs d'émission appliqués en 2017, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 41 406 teqCO₂ pour une intensité carbone de 32,7kgeqCO₂/m²/an."

■ Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de ville. Les consommations manquantes n'ont pas fait l'objet d'estimation.

La consommation moyenne passe de 1,54 m³/m²SHON/an en 2017 à 1,51 m³/m²SHON/an en 2018 à périmètre constant.

Le ratio d'intensité eau est en diminution de 8% cette année, en ligne avec l'objectif de rester en-deçà de 2m³/m²/an.

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)			1 033 879	1 284 937
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			83%	79%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			368/408	348/420
Intensité eau (m³/m²/an)	CRE2	Water-Int	1,64	1,51
Consommation totale d'eau (m³)	303-1	Water-Abs	1 690 736	1 945 562
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m ³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m ³)			334 958	532 045
Consommations totales d'eau extrapolées (m ³)			2 025 694	2 477 607
Consommation d'eau – À périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre en surface (m ² SHON)			1 110 217	
Couverture du périmètre en surface (%)			71%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			312/404	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (m³/m²/an)			1,54	1,51
Consommation d'eau à périmètre constant (m ³)	303-1	Water-Lfl	1 711 612	1 679 424
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATION D'EAU 2018 / 2017				-19%

■ Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

En France, les communes se chargent de l'enlèvement des déchets. Elles n'indiquent pas d'information quant à la pesée des déchets.

Le reporting s'attache à identifier la part du périmètre de reporting bénéficiant d'une collecte sélective. Toutefois, le tonnage est disponible sur certains sites. Les données ont été communiquées pour 50% d'entre eux. Par ailleurs, 100% des hôtels détenus par Covivio bénéficient d'une collecte sélective de leurs déchets.

Production de déchets totale (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)			325 887	499 161
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			79%	31%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			303/408	83/420
Proportion de données estimées			0%	0%
Total déchets (tonnes)	306-2	Waste-Abs	2 205	3 674
Total déchets dangereux (en tonnes)			0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	333	434
soit en %			15%	12%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (t)			0	0
Production de déchets – À périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre en surface (m ² SHON)			285 812	
Couverture du périmètre en surface (%)			18%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			69/404	
Proportion de données estimées			0%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets (tonnes)	306-2	Waste-Lfl	1 842	1 827
Total déchets dangereux (en tonnes)			0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			0	0
soit en %			0%	0%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			N/A	N/A
dont enfouissement			N/A	N/A
dont autres traitements			N/A	N/A
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS 2018 / 2017				-0,8%

2.7.1.6. Sièges sociaux

À partir de 2017, le reporting portant sur les sièges sociaux concerne les sites de Paris et Metz en France, d'Oberhausen et Berlin en Allemagne, Milan et Rome en Italie. Pour les sièges de Covivio à Rome et à Oberhausen, les surfaces occupées ont évolué en 2018. Cette modification a engendré une évolution sensible du total des surfaces couvertes et impacte les données à périmètre constant, les consommations de l'exercice précédent ayant été extrapolées aux surfaces actuelles afin de les rendre comparables. Par ailleurs, un nouvel immeuble de bureau est désormais occupé par les équipes italiennes à Rome.

■ Certifications et labels (Cert-Tot)

50% (en nombre) soit 4 des 8 implantations majeures en Europe. Les trois immeubles occupés en France par les équipes de Covivio sont certifiés : HQE pour le Divo à Metz et BREEAM In-Use pour les 10 et 30 Kléber à Paris. Le siège Milanais de Covivio est également labellisé BRaVe BB (2.3.1.3.2).

■ Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments « corporate » occupés par les équipes de Covivio (périmètre contrôle opérationnel)

Les consommations sont recueillies sur la base des facturations réelles obtenues auprès du property management ou des fournisseurs d'énergie. Aucune donnée n'est estimée. Les résultats sont présentés avec correction climatique ; celle-ci a été affinée cette année afin d'éviter une distorsion trop grande du fait d'une année exceptionnellement chaude (l'une des plus chaudes depuis un siècle selon Météo France notamment).

Les ratios d'intensité sont exprimés en m²SHON pour la France, m²GLA pour l'Italie et m²Nütz pour l'Allemagne. La surface totale du périmètre a évolué en 2018 en raison de la diminution des espaces occupés dans l'immeuble de Rome – via Piemonte et l'occupation d'un nouvel immeuble par les équipes de property management à Rome. Par ailleurs, la surface occupée au siège d'Oberhausen par les équipes de Covivio Immobilien a été augmentée cette année.

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)			24 832	26 523
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			7/7	8/8
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (kWh/m²/an)	CRE1	Energy-Int	169	157
Intensité (kWh/m²/an)			301	256
Total énergie directe (kWh)	302-1	Fuels-Abs	645 924	523 523
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	645 924	523 523
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1	Fuels-Abs	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (kWh)	302-1	Elec-Abs	3 544 085	3 618 839
Électricité (énergie indirecte) – origine non-renouvelable	302-1	Elec-Abs	1 545 129	1 545 680
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable	302-1	Elec-Abs	408 553	692 651
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	16 815
dont solaire			0	16 815
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	1 590 403	1 397 323
Consommation totale d'énergie (kWh)			4 190 009	4 142 362
Soit total énergie (GJ)			15 084	14 913
Consommation totale d'énergie (kWh)			7 483 364	6 786 631
Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh)			0	0
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (kWh)			7 483 364	6 786 631

À périmètre constant, on observe une diminution de 8,5% entre 2017 et 2018.

Consommations totales (Abs)					À périmètre constant (LfL)			
Périmètre « contrôle opérationnel »					Périmètre « contrôle opérationnel »			
		2017	2018	Variation (%)		2017	2018	Variation (%)
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	EPRA BPRs	24 832	26 523		EPRA BPRs	24 353		
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)		100%	100%			100%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		7/7	8/8			7/7		
Proportion de données estimées		0%	0%			0%		
Payé par le propriétaire								
Total Électricité (kWh)	Elec-Abs	1 953 682	2 238 331	15%	Elec-LfL	1 610 102	1 545 680	-4%
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0	
dont services communs		1 953 682	2 238 331			1 610 102	1 545 680	
Total réseaux de chaleur et réseaux de froid (kWh)	DH&C-Abs	1 590 403	1 397 323	-12%	DH&C-LfL	1 665 289	1 396 782	-16%
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0	
dont services communs		1 590 403	1 397 323			1 665 289	1 396 782	
Total Gaz-fioul-bois (kWh)	Fuels-Abs	645 924	523 523	-19%	Fuels-LfL	537 495	523 523	-3%
dont sous-comptage parties privatives		0	0			0	0	
dont services communs		645 924	523 523			537 495	523 523	
		INTENSITÉ (kWh/m²/an)				167,8	153,5	-8,5%

■ Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)

La baisse du ratio d'émission carbone à périmètre constant est générée par une baisse relative du chauffage sur la période après correction climatique.

Le ratio d'émission carbone est en diminution de 25% en 2018 à un niveau de 33,4kgeqCO₂/m²/an. Cette diminution fait notamment suite à la baisse des consommations de gaz et de chaud ainsi qu'à la part plus importante d'énergie verte consommée en 2018.

			Émissions totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (LfL)			
Émissions de carbone totales (Abs)	GRI	EPRA BPRs	2017	2018	Variation (%)	2017	2018	Variation (%)	
	Standards								
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			24 832	26 523		24 353			
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			100%	100%		100%			
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			7/7	8/8		7/7			
Proportion de données estimées			0%	0%		0%			
Intensité carbone (kgeqCO ₂ /m²/an)	305-4	GHG-Int	44,3	33,4	-25%	38,3	35,4	-7,4%	
GHG Protocol						EPRA BPRs			
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	151	116	-23%	GHG-Dir-LfL	118	115	-3%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	948	771	-19%	GHG-Indir-LfL	814	748	-8%
Scope 3 – Autres émissions (teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-LfL	0	0	
Émissions totales (teqCO ₂ /an)			1 100	887*		932	863		
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2018/2017			-19,4%			-7,4%			

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 1 122 teqCO₂ pour une intensité carbone de 42,3 kgeqCO₂/m²/an. Cette donnée tient également compte des nouveaux facteurs d'émission applicables en 2018. A titre de comparaison, en utilisant les facteurs d'émission appliqués en 2017, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 1 087 teqCO₂ pour une intensité carbone de 41kgeqCO₂/m²/an.

■ Eau – Consommation d'eau totale et ratio d'intensité des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville.

En 2018 les consommations d'eau ont été collectées sur les sept principales implantations de Covivio en Europe, avec une moyenne légèrement en baisse, qui passe de 0,29 m³/m²/an à 0,27 m³/m²/an. Les concessionnaires de distribution d'eau ne facturent pas toujours selon des relevés et recourent régulièrement à des estimations de consommations ce qui peut avoir un impact sur le suivi de celles-ci.

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)			24 832	23 482
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			100%	89%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			7/7	7/8
Intensité eau (m³/m²/an)	CRE2	Water-Int	0,29	0,27
Consommation totale d'eau (m³)	303-1	Water-Abs	7 122	6 304
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m ³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m ³)			0	817
Consommations totales d'eau extrapolées (m ³)			7 122	7 120
Consommation d'eau – À périmètre constant (Lfl.)				
Couverture du périmètre (m ²)			21 311	
Couverture du périmètre (%)			88%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			6/7	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (m³/m²/an)			0,26	0,23
Consommation d'eau à périmètre constant (m ³)	303-1	Water-Lfl.	5 564	4 881
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATION D'EAU 2018/2017			-12,3%	

■ Déchets – Masse totale de déchets en tonnes (par type et par mode de traitement) des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)

Les déchets des trois immeubles français font l'objet d'un suivi mensuel de leur tonnage, en distinguant le papier et le carton (100% recyclés). Les volumes comptabilisés sur 2018 marquent une diminution de 30% à périmètre constant, comme le montre le tableau ci-après.

Production de déchets totale (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2017	2018
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)			24 832	24 353
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			100%	92%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			7/7	7/8
Proportion de données estimées			0%	0%
Total déchets (tonnes)	306-2	Waste-Abs	259	297
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	23	147
soit en %			9%	50%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	N/A	N/A
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (tonnes)			0	0
Production de déchets – À périmètre constant (Lfl.)				
Couverture du périmètre en surface (m ²)			24 353	
Couverture du périmètre en surface (%)			100%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			7/7	
Proportion de données estimées			0%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets (tonnes)	306-2	Waste-Lfl.	233	163
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			23	94
soit en %			10%	58%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			N/A	N/A
dont enfouissement			N/A	N/A
dont autres traitements			N/A	N/A
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS 2018/2017			-299%	

2.7.2. Indicateurs sociaux

2.7.2.1. UES Covivio

GRI Standards		2016	2017	2018
Nombre de salariés		268	282	301
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	TOTAL	268	282	301
	CDI	91,8%	92,9%	91,7%
	Homme	47%	44%	43%
	Femme	53%	57%	57%
	CDD	3%	2,1%	2%
	Homme	13%	0%	33%
	Femme	88%	100%	67%
	CAP (Contrat d'Apprentissage)	5,2%	5%	6,3%
	Homme	29%	29%	21%
Effectif total par type d'emploi reporté par genre	Femme	71%	71%	79%
	Temps plein	91%	93%	93%
	Homme	48%	44%	44%
	Femme	52%	56%	56%
	Temps partiel	8%	7%	7%
	Homme	14%	15%	10%
Répartition des employés par zone géographique reporté par genre	Femme	86%	85%	91%
	Paris	71%	73%	73%
	Homme	46%	41%	40%
	Femme	54%	58%	60%
	Metz	24%	22%	20%
	Homme	44%	44%	43%
	Femme	56%	57%	57%
	Délégations Régionales	5%	5,7%	6,6%
	Homme	36%	38%	50%
Répartition des effectifs par catégorie professionnelle	Femme	64%	63%	50%
	Cadre	76%	81,2%	80,4%
	Homme	51%	45%	46%
	Femme	50%	55%	54%
	Agent de maîtrise	16%	12,1%	11,6%
	Homme	26%	24%	20%
	Femme	74%	77%	80%
	Employé	8%	6,7%	8%
	Homme	27%	32%	25%
	Femme	73%	68%	75%
	Agent d'immeuble	0%	0%	0%
	Homme	0%	0%	0%
	Femme	0%	0%	0%
Répartition des effectifs par genre	Homme	44,8%	41,8%	41,5%
	Femme	55,2%	58,2%	58,5%
Répartition de la population managériale	Homme manager	56,1%	51,5%	50,8%
	Femme manager	43,9%	48,5%	49,2%
Répartition des effectifs par tranche d'âge	moins de 30 ans	16,4%	18,4%	19,9%
	30-50 ans	61,9%	57,1%	56,5%
	plus de 50 ans	21,6%	24,5%	23,6%

GRI Standards		2016	2017	2018	
Turnover du personnel H/F	401-1	Total des départs CDI	19	21	24
		Taux de turnover départs CDI	7,5%	7,7%	9,2%
		Homme	3,6%	4,1%	5,3%
		Femme	4%	3,7%	3,8%
Turnover par tranche d'âge		moins de 30 ans	1,6%	0,8%	1,5%
		30-50 ans	4%	5,7%	6,5%
		plus de 50 ans	2%	1,2%	1,1%
Turnover par zone géographique		Paris	7%	7%	8,8%
		Metz	4%	0%	0%
		Délégations régionales	0%	1%	0,4%
Turnover moins de 2 ans		Taux de turnover départs CDI - 2 ans	8,8%	11%	13,5%
Taux de nouveaux recrutements par type de contrat		Total des entrées (premier contrat d'entrée au personnel hors remplacement gardiens)	53	60	70
		Total des recrutements CDI	20	36	39
		Dont transformation CDI	3	6	2
		Politique Jeunes (Auxiliaires de vacances et apprentis)	24	18	25
		CDD moyen terme/remplacement	12	6	6
Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé reporté par genre et par catégorie professionnelle		404-1	Par salarié	23,9	17,9
	Par homme		23	17,2	19
	Par femme		25	18,4	22
	Par cadre		24	18,60	22
	Par agent de maîtrise		24	14,82	18
	Par employé		21	9,6	4
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par genre	404-3	TOTAL	99%	99%	100%
		Par homme	44%	42%	43%
		Par femme	55%	58%	57%
Taux d'absentéisme par genre	403-2	TOTAL	3,9%	4,1%	2,5%
		Homme	3,7%	2,3%	2,1%
		Femme	3,9%	5,6%	2,8%
Taux d'accident du travail par zone géographique et par genre		TOTAL	1,20%	0,79%	1,05%
		Taux de fréquence	7,58	4,90	6,50
		Taux de gravité	0,05	0,04	0,04
		Homme	0,80%	0%	0%
		Femme	0,40%	0,79%	1,05%
		Paris	1,20%	0,39%	1,05%
		Metz	0%	0,4%	0%
		Délégations régionales	0%	0%	0%
Taux de maladies professionnelles par zone géographique et par genre		TOTAL	0%	0%	0%
Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	102-41	%	100%	100%	100%

GRI Standards			2016	2017	2018
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels	405-2	Salaire de base homme (moy.) (hors CAP et suspension)	68 517	67 242	66 580
		Salaire de base femme (moy.) (hors CAP et suspension)	50 897	53 815	55 313
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,74	0,80	0,83
		Salaire base homme cadre	73 071	70 439	69 139
		Salaire base femme cadre	58 896	58 983	60 732
		Rapport F/H cadre	0,81	0,84	0,88
		Salaire base homme agent de maîtrise	33 929	35 649	36 703
		Salaire base femme agent de maîtrise	31 078	32 335	33 362
		Rapport F/H agent de maîtrise	0,92	0,91	0,91
		Salaire base homme employé	24 241	27 330	27 835
		Salaire base femme employé	18 657	26 361	27 158
		Rapport F/H employé	0,77	0,96	0,98
		Salaire base homme agent d'immeuble	N/A	N/A	N/A
		Salaire base femme agent d'immeuble	N/A	N/A	N/A
		Rapport F/H agent d'immeuble	N/A	N/A	N/A
Retour au travail et les taux de rétention après congé parental par genre	401-3	Nombre d'employés ayant droit au congé parental (enfants moins de 3 ans)	18%	15%	14%
		Femme	9%	8%	13%
		Homme	9%	7%	15%
		Salariés ayant pris un congé parental (temps partiel ou temps plein)	9%	10%	21%
		Femme	75%	100%	100%
		Homme	25%	0%	0%
		Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départs temps plein uniquement)	N/A	100%	100%
		Femme	N/A	100%	100%
		Homme	N/A	N/A	N/A
		Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départs temps plein uniquement) et toujours employés 12 mois après	100%	100%	100%
		Femme	100%	100%	100%
		Homme	N/A	N/A	N/A
% de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur le programme SST	403-1		100%	100%	100%
% d'employés ayant reçu une formation	Indicateur Covivio		70%	95%	78%
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Covivio		3,65%	3,95%	3,71%
Mobilité interne	Indicateur Covivio		17	10	15
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires de nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur Covivio		0,4%	1,1%	0,3%
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	Indicateur Covivio		2%	2%	2%

2.7.2.2. Bureaux Italie

GRI Standards		2016	2017	2018	
Nombre de salariés		TOTAL (CAP INCLUS)	60	148	150
Effectif total reporté par genre	102-8	Homme	53,3%	52%	45,3%
		Femme	46,7%	48%	54,7%
CDI		96,7%	88,5%	88%	
Homme		51,7%	54,2%	56,8%	
Femme		48,3%	45,8%	43,2%	
CDD		3,3%	10,1%	11,3%	
Homme		100%	33,3%	41,2%	
Femme		0%	66,7%	58,8%	
CAP		0%	1,4%	0,7%	
Homme		NC	50%	0%	
Femme		NC	50%	100%	
Effectif total reporté par zone géographique		Rome	NC	66,2%	63,3%
		Homme	NC	NC	49,5%
		Femme	NC	NC	50,5%
		Milan	NC	33,1%	35,3%
		Homme	NC	NC	64,2%
		Femme	NC	NC	35,8%
		Autres villes italiennes	NC	NC	1,3%
		Homme	NC	NC	50%
		Femme	NC	NC	50%
	Effectif total par type d'emploi reporté par genre	Temps plein	96,7%	95,9%	96%
Homme		55,2%	54,2%	56,9%	
Femme		44,8%	45,8%	43,1%	
Temps partiel		3,3%	4,1%	4%	
Homme		0%	0%	0%	
Femme		100%	100%	100%	
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre	Manager	20%	20,9%	8%	
	Homme	66,7%	61,3%	58,3%	
	Femme	33,3%	38,7%	41,7%	
	Non-Manager	80%	79,1%	92%	
	Homme	50%	49,6%	54,3%	
	Femme	50%	50,4%	45,7%	
Effectif total reporté par tranche d'âge	Moins de 30 ans	10%	6,1%	5,3%	
	30-50 ans	71,7%	78,4%	78,7%	
	Plus de 50 ans	18,3%	15,5%	16%	
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	401-1	Total des départs	8	14	16
		dont CDD	NC	NC	18,8%
		Turnover CDI	13,3%	9,5%	9,9%
		Homme	18,8%	14,3%	8,5%
		Femme	7,1%	4,2%	11,7%
		Moins de 30 ans	16,7%	0%	25%
		30-50 ans	11,6%	9,5%	9,7%
		Plus de 50 ans	18,2%	13%	4,5%
		Total des entrées	9	14	18
		dont CDD	NC	NC	38,9%
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	Taux de recrutement CDI	15%	9,5%	8,4%	
	Homme	21,9%	7,8%	9,9%	
	Femme	7,1%	11,3%	6,7%	
	Moins de 30 ans	50%	22,2%	0%	
	30-50 ans	11,6%	10,3%	10,7%	
	Plus de 50 ans	9,1%	0%	0%	

GRI Standards		2016	2017	2018		
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par genre et par catégorie professionnelle	404-1	TOTAL	NC	13,9	8,5	
		Homme	NC	15,5	8,2	
		Femme	NC	11,4	8,8	
		Manager	0	8,8	36	
		Non-Manager	0	16,5	7,6	
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	404-3	TOTAL	78%	97%	97,5%	
		Homme	NC	NC	96,5%	
		Femme	NC	NC	98,5%	
Taux d'absentéisme	403-2	TOTAL	2%	2%	1,7%	
Taux de maladies professionnelles reporté par genre		TOTAL	0%	0%	0%	
		Homme	0%	0%	0%	
		Femme	0%	0%	0%	
Taux d'accident du travail reporté par genre		TOTAL	NC	2,7%	2%	
		Homme	NC	2%	4,4%	
		Femme	NC	0,7%	0%	
		Taux de fréquence	11	18,13	6,81	
		Taux de gravité	0,18	0,34	0,24	
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	102-41	TOTAL	100%	100%	100%	
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	405-2	Salaire de base femme (moy.) (hors CAP et suspension)		58 870 €	42 252 €	43 876 €
		Salaire de base homme (moy.) (hors CAP et suspension)		73 500 €	50 792 €	54 841 €
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)		0,8	0,83	0,80
		Salaire base femme manager		131 973 €	78 095 €	125 914 €
		Salaire base homme manager		160 262 €	79 444 €	131 250 €
		Rapport F/H manager		0,82	0,98	0,96
		Salaire base femme non manager		65 555 €	35 638 €	37 379 €
		Salaire base homme non manager		70 288 €	42 166 €	47 526 €
		Rapport F/H non manager		0,93	0,85	0,79
Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST	403-1	TOTAL	100%	100%	100%	
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Covivio		NC	NC	NC	
Taux de formation	Indicateur Covivio		35%	45%	45,3%	
Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)	Indicateur Covivio		4	23	5	
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur Covivio		0%	0,7%	0%	
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	Indicateur Covivio		NC	NC	NC	

2.7.2.3. Résidentiel Allemagne

GRI Standards		2016	2017	2018			
Effectif total reporté par genre	102-8	TOTAL (CAP INCLUS)	400	416	471		
		Homme	50,5%	51%	51,4%		
		Femme	49,5%	49%	48,6%		
CDI		79%	83,9%	88,7%			
Homme		56%	51,9%	52,4%			
Femme		44%	48,1%	47,6%			
CDD		18,8%	13,7%	9,1%			
Homme		29,3%	45,6%	39,5%			
Femme		70,7%	54,4%	60,5%			
CAP		2,3%	2,4%	2,1%			
Homme		33,3%	50%	60%			
Femme		66,7%	50%	40%			
Effectif total reporté par zone géographique		Oberhausen	NC	77,2%	61,8%		
		Homme	NC	NC	50,2%		
		Femme	NC	NC	49,8%		
		Berlin	NC	16,3%	27,2%		
		Homme	NC	NC	54,7%		
		Femme	NC	NC	45,3%		
		Autres villes allemandes	NC	6,5%	11%		
		Homme	NC	NC	50%		
		Femme	NC	NC	50%		
		Effectif total par type d'emploi reporté par genre	Temps plein	84,8%	83,7%	83,7%	
Homme			58,1%	58,3%	58,1%		
Femme			41,9%	41,7%	41,9%		
Temps partiel			15,3%	16,3%	16,3%		
Homme			8,2%	13,2%	16,9%		
Femme			91,8%	86,8%	83,1%		
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre		Manager	9,8%	11,5%	11,3%		
		Homme	74,4%	68,8%	69,8%		
		Femme	25,6%	31,3%	30,2%		
		Non-Manager	90,3%	88,5%	88,7%		
		Homme	50,5%	51%	51%		
		Femme	49,5%	49%	49%		
Effectif total reporté par tranche d'âge		Moins de 30 ans	10,5%	12%	14%		
		30-50 ans	53,8%	52,4%	49,5%		
		Plus de 50 ans	35,8%	35,6%	36,5%		
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge		401-1	Total des départs	54	39	48	
			dont CDD	68,9%	40%	39,6%	
			Turnover CDI	8,3%	8,5%	8,3%	
			Homme	6,8%	9%	8,8%	
			Femme	10,1%	7,9%	7,7%	
			Moins de 30 ans	5,4%	8%	13,3%	
			30-50 ans	5%	7,8%	8,8%	
			Plus de 50 ans	9,1%	12,2%	7,2%	
			Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	Total des entrées	45	55	103
				dont CDD	68,9%	40%	29,1%
Taux de recrutement CDI		4,4%		13,9%	20,9%		
Homme		5,1%		11,3%	26%		
Femme		3,6%		9,4%	15,5%		
Moins de 30 ans		7,1%		21,4%	26%		
30-50 ans		3,2%		8,8%	19,3%		
Plus de 50 ans		2,3%		3,5%	12,2%		
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par genre et par catégorie professionnelle		404-1	TOTAL	8,1	12,8	9,8	
			Homme	10,3	12,3	12,3	
			Femme	5,6	12,9	7,2	
			Manager	5,1	11,4	14,9	
			Non-Manaager	8,5	13	9,6	

GRI Standards		2016	2017	2018	
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	404-3	TOTAL	13,3%	35,3%	53,9%
		Homme	20,3%	34,3%	55,4%
		Femme	6,1%	36,3%	52,4%
Taux d'absentéisme reporté par genre	403-2	TOTAL	4,1%	3,6%	3,9%
		Homme	3,8%	3,3%	3,5%
		Femme	4,4%	3,9%	4,3%
TOTAL		0%	0%	0%	
Homme		0%	0%	0%	
Femme		0%	0%	0%	
TOTAL		1%	1,9%	1,5%	
Homme		1%	0,9%	1,7%	
Femme		1%	2,9%	1,3%	
Taux de maladies professionnelles reporté par genre		Taux de fréquence	10,49	4,85	7,5
Taux d'accident du travail reporté par genre		Taux de gravité	0,07	0,05	0,11
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	102-41				
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	405-2	TOTAL	99%	99%	98,7%
		Salaire de base femme (moy.) (hors CAP et suspension)	41 637 €	46 595 €	48 328 €
		Salaire de base homme (moy.) (hors CAP et suspension)	52 350 €	53 884 €	57 481 €
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,80	0,86	0,84
		Salaire base femme manager	66 064 €	65 227 €	69 031 €
		Salaire base homme manager	86 446 €	82 704 €	86 959 €
		Rapport F/H manager	0,76	0,79	0,79
		Salaire base femme non-manager	40 388 €	45 050 €	46 688 €
		Salaire base homme non-manager	46 534 €	48 188 €	51 859 €
		Rapport F/H non-manager	0,87	0,93	0,90
Taux de retour et de rétention après congé parental reporté par genre	414-2	Nombre d'employés ayant droit au congé parental (avec des enfants de moins de 3 ans)	9	11	16
		Homme	1	1	7
		Femme	8	10	9
		Employés ayant fait valoir leur droit au congé parental (temps plein ou temps partiel)	9	11	16
		Homme	1	1	7
		Femme	8	10	9
		Taux de retour après congé parental (temps plein uniquement)	4	11	13
		Homme	0	1	7
		Femme	4	10	6
		Taux de rétention suivant le congé parental (12 mois suivant le retour)	4	9	12
		Homme	0	1	6
		Femme	4	8	6
		Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST	403-1		
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Covivio	0%	0%	0%	
Taux de formation	Indicateur Covivio	90%	48%	88%	
Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)	Indicateur Covivio	40	18	14	
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur Covivio	2,8%	4,8%	1,7%	
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	Indicateur Covivio	0,1%	0,1%	0,1%	

2.7.3. Tableau de concordance – obligations réglementaires

La DPEF de Covivio répond notamment aux obligations du décret du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières, comme le montrent les deux tableaux ci-après.

Thèmes issus de l'Article L. 225-102-1 issu de l'ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017	Chapitres
Respect des droits de l'homme	2.6.2
Lutte contre la corruption	2.6.2.2
Conséquences de l'activité sur le changement climatique	2.3.3.1
Engagements sociétaux en faveur du développement durable	2.4.1
Économie circulaire	2.3.1.2
Lutte contre le gaspillage alimentaire	2.3.2.5
Lutte contre les discriminations et promotion de la diversité	2.5.1.4
Accords collectifs et conditions de travail	2.5.2.1

Compte tenu de la publication tardive des lois portant sur la lutte contre l'évasion fiscale du 23 octobre 2018 et sur l'alimentation durable du 30 octobre 2018, l'entreprise n'a pas été en mesure de l'intégrer dans son analyse de risques RSE.

Toutefois, le chapitre 2.6.1.5. décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce, la liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 3.2.3.5. du présent document.

Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (2.2.5), il apparaît que les implications de la loi sur l'alimentation durable (lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et alimentation responsable, équitable et durable) semblent limitées pour l'entreprise.

Thèmes et sous-thèmes issus du décret du 9 août 2017	Conformité au décret			
	Bureaux France	Bureaux Italie	Résidentiel Allemagne	Hôtels Europe
Emploi				
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	2.72.1	2.72.2	2.72.3	2.72.1
Les embauches et les licenciements				
Les rémunérations et leur évolution				
Organisation du travail				
L'organisation du temps de travail	2.72.1	2.72.2	2.72.3	2.72.1
L'absentéisme				
Relations sociales				
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	2.5.2.1			
Le bilan des accords collectifs				
Santé et sécurité				
Les conditions de santé et de sécurité au travail	2.5.2.2			
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail				
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	2.72.1	2.72.2	2.72.3	2.72.1
Les politiques mises en œuvre en matière de formation, notamment en matière de protection de l'environnement	2.5.1.2			
Le nombre total d'heures de formation	2.72.1	2.72.2	2.72.3	2.72.1
Diversité et égalité des chances/égalité de traitement				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	2.5.1.4			
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations				
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives				
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	2.5.2.1			
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	2.5.1.4			
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire	2.2.3.3			
À l'abolition effective du travail des enfants				
Politique générale en matière environnementale				
L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	2.2.5.1			
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	2.5.2.3.3			
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	2.3.3			
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	2.3.3.3			
Pollution et gestion des déchets				
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	2.3.3.3			
La prise en compte de toute forme de pollution spécifique à une activité, notamment les nuisances sonores et lumineuses	2.3.3.3.2			

	Conformité au décret			
Thèmes et sous-thèmes issus du décret du 9 août 2017	Bureaux France	Bureaux Italie	Résidentiel Allemagne	Hôtels Europe
Économie circulaire, prévention et gestion des déchets				
Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets	2.3.2.5			
Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire				
Utilisation durable des ressources				
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	2.3.2.4			
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation	2.3.1.2			
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	2.3.2.2			
L'utilisation des sols	2.3.3.2			
Changement climatique				
Les postes significatifs de rejets de gaz à effet de serre	2.3.2.3			
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	2.3.3.1			
Objectifs de réduction fixés volontairement à moyen long terme pour réduire les GES et moyens mis en œuvre	2.2.6			
Protection de la biodiversité				
Les mesures prises pour développer la biodiversité	2.4.1.4			
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société/Engagements sociétaux en faveur du développement durable				
En matière d'emploi et de développement régional/local	2.4.1.2.1			
Sur les populations riveraines ou locales	2.4.1.2.2			
Les relations et conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations/parties prenantes	2.4.1.1			
Les actions de partenariat ou de mécénat	2.4.1.3			
Sous-traitance et fournisseurs				
La prise en compte dans la politique d'achats de la société des enjeux sociaux et environnementaux	2.4.2			
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale				
La prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et sous-traitants de leur responsabilité sociale et sociétale				
Loyauté des pratiques				
Les actions engagées pour prévenir la corruption	2.6.2			
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	2.3.3.3			
Droits de l'Homme				
Actions engagées en faveur des droits de l'Homme	2.2.3.3			

Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives

L'OIT a notamment l'objectif que chaque femme et chaque homme puissent accéder à un travail décent et productif dans des conditions de liberté, d'équité, de sécurité et de dignité. Covivio et ses filiales appliquent les conventions de l'OIT (Cf. 2.6.2). En outre, les pays dans lesquels elles exercent leurs activités ont adopté des législations motivées et guidées par les conventions adoptées par l'Organisation internationale du Travail (OIT).

2.7.4. Index du contenu GRI Standards – CRESO, EPRA et ODD-ONU





Le tableau ci-après fait état des indicateurs sur lesquels Covivio a choisi de reporter dans le cadre du respect du cadre de la version 2017 de la GRI niveau Core et de son supplément sectoriel CRESO. Le tableau en annexe au chapitre 2.7.5 permet de rapprocher les thèmes issus de l'analyse de matérialité menée par Covivio des aspects (thèmes matériels) et indicateurs proposés par la GRI Standards. Ainsi, la liste présentée ci-après ne comporte pas tous les indicateurs du référentiel afin de se concentrer sur ceux jugés matériels en 2017, au regard des enjeux identifiés (2.2.3.3). Covivio a choisi d'être en conformité avec les « critères essentiels » du référentiel GRI, et atteint le niveau « GRI Standards : Core Option ».








Ce tableau offre une correspondance avec les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU (2.2.1.4) ainsi qu'avec les indicateurs retenus par l'European Public real Estate Association (EPRA) dans le cadre des *Sustainability Best Practices Recommendations*, version septembre 2017.







✓ = examen dans le cadre de la vérification externe

✓ = examen approfondi dans le cadre de la vérification externe (lettre d'assurance : chapitre 2.8)




























■ Éléments généraux d'information





















GRI	Contenu de l'indicateur GRI	Chapitres	ODD	EPRA	Vérification externe
Stratégie et analyse					
102-14	Déclaration du décideur le plus haut placé de l'entreprise	2.1			✓
102-15	Description des principaux impacts, risques et opportunités	2.2.4			✓
Profil de l'organisation					
102-1	Nom de l'organisation	2.1			✓
102-2	Principales activités et marques et principaux produits et services	2.2.2			✓
102-3	Lieu où se trouve le siège social	4 ^e de couv.			✓
102-4	Localisation de l'activité	2.2.1			✓
102-5	Mode de propriété et forme juridique	2.2			✓
102-6	Marchés desservis	2.2			✓
102-7	Taille de l'organisation	2.2			✓
102-8	Informations sur les salariés	2.5.1			✓
102-41	Pourcentage de salariés couverts par une convention collective	2.7.2			✓
102-9	Chaîne d'approvisionnement de l'organisation	2.4.2			✓
102-10	Changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation survenus au cours de la période de reporting	2.2.1			✓
102-11	Prise en compte du principe de précaution	2.3.3			
102-12	Initiatives menées en externe	2.4.1			
102-13	Affiliations à des groupes ou à des organisations nationales ou internationales	2.6.2.5			
Aspects et périmètres pertinents identifiés					
102-45	Entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation	3.2.3			✓
102-46	Définition du contenu et du périmètre des aspects	2.2.1			✓
102-47	Liste des enjeux matériels	2.2.3.3			✓
103-1	Explication et périmètre des enjeux matériels	2.2.3.3			✓
102-48	Raisons et conséquences de reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs	2.7.1			✓
102-49	Changements concernant le champ d'étude et le périmètre des aspects	2.7.1			✓

GRI	Contenu de l'indicateur GRI	Chapitres	ODD	EPRA	Vérification externe
Implication des parties prenantes					
102-40	Liste des groupes de parties prenantes	2.2.3.2			✓
102-42	Identification et sélection des parties prenantes	2.2.3.1			✓
102-43	Approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes	2.2.3.2			✓
102-44	Thèmes et préoccupations clés soulevés dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes	2.2.3.2			✓
Profil du rapport					
102-50	Période de reporting	2.7.1			✓
102-51	Date du dernier rapport publié	2018			✓
102-52	Cycle de reporting	2.7.1			✓
102-53	Personne à contacter pour toute question sur le rapport	4 ^e de couv.			✓
102-54	Déclaration de conformité au référentiel GRI	2.7.4			
102-55	Index du contenu GRI	2.7.4			
102-56	Assurance externe	2.8.1			✓
Gouvernance					
102-18	Structure de gouvernance de l'organisation	2.6.1.1			✓
102-22	Composition de l'instance supérieure de gouvernance et de ses comités	2.6.1.2		Gov-Board	✓
102-23	Responsable de l'instance supérieure de gouvernance	2.6.1.2			✓
102-24	Processus de nomination et de sélection des membres de l'instance supérieure de gouvernance	2.6.1.4		Gov-Selec	
102-25	Processus mis en place afin que l'instance supérieure de gouvernance s'assure que les conflits d'intérêts sont évités et gérés	2.6.1.5		Gov-Col	✓
102-26	Rôle de l'instance supérieure de gouvernance dans la définition des missions, valeurs et de la stratégie	2.6.1.2			✓
102-27	Mesures prises pour développer et améliorer les connaissances collectives de l'instance supérieure de gouvernance	2.6.1.2.4			✓
102-33	Processus d'information de l'instance supérieure de gouvernance des réclamations majeures	2.6.1			✓
102-37	Mode de sollicitation et de prise en compte des opinions des parties prenantes en matière de rémunération des membres des instances supérieures de gouvernance	2.6.1.4.2			✓
Éthique et intégrité					
102-16	Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement	2.6.2.1			✓
102-17	Mécanismes internes et externes utilisés pour faire obtenir des conseils ou faire part de réclamations en matière d'éthique	2.6.2.1			✓

GRI	Contenu de l'indicateur	Chapitres	ODD	EPRA	Vérification externe
CATÉGORIE : ÉCONOMIE					
Aspect matériel : impact économique indirect					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.4.1			
203-1	Développement et impact des investisseurs en matière d'infrastructures et d'appui aux services	2.4.1.2			✓
Aspect matériel : pratiques d'achats					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.4.2			
204-1	Part des dépenses réalisées avec les fournisseurs locaux sur les principaux sites opérationnels	2.4.2			✓
CATÉGORIE : ENVIRONNEMENT					
Aspect matériel : énergie					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.3			
302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	2.3.2.1		Elec-Abs Elec-LfL DH&C-Abs DH&C-LfL Fuels-Abs Fuels-LfL	✓
302-3	Intensité énergétique	2.7.1			✓
302-4	Réduction de la consommation énergétique	2.7.1			✓
Cre1	Intensité énergétique des bâtiments en exploitation	2.7.1		Energy-Int	✓
Aspect matériel : eau					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.3.2.4			
303-1	Volume total d'eau prélevé par source	2.7.1		Water-Abs Water-LfL	✓
Cre2	Intensité eau des bâtiments en exploitation	2.7.1		Water-Int	✓
Aspect matériel : biodiversité					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.4.1.4			
304-1	Sites opérationnels détenus, loués ou gérés dans des aires protégées ou y étant adjacents, ainsi qu'en zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées	2.4.1.4			✓
304-2	Description des impacts substantiels des activités, produits et services sur la biodiversité des aires protégées ou des zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées	2.4.1.4			✓
304-3	Habitats protégés ou restaurés	2.4.1.4.2			✓
304-4	Nombre total d'espèces menacées figurant sur la liste rouge mondiale de l'UICN et sur son équivalent national et dont les habitats se trouvent dans des zones affectées par des activités, par niveau de risque d'extinction	2.4.1.4.2			✓

GRI	Contenu de l'indicateur	Chapitres	ODD	EPRA	Vérification externe
Aspect matériel : émissions					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.3.2.3			
305-1	Émissions directes de gaz à effet de serre (Scope 1)	2.7.1		GHG-Dir-Abs	✓
305-2	Émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 2) liées à l'énergie	2.7.1		GHG-Indir-Abs	✓
305-3	Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (Scope 3)	2.7.1			✓
305-4	Intensité des émissions de gaz à effet de serre	2.7.1			✓
305-5	Réduction des émissions de gaz à effet de serre	2.7.1			
305-7	NOx, Sox, et autres émissions atmosphériques substantielles	2.7.1			
Cre3	Intensité carbone des bâtiments en exploitation	2.7.1		GHG-Int	✓
Cre4	Intensité carbone des bâtiments en construction et restructuration	2.7.1			
Aspect matériel : déchets					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.3.2.5			
306-2	Poids total de déchets, par type et par mode de traitement	2.7.1		Waste-Abs Waste-LfL	✓
Aspect matériel : conformité					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.3.3			
307-1	Non-respect des législations et réglementations en matière d'environnement	2.3.3.3			
Aspect matériel : évaluation environnementale des fournisseurs					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.4.2			
308-1	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères environnementaux	2.4.2.1			
CATÉGORIE : SOCIAL					
Sous-catégorie : emploi, relations sociales et travail décent					
Aspect matériel : emploi					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.5.1			
401-1	Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique	2.7.2		Emp-Turnover	✓
401-3	Retour au travail et maintien en poste après le congé parental, par sexe	2.7.2			✓
Aspect matériel : relations salariés/management					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.5.2			
402-1	Délai minimal de préavis en cas de changement opérationnel, en indiquant si ce délai est précisé dans une convention collective	2.5.2.1			
Aspect matériel : santé et sécurité au travail					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.5.2			
403-1	Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur les programmes de santé et de sécurité au travail	2.5.2.2			✓
	Taux et types d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme, proportion de journées de travail perdues et nombre total de décès liés au travail, par zone géographique et par sexe	2.7.2		H&S-Emp	✓
403-2	Thèmes de santé et de sécurité couverts par des accords formels avec les syndicats	2.5.2.2			✓
403-4	Pourcentage de l'organisation opérant sous un système certifié de management de la santé sécurité au travail	2.7.2			
Cre6					

GRI	Contenu de l'indicateur	Chapitres	ODD	EPRA	Vérification externe
Aspect matériel : formation et éducation					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.5.1.2			
404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle	2.7.2	   	Emp-Training	✓
404-2	Programmes de développement des compétences et de formation tout au long de la vie destinés à assurer l'employabilité des salariés et à les aider à gérer leur fin de carrière	2.5.1.2	  		✓
404-3	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe et catégorie professionnelle	2.7.2	 	Emp-Dev	✓
Aspect matériel : diversité et égalité des chances					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.5.1.4			
405-1	Composition des instances de gouvernance et répartition des salariés par catégorie professionnelle, en fonction du sexe, de la tranche d'âge, de l'appartenance à une minorité et d'autres indicateurs de diversité	2.7.2	  	Diversity-Emp	✓
Aspect matériel : égalité de rémunération hommes/femmes					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.5.1.4			
405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels	2.7.2	  	Diversity-Pay	✓
Aspect matériel : évaluation des pratiques en matière d'emploi chez les fournisseurs					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.4.2			
414-1	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux pratiques en matière d'emploi	2.4.2.2	   		
Sous-catégorie : droits de l'homme					
Aspect matériel : non-discrimination					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.5.1.4			
406-1	Nombre total d'incidents de discrimination et actions correctives mises en place	2.5.1.4	   		
Aspect matériel : évaluation du respect des droits de l'homme chez les fournisseurs					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.4.2			
414-1	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux droits de l'homme	2.4.2.1			✓
Sous-catégorie : société					
Aspect matériel : anti-corruption					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.6.2			
205-2	Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption	2.6.2.1			
Aspect matériel : communautés locales					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.4.1			
413-2	Actions engageant les communautés locales, évaluation des impacts et développement de programmes en faveur des communautés locales	2.4.1.3	 	Comty-Eng	

GRI	Contenu de l'indicateur	Chapitres	ODD	EPRA	Vérification externe
Aspect matériel : politiques publiques					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.6.2.5			
415-1	Valeur totale des contributions politiques par pays et par bénéficiaire	2.6.2.5			
Aspect matériel : conformité					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.6.2			
419-1	Non-respect des législations et réglementations en matière économique et sociale	Ni amende ni sanction en 2018			
Aspect matériel : évaluation des impacts des fournisseurs sur la société					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.4.2			
414-1	Pourcentage de nouveaux fournisseurs contrôlés à l'aide de critères relatifs aux impacts sur la société	2.4.2.1			✓
Sous-catégorie : responsabilité produits					
Aspect matériel : santé et sécurité des consommateurs					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.3.3			
416-1	Évaluation des impacts santé et sécurité des produits et services	2.3.3.3		H&S-Asset	
416-2	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat	Aucun incident de cette nature	 	H&S-Comp	
Cre5	Terrain étant ou devant être assaini pour permettre l'exploitation légale	2.3.3.3	    		
Cre7	Nombre de personnes ayant été volontairement ou involontairement déplacées et/ou relogées dans le cadre de projets de développements, par projet	Aucune personne déplacée	 		
Aspect matériel : étiquetage des produits et services					
103-1 ; 103-2 ; 103-3	Approche managériale	2.3.1			
Cre8	Type et nombre de certifications et de labellisation pour les nouvelles constructions, l'exploitation et la rénovation	2.3.1.3	       	Cert-Tot	✓
417-2	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant l'information sur les produits et services et leur étiquetage, par type de résultat	Aucun incident			

2.7.5. Annexe : tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards

Thème Covivio	Thème GRI Standards	Périmètre (GRI 103-1)	Indicateurs GRI Standards liés
Achats Responsables	Pratiques d'achats/Évaluation environnementale/Droits de l'Homme/Pratiques Emploi des fournisseurs	Bureaux France, Corporate France (Imp Int + Imp Ext) ⁽¹⁾	GRI 308-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères environnementaux – cf. chapitre 2.4.2 GRI 414-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères sociaux – cf. chapitre 2.4.2
Biodiversité	Biodiversité	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 304-1 – Habitats protégés ou restaurés. GRI 304-2/GRI 304-3/GRI 304-4 – cf. chapitre 2.4.1.4
Changement Climatique	Émissions	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 305-1 – Émissions directes de GES (Scope 1). GRI 305-2/GRI 305-5/GRI 305-7 – cf. partie GES de chaque activité, chapitre 2.7.1
Compétences/Talents	Emploi Formation/éducation	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien (Imp Int)	GRI 404-1 – Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle. GRI 404-2/GRI 404-3 – cf. chapitre 2.7.2
Déchets	Effluents et déchets	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 306-2 – Poids total des déchets par poids et mode de traitement – cf. partie Déchets de chaque activité, chapitre 2.7.1
Développement local	Impacts économiques indirects	Bureaux France (Imp Ext)	GRI 203-1 – Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services – cf. chapitre 2.4.1.2
Digital/Numérique	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	N/A
Diversité/Parité	Diversité et égalité des chances Égalité de rémunérations entre Hommes et Femmes Relations employeurs/employés	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien, (Imp Int)	GRI 401-1 – Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique. GRI 401-3/GRI 402-1/GRI 403-1/GRI 405-2 – cf. chapitre 2.7.2
Droits de l'Homme	Non-discrimination	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien, (Imp Int + Imp Ext)	GRI 406-1 – Nombre total d'incidents de discrimination et actions correctives mises en place – cf. chapitre 2.5.1.4. GRI 412-1/GRI 409-1/GRI 414-1
Eau	Eau	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 303-1 – Volume total d'eau prélevé, par source, CRE –2 – Intensité eau des bâtiments en exploitation – cf. partie Eau de chaque activité, chapitre 2.7.1
Énergie	Énergie	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 302-1 – Consommation énergétique au sein de l'organisation, CRE1 – cf. partie Énergie de chaque activité, chapitre 2.7.1 GRI 302-3
Gestion des risques	Santé et sécurité des consommateurs	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 416-2 – Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat – CRE-5 – Terrain étant ou devant être assaini pour permettre l'exploitation légale. – cf. chapitre 2.3.3.3
Gouvernance/Ethique	Éléments généraux d'information Éthique et intégrité/Lutte contre la corruption/Conformité	Covivio (Imp Int)	GRI 102-18 – Structure de la gouvernance de l'organisation – cf. chapitre 2.6.1.1. GRI 205-2 – Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption – cf. chapitre 2.6.2.1 GRI 102-16 – Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement – cf. chapitre 2.6.2.2
Mobilités	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	N/A
Nouveaux services	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	N/A
Partenariats Locataires	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	N/A

Thème Covivio	Thème GRI Standards	Périmètre (GRI 103-1)	Indicateurs GRI Standards liés
Philanthropie/ Mécénat	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	N/A
Santé/sécurité/ confort	Santé et sécurité des consommateurs	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 416-2 – Nombre total d'incidents de non – respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat – cf. chapitre 2.3.3.3
Valeur Durable	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	N/A
Ville inclusive durable	Impact économique indirect	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 203-1 – Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services – cf. chapitre 2.4.1.2 CRE7 – Nombre de personnes volontairement ou involontairement déplacées et/ou relogées par développement, détaillé par projet

(1) Imp Int = Impact Interne/Imp Ext = Impact Externe.

2.8. VÉRIFICATION DU TIERS INDÉPENDANT

2.8.1. Vérification des informations sociales, environnementales et sociétales

Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

À l'Assemblée Générale,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1050 (portée d'accréditation disponible sur le site www.cofrac.fr) et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « entité »), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2018 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

Responsabilité de l'entité

Il appartient au conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur demande au siège de la société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- La conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- La sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur :

- Le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- La conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 – *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*.

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation, de l'exposé des principaux risques sociaux et environnementaux liés à cette activité, et, le cas échéant, de ses effets quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ainsi que des politiques qui en découlent et de leurs résultats ;
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration comprend une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2ème alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et les principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance ;
- Nous avons vérifié, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ou des politiques présentés, que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 ;
- Nous avons apprécié le processus de sélection et de validation des principaux risques ;
- Nous nous sommes enquis de l'existence de procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité ;

- Nous avons apprécié la cohérence des résultats et des indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration ;
- Nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- Nous avons mis en œuvre, pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1 :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices listées ci-après : le portefeuille d'actifs Bureaux France et Covivio Immobilien et couvrent entre 9% et 25% des données environnementales consolidées du périmètre Bureaux France sélectionnées pour ces tests (25% des surfaces, 16% des consommations totales d'énergie finale, 9% des émissions de gaz à effet de serre) et 51% des effectifs du Groupe.
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1 ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre septembre 2018 et mars 2019 sur une durée totale d'intervention d'environ dix semaines.

Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration représentant notamment les directions du développement durable, de l'audit et du contrôle interne, des ressources humaines et technique.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris-La Défense, le 11 mars 2019

L'Organisme Tiers Indépendant

ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud

Associé développement durable

Jean-François Bélorgey

Associé

■ Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

Informations sociales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
Effectif total par type de contrat de travail	Les résultats des politiques de recrutement en appui de la stratégie européenne du Groupe
Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé	Les mesures mises en œuvre pour assurer le développement des compétences des salariés
Part des salariés formés	Les dispositifs de gestion des carrières
Turnover du personnel H/F	Les mesures mises en œuvre pour la rétention des talents
Mobilité interne	Les engagements de Covivio en faveur de la diversité et de l'égalité
Part des salariés ayant bénéficié d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière	
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes	
Informations environnementales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
Intensité énergie (kWh/m²/an) des actifs	Les résultats des politiques mises en œuvre pour anticiper les évolutions environnementales sociétales des actifs
Intensité carbone (kgCO ₂ /m²/an) des actifs	Les mesures prises pour dépasser les standards de construction et lutter contre l'obsolescence des actifs
Intensité eau (m³/m²/an) des actifs	Les résultats des politiques de certification des actifs
Part des d'actifs bénéficiant de systèmes de collecte sélective	Les mesures prises pour améliorer la performance environnementale du portefeuille et réduire les coûts d'exploitation
Quantité de déchets collectés (t/an)	La trajectoire carbone développée pour les activités de Covivio, en ligne avec des objectifs 2°C et validée par l'initiative Science Based Targets
Intensité eau (m³/m²/an) sur l'ensemble des activités	L'adaptation de Covivio aux conséquences du changement climatique
Taux de verdissement du patrimoine (Bureaux France, Bureaux Italie, Hôtels Europe)	Le pilotage des risques sanitaires et environnementaux et la conformité réglementaire
Part des sites suivis pour risques environnementaux et sanitaires	
DPE réalisés	
Informations sociétales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
Distance des actifs par rapport aux transports en commun	Les partenariats mis en œuvre pour l'intégration de Covivio dans la ville durable
Taux de vacance des actifs	Les mesures de biodiversité sur les sites
Nombre de sollicitations au déontologue	L'accessibilité des bâtiments et leur inclusion dans la ville
Nombre de sanctions pour défaut fraude ou corruption	Les résultats de la politique d'achats responsables
Nombre de fournisseurs ayant signé la charte achats responsables et répondu au questionnaire	Les relations et la coopération avec les parties prenantes, notamment les clients
Taux de couverture de la politique achats responsables sur les dépenses stratégiques	Les résultats des politiques mises en œuvre pour promouvoir la loyauté et l'éthique des pratiques et lutter contre la fraude et la corruption
	Les mesures prises pour la protection des données personnelles et immobilières

2.8.2. Vérification du tiers indépendant – Green Bond

Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi des actifs sélectionnés pour les obligations responsables « Green Bonds » et sur l'allocation des fonds levés dans le cadre de ces obligations

A l'attention de M. Christophe Kullmann, Directeur Général,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société, nous vous présentons notre rapport sur les critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi définis dans les critères d'utilisation « Use of Proceeds »⁽¹⁾ des obligations responsables « les Critères de qualification et de suivi » pour les actifs sélectionnés pour les obligations responsables « Green Bonds » en vigueur au 31 décembre 2018 et sur l'allocation des fonds levés dans le cadre de l'obligation émise en 2016.

Responsabilité de la société

Il appartient au Directeur Général de la société d'établir les Critères de qualification et de suivi et de s'assurer de leur application.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires et le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer la conformité avec les règles déontologiques et les textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'exprimer une conclusion d'assurance raisonnable sur le fait que les actifs sélectionnés pour les obligations responsables « Green Bonds » en vigueur au 31 décembre 2018 satisfont, dans tous leurs aspects significatifs, aux Critères de qualification et de suivi (Rapport d'assurance raisonnable) ;
- d'attester de l'allocation des fonds levés en 2016 dans le cadre des obligations responsables « Green Bonds » (Attestation) aux actifs sélectionnés et de la concordance avec la comptabilité du montant des fonds alloués aux actifs sélectionnés et de la concordance avec la comptabilité du montant des fonds alloués à ces actifs, étant précisé qu'aucune nouvelle émission d'obligations responsables « Green Bonds » n'a été effectuée en 2018.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (International Standard on Assurance Engagements) ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de développement durable, placés sous la responsabilité de M. Eric Duvaud, associé.

1. Rapport d'assurance raisonnable sur les critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi

Nature et étendue des travaux

Pour nous permettre d'exprimer notre conclusion, nous avons conduit les travaux suivants entre octobre 2018 et mars 2019 :

Nous avons apprécié le caractère approprié des Critères de qualification et de suivi au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur clarté, leur neutralité, et leur fiabilité et par rapport aux « Green Bond Principles »⁽²⁾.

Nous avons mené des entretiens au siège social de la société pour prendre connaissance des modalités de qualification et de suivi et vérifier le respect des Critères de qualification et de suivi avec les pièces justificatives, accessibles au siège de la société, relatives aux actifs sélectionnés pour l'année 2018 :

- onze actifs livrés : Fontenay – Le Floria, Metz – Le Divo, New Vélizy – Hélios, Vélizy Europe, Saint-Denis – Green Corner, Paris – Passy Steel, Nanterre – Respiro, Issy-les-Moulineaux – Edo, Levallois – Thais, Nancy – O'rigine et Toulouse – Riverside ;
- un actif en développement (Montrouge – Flow).

Au niveau d'un échantillon représentatif d'actifs que nous avons sélectionnés⁽³⁾ en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente en moyenne entre 35% et 39% des informations quantitatives environnementales présentées.

(1) Communiqué « Roadshow Green Bond 2016 » de mai 2016 disponible en anglais sur les critères de qualification (« Selected criteria ») et de suivi (« Reporting ») pour les obligations responsables « Green Bonds » disponible à l'adresse <https://www.covivio.eu/app/uploads/2019/01/6-Covivio-Green-Bond-mai-2016-Prospectus.pdf>

(2) Green Bonds Principles (version actualisée de juin 2018) disponible sur le site de l'ICMA (International Capital Market Association) à l'adresse <http://www.icmagroup.org>

(3) Saint-Denis Green Corner, Nancy O'rigine et Vélizy Europe

Informations ou explications sur les Critères de qualification et de suivi

Les Critères de qualification et de suivi portent uniquement sur les aspects environnementaux et sociaux des actifs éligibles, à l'exclusion de leurs aspects économiques. Ces Critères constituent les critères minimums que doivent satisfaire les actifs éligibles pour être qualifiés « Green Bonds ». Ils concernent la phase de construction et d'exploitation ainsi que le suivi des actifs. La société publie également la justification ou la confirmation du respect de chaque critère pour les actifs sélectionnés et visés au chapitre 2.3 du Document de Référence 2018 de Covivio.

Pour la phase d'exploitation, une partie des critères n'est applicable et vérifiable qu'après un minimum de dix-huit mois d'exploitation. Pour les actifs encore en chantier (ex. : Montrouge Flow) ou livrés récemment (ex. : Toulouse Riverside), ces mêmes critères ne pourront être appliqués qu'après l'observation d'une période d'au moins dix-huit mois après la date de livraison spécifiée dans le tableau détaillé par actif figurant au chapitre 2.3 du Document de Référence 2018 de Covivio.

Conclusion

A notre avis, les actifs sélectionnés pour les obligations responsables « Green Bonds » en vigueur au 31 décembre 2018 satisfont, dans tous leurs aspects significatifs, aux Critères de qualification et de suivi.

2. Attestation sur l'allocation des fonds

Il nous appartient également dans le cadre de nos travaux de nous prononcer sur l'allocation des fonds aux actifs sélectionnés et sur la concordance du montant des fonds alloués à ces actifs dans le cadre de l'émission des obligations responsables « Green Bonds », avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité, étant précisé qu'aucune nouvelle émission d'obligations responsables « Green Bonds » n'a été effectuée en 2018.

En revanche, il ne nous appartient pas de nous prononcer sur l'utilisation des fonds alloués aux actifs éligibles postérieurement à leur allocation.

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué, conjointement avec le co-commissaire aux comptes, un audit des comptes consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2018. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes consolidés pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination de ces informations. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

En outre, nous n'avons pas mis en œuvre de procédures pour identifier, le cas échéant, les événements survenus postérieurement à l'émission de notre rapport sur les comptes consolidés de Covivio en date du 28 février 2019. Notre intervention au titre de l'allocation des fonds, qui ne constitue ni un audit ni un examen limité, a été effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance des procédures mises en place par la société pour déterminer les informations figurant au chapitre 2.3 du Document de Référence 2018 de Covivio ; ;
- vérifier que la somme des fonds alloués aux actifs sélectionnés correspond toujours au montant de l'émission de Green Bonds de 500 M€ de mai 2016. L'actif Clichy – Le Pégase sélectionné depuis 2016 dans le cadre du dispositif « Green Bonds » a été cédé au cours de l'exercice 2018. L'actif Lyon – Silex 1, également sélectionné depuis 2016, fait désormais l'objet d'un financement dédié. En conséquence, les fonds alloués initialement à ces actifs ont été réalloués à un nouvel actif éligible, Montrouge – Flow ;
- vérifier la concordance des informations figurant au chapitre 2.3 du Document de Référence 2018 de Covivio, avec les données issues des comptes consolidés de la société au 31 décembre 2018.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur l'allocation des fonds aux actifs sélectionnés et sur la concordance du montant des fonds alloués en 2016 à ces actifs éligibles dans le cadre de l'émission des obligations responsables « Green Bonds » avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

Paris-La Défense, le 11 mars 2019

L'un des Commissaires aux Comptes

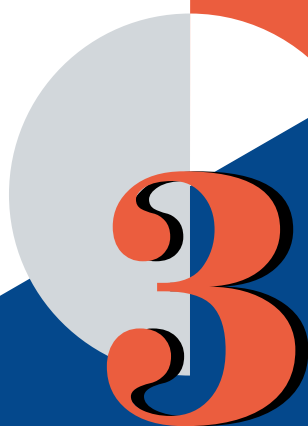
ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Eric Duvaud

Expert Développement Durable

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS



3.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2018	225	3.4. Comptes individuels au 31 décembre 2018	298
3.1.1. État de situation financière	225	3.4.1. Bilan	298
3.1.2. État du résultat net	227	3.4.2. Compte de résultat	300
3.1.3. État du résultat global	228		
3.1.4. État de variations des capitaux propres	229	3.5. Annexes aux comptes individuels	302
3.1.5. Tableau des flux de trésorerie	231	3.5.1. Événements significatifs de l'exercice	302
		3.5.2. Principes, règles et méthodes comptables	304
3.2. Annexe aux comptes consolidés	233	3.5.3. Explications des postes du bilan	307
3.2.1. Principes généraux	233	3.5.4. Notes sur le compte de résultat	319
3.2.2. Gestion des risques financiers	234	3.5.5. Engagements hors bilan	326
3.2.3. Périmètre de consolidation	238	3.5.6. Renseignements divers	328
3.2.4. Événements significatifs de la période	249		
3.2.5. Notes relatives à l'état de situation financière	251	3.6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	342
3.2.6. Notes sur l'état du résultat net	273		
3.2.7. Autres éléments d'information	278	Annexe aux renseignements financiers	347
3.2.8. Informations sectorielles	287	Beni Stabili S.p.A. SIIQ Rapport financier annuel 2018	
3.2.9. Événements postérieurs à la clôture	292		
3.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	293		

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

3.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2018 225

3.1.1.	État de situation financière	225
3.1.2.	État du résultat net	227
3.1.3.	État du résultat global	228
3.1.4.	État de variations des capitaux propres	229
3.1.5.	Tableau des flux de trésorerie	231

3.2. Annexe aux comptes consolidés 233

3.2.1.	Principes généraux	233
3.2.1.1.	Référentiel comptable	233
3.2.1.2.	Estimations et jugements	234
3.2.1.3.	Secteurs opérationnels	234
3.2.1.4.	IFRS 7 – Table de correspondance	234
3.2.2.	Gestion des risques financiers	234
3.2.2.1.	Risque de commercialisation des immeubles en développement	234
3.2.2.2.	Risque de liquidité	234
3.2.2.3.	Risque de taux	235
3.2.2.4.	Risque de contreparties financières	235
3.2.2.5.	Risque de contreparties locatives	236
3.2.2.6.	Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	236
3.2.2.7.	Risque de taux de change	236
3.2.2.8.	Risque du Brexit	236
3.2.2.9.	Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations	237
3.2.2.10.	Environnement fiscal	237
3.2.3.	Périmètre de consolidation	238
3.2.3.1.	Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation	238
3.2.3.2.	Entrées dans le périmètre	239
3.2.3.3.	Restructurations internes/Cessions	239
3.2.3.4.	Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation	239
3.2.3.5.	Liste des sociétés consolidées	240
3.2.3.6.	Évaluation du contrôle	249

3.2.4.	Événements significatifs de la période	249
3.2.4.1.	Bureaux France	249
3.2.4.2.	Bureaux Italie	250
3.2.4.3.	Hôtels en Europe	250
3.2.4.4.	Résidentiel Allemagne	250
3.2.4.5.	Autres (y compris Résidentiel France)	250

3.2.5.	Notes relatives à l'état de situation financière	251
3.2.5.1.	Patrimoine	251
3.2.5.2.	Actifs financiers	257
3.2.5.3.	Participations dans les entreprises associées et coentreprises	258
3.2.5.4.	Impôts différés à la clôture	260
3.2.5.5.	Prêts à court terme	261
3.2.5.6.	Stocks et en-cours	262
3.2.5.7.	Créances clients	262
3.2.5.8.	Autres créances	263
3.2.5.9.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	263
3.2.5.10.	Capitaux propres	263
3.2.5.11.	État des dettes	263
3.2.5.12.	Provisions pour risques et charges	270
3.2.5.13.	Autres dettes Court terme	271
3.2.5.14.	Comptabilisation des actifs et passifs financiers	272

3.2.6.	Notes sur l'état du résultat net	273
3.2.6.1.	Principes comptables	273
3.2.6.2.	Résultat d'exploitation	273
3.2.6.3.	Résultat des cessions d'actifs	275
3.2.6.4.	Variation de Juste Valeur des Immeubles	275
3.2.6.5.	Résultat de cession de titres et Résultat des variations de périmètre	275
3.2.6.6.	Coût de l'endettement financier net	275
3.2.6.7.	Résultat financier	276
3.2.6.8.	Impôts exigibles et impôts différés	276

3.2.7.	Autres éléments d'information	278
3.2.7.1.	Rémunérations et avantages consentis au personnel	278
3.2.7.2.	Résultat par action et résultat dilué par action	280
3.2.7.3.	Engagements hors bilan	281
3.2.7.4.	Transactions entre parties liées	285
3.2.7.5.	Rémunération des dirigeants	286
3.2.7.6.	Honoraires des Commissaires aux comptes	286

3.2.8.	Informations sectorielles	287
3.2.8.1.	Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8	287
3.2.8.2.	Immobilisations incorporelles	287
3.2.8.3.	Immobilisations corporelles	287
3.2.8.4.	Immeubles de placement/ immeubles destinés à être cédés	288
3.2.8.5.	Immobilisations financières	288
3.2.8.6.	Stocks et en-cours	289
3.2.8.7.	Contribution aux capitaux propres	289
3.2.8.8.	Passifs financiers	290
3.2.8.9.	Instruments dérivés	290
3.2.8.10.	Compte de résultat par secteur opérationnel	291

3.2.9.	Événements postérieurs à la clôture	292
--------	-------------------------------------	-----

3.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 293

3.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

3.1.1. État de situation financière

■ Actif

(En milliers d'euros)	Note 3.2.5	31/12/2018	31/12/2017
Actifs incorporels	1.2		
Écarts 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

(En milliers d'euros)	Note 3.2.5	31/12/2018	31/12/2017
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	1 843 104	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 incluses dans le poste dettes fournisseurs.

3.1.2. État du résultat net

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2018	31/12/2017
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
Résultat des hôtels en gestion & Coworking	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
Coût 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
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		804 337	738 991
Résultat net des immeubles en stock		- 1 087	- 4 413
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
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		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	- 6 808
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
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		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
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		1 143 462	1 352 581
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		- 393 888	- 438 469
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – 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. État du résultat global

	31/12/2018	31/12/2017
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	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		
Écarts actuariels sur avantages du personnel	0	1 674
Écarts 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 éléments du résultat global	- 10 533	8 328
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE	1 132 929	1 360 909
Résultat global total attribuable		
Aux propriétaires de la société mère	744 124	916 929
Aux participations ne donnant pas le contrôle	388 805	443 980
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE	1 132 929	1 360 909
Résultat global groupe net par action	9,92	12,45
Résultat global groupe net dilué par action	9,16	12,37

3.1.4. État 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.

(En milliers d'euros)	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
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
<i>Dont écarts actuariels sur provisions retraite (IAS 19 révisée)</i>					741	741	462	1 203
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					2 076	2 076	5 049	7 125
<i>Dont résultat net</i>				914 112		914 112	438 469	1 352 581
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
<i>Dont écarts de conversion</i>					- 1 280	- 1 280	- 1 746	- 3 026
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					- 4 170	- 4 170	- 3 337	- 7 507
<i>Dont résultat net</i>				749 574		749 574	393 888	1 143 462
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	
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 trésorerie

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2018	31/12/2017
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
Autres 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 trésorerie généré par l'activité		884 310	738 261
Incidence des variations de périmètre ⁽³⁾		- 475 832	- 667 541
Décassements 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
Décassements 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 trésorerie des opérations 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 trésorerie des opérations 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 TRÉSORERIE 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

	Note	31/12/2018	31/12/2017
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 IAS 7) 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 CONSOLIDÉS

3.2.1. Principes généraux

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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 révisé 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 dégageant 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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. À 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} janvier 2018 :

- IFRS 17 « Contrats d'assurance », publié le 18 mai 2017 ; la date d'entrée en vigueur est prévue au 1^{er} 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 1^{er} 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 révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

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

3.2.1.3. 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 :

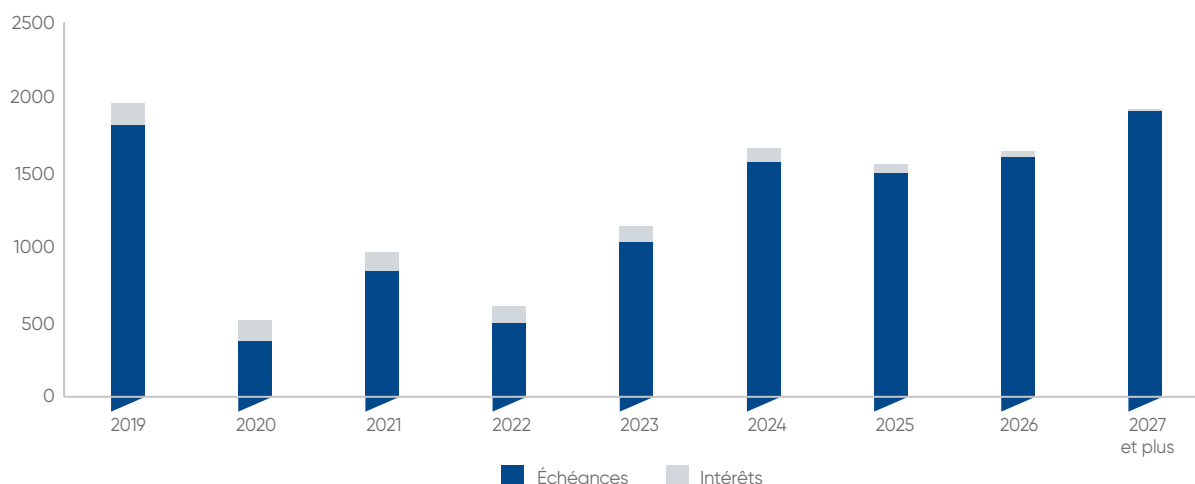
3.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le groupe réalise des développements immobiliers. À 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 crédits 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 part du groupe de 2019.
- L'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2018 est de - 7 417 K€ sur le résultat net part du groupe de 2019.
- L'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2018 est de + 6 355 K€ sur le résultat net 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 entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

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

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT. 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.

À noter que sur l'exercice 2017 et le 1^{er} 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 (en M€)	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (en M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (en 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. Évolution 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. Évolution 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. Évolution 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'État, 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. À la suite de divers recours contentieux, le Conseil d'État 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

Deux 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 SIIC, a changé de régime fiscal lors de sa fusion avec Covivio au 31 décembre 2018 et l'établissement permanent de Covivio en Italie sera assujéti à l'impôt sur les sociétés immobilières au taux de 20% à compter du 1^{er} 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%). À 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. Périmètre de consolidation

3.2.3.1. Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

3.2.3.1.1. Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

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

Le groupe Covivio a le contrôle lorsqu'il :

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

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

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

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

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

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

3.2.3.1.2. 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.

3.2.3.1.3. 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 – Émission 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.

À l'issue de ces deux 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 1^{er} 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'Altarea 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 Mérida Fréjus	France	IG	100,00	100,00
Normandie Niemen Bobigny	France	IG	100,00	100,00
Le Printemps Sartrouville	France	IG	100,00	100,00
Gauguin St-Ouen-L'Aumône	France	IG	100,00	100,00
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 Fédérismo	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

Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2018	% d'intérêt 2018	% d'intérêt 2017
SCI du 1 rue de Châteaudun	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 Troènes	France	IG	100,00	100,00
SCI du 2 rue de L'III	France	IG	100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
SARL du 2 rue Saint Charles	France	IG	100,00	100,00
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 Cœur d'Orly Promotion	France	MEE/EA	50,00	50,00
FDR2	France	IG	100,00	100,00
SCI bureaux Cœur d'Orly	France	MEE/EA	50,00	25,00
SNC Commerces Cœur 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 Cœur d'Orly	France	tupée	-	50,00
SNC hld Commerces Cœur 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
Attività Commerciali Montenero S.r.L.	Italie	IG	100,00	-
Attività Commerciali Beinasco S.r.L.	Italie	IG	100,00	-
Attività Commerciali Vigevano S.r.L.	Italie	IG	100,00	-
Covivio Attività Immobiliari 1 S.r.L.	Italie	IG	100,00	-
Central Società di Investimento per Azioni a capitale fisso Central SICAF S.p.A.	Italie	IG	51,00	31,46
Revalo S.p.A.	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 SING 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 SIQ (Société mère)	Italie	tupée		52,43
B.S. Attività commercial 1 S.r.L.	Italie	cédée	-	52,43
B.S. Attività 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	-
Blythswood 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	-
Blythswood 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	-

Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2018	% d'intérêt 2018	% d'intérêt 2017
Roxburghe Investments Lux	Luxembourg	IG	42,30	-
Lambda Amsterdam BV	Pays-Bas	IG	42,30	-
HEM Diesterlkade 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 Antwerp 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
Murdélux	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	995
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	8,42	995
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	8,42	995
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	8,42	995
FDM Gestion Immobilière	France	IG	42,30	50,00
Tulipe Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,42	995
Iris Tréfonds	Belgique	MEE/EA	8,42	995
Foncière Louvain Centre	Belgique	MEE/EA	8,42	995
Foncière Liège	Belgique	MEE/EA	8,42	995
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	MEE/EA	8,42	995
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	MEE/EA	8,42	995
Foncière Bruges Station	Belgique	MEE/EA	8,42	995
Narcisse Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,42	995
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	MEE/EA	8,42	995
Foncière Louvain	Belgique	MEE/EA	8,42	995
Foncière Malines	Belgique	MEE/EA	8,42	995
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	MEE/EA	8,42	995
Foncière Namur	Belgique	MEE/EA	8,42	995
Iris investor Holding GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,42	995
Iris General partner GmbH	Allemagne	MEE/EA	4,23	5,00
Iris Berlin GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,42	995
Iris Bochum & Essen	Allemagne	MEE/EA	8,42	995
Iris Frankfurt GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,42	995
Iris Verwaltungs GmbH & co KG	Allemagne	MEE/EA	8,42	995
Iris Nurnberg GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,42	995

Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2018	% d'intérêt 2018	% d'intérêt 2017
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
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 Drelinden, 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 Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	IG	42,30	20,35
Spiegelrei 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 (Westin 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 Newa Dresden)	Allemagne	IG	40,15	19,31
Opco Hôtel Newa Dresden Betriebs (Pullman)	Allemagne	IG	40,15	19,31

Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2018	% d'intérêt 2018	% d'intérêt 2017
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
Spiegelrei 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 Portfolio	Allemagne	IG	60,43	-
Seed Portfolio 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	-
Sewoge 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 Immobilienverwaltung	Allemagne	IG	61,70	-
Covivio Blankenburger Str.	Allemagne	IG	65,57	-
Covivio Immobilien Financing	Allemagne	IG	65,53	-
Covivio Treskowallee 202 Entwicklungsgesellschaft	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	-

Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2018	% d'intérêt 2018	% d'intérêt 2017
Objekt Hansasträße 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 Verwaltungs	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundvermögen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen Service	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio SE & CO KG 1	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio SE & CO KG 2	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio SE & CO KG 3	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio SE & CO KG 4	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Zehnte GMBH	Allemagne	IG	100,00	100,00
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 Dansk 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
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

Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2018	% d'intérêt 2018	% d'intérêt 2017
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	63,66	63,66
Residenz Berolina GmbH & Co KG	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua IV GmbH	Allemagne	IG	63,66	63,66
Real Property Versicherungsmakler	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Quadrigua 15	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 45	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 36	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 46	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 40	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 47	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 48	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Fischerinsel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berolina Fischeninsel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Home	Allemagne	IG	65,57	65,57
Amber Properties Sarl	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Gettmore	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 Schönwalder Str.69 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Schulstrasse 16/17Grundbesitz	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
Iméfa 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 équivalence – entreprises associées.

MEE-CE : Mise en équivalence – 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. Évaluation 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 Belaia 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. Événements significatifs de la période

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

3.2.4.1.1. 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€.

3.2.4.1.2. 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.

3.2.4.1.3. 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.

3.2.4.1.4. 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

3.2.4.2.1. 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€.

3.2.4.2.2. 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.

3.2.4.2.3. 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.

3.2.4.2.4. 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

3.2.4.3.1. 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€).

3.2.4.3.2. 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 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€.

3.2.4.3.3. 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.

3.2.4.3.4. 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

3.2.4.4.1. 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.

3.2.4.4.2. 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)

3.2.4.5.1. 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 à l'état de situation financière

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 1^{er} 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 exploités sans contribution de l'autorité publique. Ces actifs en concession sont valorisés au coût historique diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. À 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 événement constitue un regroupement d'entreprise au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir 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 coworking).

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 Surveyors (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

(En milliers d'euros)	31/12/2017	Variation périmètre et taux	Augmentation/ Dotation	Cession/ Reprise	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31/12/2018
Écarts 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 ⁽³⁾	0	0	- 19 410	0	24 952
Valeurs brutes	19 120	3 834	21 408	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	- 102 000	12 130	- 1 147 007	- 10 277	1 286 111	0	558 848
Actifs destinés à être cédés	519 891	- 102 000	12 130	- 1 147 007	- 10 277	1 286 111	0	558 848
TOTAL	19 167 484	2 639 439	886 016	- 1 192 386	620 693	1 785	- 10 966	22 112 063

(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 coworking 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€).

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.

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€).

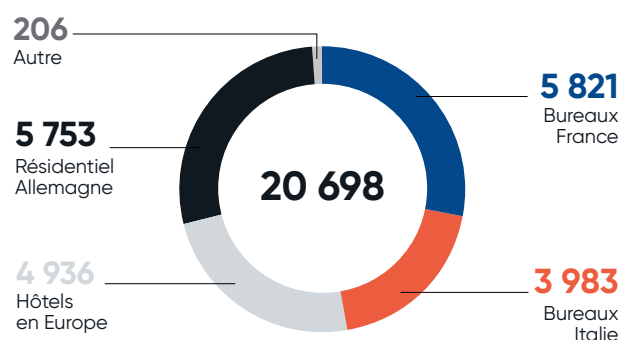
3.2.5.1.3. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	31/12/2017	Variation périmètre et taux	Augmentation	Cession	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31/12/2018
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	- 1 147 007	- 10 277	1 286 111	0	558 848
Actifs destinés à être cédés	519 891	- 102 000 ⁽¹⁾	12 130 ⁽¹⁾	- 1 147 007	- 10 277	1 286 111	0	558 848
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	- 284 586	10 805	445 340	0	288 072
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 1147 007	620 693	26 093	- 10 966	20 698 186

(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€)



À 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%
1 ^{re} couronne	Niveau 3	1 238	4,0% – 7,0%	5,0%	4,5% – 7,7%	5,3%
2 ^e 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 €/m ²)
			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).

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

(En millions d'euros)	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

(En milliers d'euros)	Variation périmètre et taux	Acquisitions	Travaux	Total augmentation
Immeuble Jean Goujon		133 873		
Agence BNP OMEGA B		2 524		
Bureaux France		136 397	48 294	184 691
3 actifs à Milan		105 798		
Bureaux Italie		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			
Hôtels en Europe	- 102 000		11 117	11 117
Autres			762	762
TOTAL ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS	- 102 000		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.

(En milliers d'euros)	31/12/2017	Acquisitions et travaux	Intérêts capitalisés	Variation de juste valeur	Transferts et cessions	Variation de périmètre	31/12/2018
Paris Saint-Ouen	0	2 233	1 030	- 63	83 300		86 500
Châtillon 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 2 ^e 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 Châtenay	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 1^{er} 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

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

3.2.5.2.2. Tableau des actifs financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Variation juste Valeur	Variation Périmètre	Transferts	Variation de change	31/12/2018
Prêts ordinaires ⁽¹⁾	162 119	85 130	- 156 392	0	21 672	- 11 450	- 53	101 026
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
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
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

(En milliers d'euros)	% de détention	Secteur opérationnel	Pays	31/12/2017	31/12/2018	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	68 557	- 2 678	2 230	- 4 908
Euromarseille (Euromed)	50,00%	Bureaux France	France	39 325	43 008	3 683	3 685	0
Cœur 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 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 Vélizy)	SCI Factor E / SCI Orianz (Bordeaux Armagnac)
Covivio	50,0%	50,0%	50,1%	34,7%
Tiers hors groupe	50,0%	50,0%	49,9%	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

(En milliers d'euros)	Nom de l'actif	Total Bilan	Total Actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	Cœur d'Orly	120 184	87 871	15 782	611	7 499	59 894	3 237	- 1 024	4 895
Lenovilla (New Vélizy)	New Vélizy 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

(En milliers d'euros)	Bilan au 31/12/2017	Augmentations			Autres mouvements et transferts	Diminutions			Sortie de périmètre	Bilan au 31/12/2018
		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		
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
Écarts 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

(En milliers d'euros)	Bilan au 31/12/2017	Augmentations			Autres mouvements et transferts	Diminutions				Bilan au 31/12/2018
		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
Écarts 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 SIQ 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 :

(En milliers d'euros)	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

(En milliers d'euros)	31/12/2017	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Transferts	31/12/2018
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.

3.2.5.7.2. Tableau des créances clients

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	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 :

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
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

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.

3.2.5.8. Autres créances

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	Variation
Créances sur l'État	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'État 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

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
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. État 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.

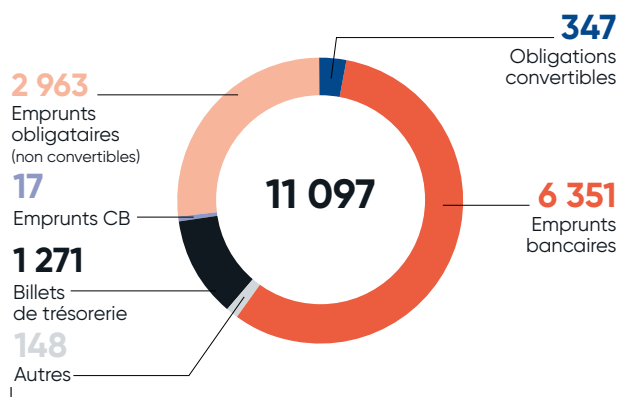
Les instruments dérivés des autres secteurs sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

3.2.5.11.2. Tableau des dettes

(En milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2018
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
Étalement 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 Oranes	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 milliers d'euros)	Encours dette (> ou < 100 M€)	Dettes adossées	Valeur d'expertise au 31/12/2018 ⁽¹⁾	Encours dette au 31/12/2018	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/Dümpfen/Aurélia/Duomo		134 476	20/01/15	150 000	30/06/25
		Refinancement Amadeus/Herbstlaub/Valore/Valartis/Sunflower		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 gagé			15 797 364	6 470 947			

(En milliers d'euros)	Encours dette (> ou < 100 M€)	Dettes adossées	Valeur d'expertise au 31/12/2018 ⁽¹⁾	Encours dette au 31/12/2018	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Bureaux France		345 M€ (2013) – Orname		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.

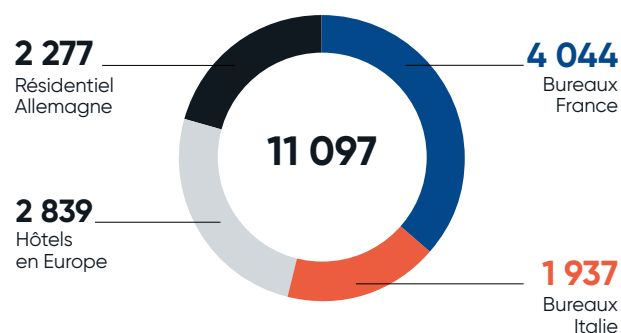
Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

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

(En milliers d'euros)	Encours au 31 décembre 2018	Échéance à - 1 an	Encours au 31 décembre 2019	Échéance 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 – Orname *	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 Ornames 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	20/11/2013
Montant de l'émission (<i>en millions d'euros</i>)	345
Prix d'émission (<i>en euros</i>)	84,73
Taux de conversion	1,14
Taux nominal	0,88%
Date d'échéance	01/04/2019
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 (<i>en millions d'euros</i>)	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 1^{er} avril et 1^{er} 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 2015
Montant de l'émission (<i>en millions d'euros</i>)	200
Prix d'émission (<i>en euros</i>)	100
Prix de conversion	118,084
Taux nominal	0,875%
Date d'échéance	Février 2021
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 :

(En milliers d'euros)	31/12/2017 Net	Entrées de périmètre – Variation méthode d'intégration	Primes – Soultes de restructuration	Impact P&L	Impact capitaux propres	31/12/2018 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

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2018	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

(En milliers d'euros)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	6 264 176	4 834 808
Passifs financiers nets avant couverture	6 264 176	4 834 808
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

À 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. À 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.

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 corrélatant 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

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.

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.

À 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

(En milliers d'euros)	31/12/2017	Variation Périmètre	Dotation	Transfert	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions		31/12/2018
						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	31/12/2018	31/12/2017
Taux d'actualisation	2,1%	2,1%
Évolution 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 résultat (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 RÉSULTAT	- 2 010	- 1 430

3.2.5.13. Autres dettes Court terme

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	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'état de situation financière évalué			
			Au coût amorti	À la juste Valeur par le biais des capitaux propres	À la juste valeur par le biais du compte de Résultat	Juste Valeur (en milliers d'euros)
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	Équivalents 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
Passifs à la juste valeur par Résultat	Instruments financiers (hors Ornane)	216 194		13 180	203 014	216 194
Dettes au coût amorti	Dépôts 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.

(En milliers d'euros)	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'état du résultat net

3.2.6.1. Principes comptables

3.2.6.1.1. 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.

3.2.6.2. Résultat d'exploitation

3.2.6.2.1. Revenus locatifs

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	Variation (en milliers d'euros)	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€)

3.2.6.1.2. Paiements en actions (IFRS 2)

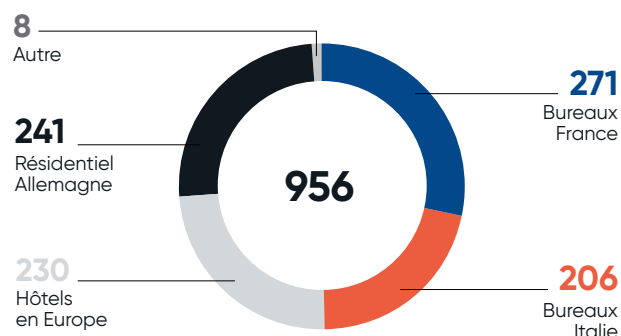
L'application de la norme IFRS 2 a pour conséquence de constater une charge correspondant aux avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiement en actions. Cette charge est constatée en résultat de l'exercice.

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.

- 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.

À 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

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	Variation (en milliers d'euros)	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

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	Variation (en milliers d'euros)	Variation (en %)
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion et coworking	257 308	0	257 308	N/A
Charges d'exploitation des hôtels en gestion et coworking	- 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 1^{er} 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 l'effet de 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.

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	Variation (en milliers d'euros)	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

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	Variation (en milliers d'euros)	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

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	Variation (en milliers d'euros)
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

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	Variation (en milliers d'euros)	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

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	Variation (en milliers d'euros)	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 juste valeur des instruments financiers	- 41 230	55 448	- 96 678	
Variations de juste valeur 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 provisions 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 arrêt, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêt. 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 SIIC) et sera assujéti 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 1^{er} 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

(En milliers d'euros)	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	- 26 081	- 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 assujéti à un impôt au taux de 20%.

(2) En Allemagne, le taux d'impôt sur les valeurs 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

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	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 milliers d'euros)	France SIIC Italie SIIQ Espagne (SOCIMI)	France Droit Commun	Étranger Droit Commun	31/12/2018
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€)	31/12/2018
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	-6 917
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 éléments d'information

3.2.7.1. Rémunérations et avantages consentis au personnel

3.2.7.1.1. Frais de personnel

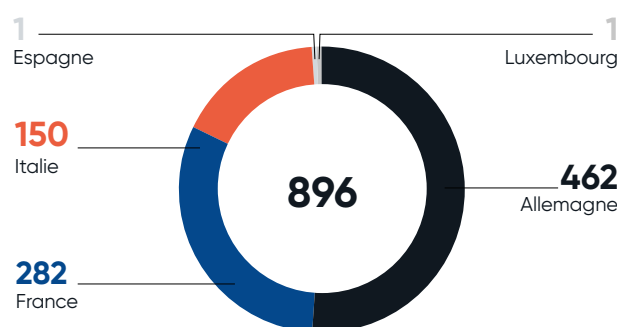
Au 31 décembre 2018, les charges de personnel s'élèvent à 141,4 M€ (contre 65,6 M€ au 31 décembre 2017) selon détail ci-dessous :

K€	31/12/2018
EBITDA des hôtels en gestion et Coworking	-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	14/02/2018	14/02/2018	14/02/2018	14/02/2018
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
Coût 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 €
Décote 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 €

	Salariés – avec condition de performance – objectif interne à Covivio	Italie – avec condition de performance – scénario de performance	Italie – avec condition de performance – objectif interne
Plan du 14 février 2018			
Date d'attribution	14/02/2018	14/02/2018	14/02/2018
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
Coût 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 €
Décote 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 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
Plan du 21 novembre 2018				
Date d'attribution	21/11/2018	21/11/2018	21/11/2018	21/11/2018
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
Coût 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 €
Décote 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 MILLIERS D'EUROS)	749 574
Intérêts des Ornane	2 902
Variation de juste valeur des Ornane	- 21 697
PART DU GROUPE APRÈS CONVERSION DE L'ORNANE (EN MILLIERS D'EUROS)	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 1^{er} 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 millions d'euros)	Échéance	31/12/2018	31/12/2017
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		1 273,5	993,2
Engagements donnés liés au développement de l'activité		466,6	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 verser »	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 :

(En millions d'euros)	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 2 ^e 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 :

(En millions d'euros)	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 10^e 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 millions d'euros)	Échéance	31/12/2018	31/12/2017
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 :

(En millions d'euros)	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
Belaïa	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 :

(En millions d'euros)	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 millions d'euros)	Échéance	31/12/2018	31/12/2017
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		5 541,7	4 091,7
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » ⁽²⁾		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	2020	8,5	0,0
Promesses de vente d'actifs reçues		558,8	519,9
Travaux restant à engager (immobilisations) = (2) + (3) engagements donnés		600,9	395,1

(1) Covivio bénéficie dans le cadre de la cession des parkings (opération Verdil) 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 » :

(En millions d'euros)	Bureaux France	Hôtels en Europe	Total
À moins de 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 millions d'euros)	Échéance	31/12/2018	31/12/2017
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 1 ^{er} renouvellement, le preneur s'engage pour une durée ferme et incompressible de 6 ans. À 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

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
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 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 Ozane (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

(En milliers d'euros)	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%
Émetteur	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 ⁽¹⁾	111	54	12%	12%	852	414	88%	88%	0	0		
Émetteur	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 1^{er} janvier 2018. Elle est désormais classée en Autres avec les parkings et les services.

À 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 (En milliers d'euros)	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 (En milliers d'euros)	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 (En milliers d'euros)	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 (En milliers d'euros)	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 (En milliers d'euros)	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 (En milliers d'euros)	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 (En milliers d'euros)	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
Autres actifs financiers	650	7 078	41 359	124 685	11 924	185 696
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	207 338	31 613	346 947	125 895	12 172	723 965

2018 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Prêts	88 197	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	83 836	0	0	249 746
NET	238 506	29 928	123 119	10 796	243	402 592

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 Belaia (+ 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 (En milliers d'euros)	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 (En milliers d'euros)	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 (En milliers d'euros)	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
Élimination 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 (En milliers d'euros)	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
Élimination 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 (En milliers d'euros)	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 (En milliers d'euros)	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 (En milliers d'euros)	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 (En milliers d'euros)	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 intersecteur, notamment les honoraires de gestion, sont présentées distinctement dans cette présentation.

2017 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Intercos Intersecteur	31/12/2017
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
Coûts 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
RÉSULTAT 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
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	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
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	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
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	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
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE - PART DU GROUPE	446 271	44 848	126 054	336 460	- 39 522	0	914 112

2018 (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Intercos Intersecteur	31/12/2018
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 & Coworking	- 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
Coûts 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
RÉSULTAT 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
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	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
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	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
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	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
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE - PART DU GROUPE	343 297	31 255	82 218	315 510	- 22 707	0	749 574

3.2.9. Événements postérieurs à la clôture

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€.

3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2018

À 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 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

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
<p>Compte tenu de l'activité du groupe Covivio, la juste valeur des immeubles de placement représente 83% de l'actif consolidé au 31 décembre 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.</p> <p>La note 3.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par le groupe.</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par 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 • 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
Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres
Jean-Roch Varon

COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018

3.4. Comptes individuels au 31 décembre 2018 298

3.4.1. Bilan	298
3.4.2. Compte de résultat	300

3.5. Annexes aux comptes individuels 302

3.5.1. Événements significatifs de l'exercice	302
3.5.1.1. Acquisitions et travaux sur immeubles en développement	302
3.5.1.2. Cessions d'actifs immobiliers	302
3.5.1.3. Mouvements de titres de participations	302
3.5.1.4. Simplification des structures	303
3.5.1.5. Contrôle fiscal	303
3.5.1.6. Augmentation de Capital social	303
3.5.1.7. Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire	304
3.5.1.8. Principaux indicateurs	304
3.5.2. Principes, règles et méthodes comptables	304
3.5.2.1. Immobilisations incorporelles	304
3.5.2.2. Immobilisations corporelles	304
3.5.2.3. Immobilisations financières	305
3.5.2.4. Créances clients et comptes rattachés	305
3.5.2.5. Instruments dérivés	306
3.5.2.6. Provisions pour risques et charges	306
3.5.2.7. Indemnités de départ à la retraite	306
3.5.2.8. Provisions pour risques et charges financières	306
3.5.2.9. Emprunts, dettes et emprunt obligataire	306
3.5.2.10. Charges à répartir	306
3.5.2.11. Prime de remboursement d'emprunt obligataire	306
3.5.2.12. Chiffre d'affaires	306
3.5.3. Explications des postes du bilan	307
3.5.3.1. Actif immobilisé	307
3.5.3.2. Actif Circulant	313
3.5.3.3. Capitaux propres	314
3.5.3.4. Provisions	315
3.5.3.5. Dettes	316

3.5.4. Notes sur le compte de résultat	319
3.5.4.1. Résultat d'exploitation	319
3.5.4.2. Résultat financier	321
3.5.4.3. Résultat exceptionnel	324
3.5.4.4. Impôts sur les bénéfices	325
3.5.4.5. Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	325
3.5.4.6. Dépenses non déductibles fiscalement	325
3.5.4.7. Taxe 3% sur les distributions	325
3.5.5. Engagements hors bilan	326
3.5.5.1. Engagements donnés	326
3.5.5.2. Engagements reçus	328
3.5.6. Renseignements divers	328
3.5.6.1. Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice	328
3.5.6.2. Rémunération des organes d'administration et de gestion	328
3.5.6.3. Informations concernant les transactions entre les parties liées	329
3.5.6.4. Informations sur les postes avec les entreprises liées	329
3.5.6.5. Actions Gratuites	330
3.5.6.6. Filiales et participations	330
3.5.6.7. Activité de la société en matière de recherche et développement	337
3.5.6.8. Événements post-clôture	337
3.5.6.9. Résultats de la société des 5 derniers exercices	338
3.5.6.10. États financiers Établissement permanent en Italie	339
3.5.6.11. Délai de paiement des fournisseurs et clients	340

3.6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 342

3.4. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018

3.4.1. Bilan

■ Actif

(En milliers d'euros)	Note 3.5.3	31/12/2018 Brut	Amortissements & Provisions	Net	Dt Net Beni Stabili	31/12/2017 Net
Immobilisations incorporelles :		12 462	9 928	2 534	759	1 537
Frais d'établissement	1.1	0	0	0		0
Logiciels, droits et valeurs similaires		11 841	9 928	1 913	759	1 034
Fonds commercial ⁽¹⁾						
Immobilisations incorporelles en cours		621	0	621		503
Immobilisations corporelles :	1.1	2 904 935	126 913	2 778 022	2 159 028	676 386
Terrains		1 020 423	66	1 020 357	850 125	184 234
Constructions		1 802 029	121 301	1 680 728	1 307 902	418 219
Installations techniques, matériel et outillage industriels						
Autres		39 659	5 547	34 112	1 001	34 374
Immobilisations corporelles en cours		42 825	0	42 825		39 558
Avances et acomptes						
Immobilisations financières :		5 440 524	24 515	5 416 009	875 640	5 197 060
Participations	1.2	4 341 699	23 451	4 318 249	826 366	4 323 137
Créances rattachées à des participations						
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
Autres titres immobilisés	1.4	71 997	1 065	70 932	49 275	18 702
Prêts	1.3	1 026 753	0	1 026 753		855 175
Autres		76	0	76		47
Total I – Actif Immobilisé	1	8 357 922	161 356	8 196 566	3 035 427	5 874 983
Stocks et en-cours		55 158	35 304	19 854	19 854	
Avances et acomptes versés		0		0		
Créances d'exploitation :	2.1	220 747	33 887	186 860	69 152	102 193
Créances Clients et Comptes rattachés		38 981	20 535	18 446	7 714	14 025
Comptes courants et autres créances		181 766	13 352	168 414	61 438	88 168
Valeurs mobilières de placement :	2.2	513 624	10	513 614	0	701 236
Actions propres		13 303	10	13 293		2 269
Comptes à terme et autres titres		500 322		500 322		698 967
Disponibilités		151 043		151 043	31 627	82 703
Charges constatées d'avance et comptes de régularisation	2.3	69 198		69 198	1 088	55 591
Instruments de trésorerie	2.3	661		661		939
Total II – Actif Circulant	2	1 010 432	69 201	941 231	121 721	942 663
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2.3	20 842		20 842	13 313	8 158
Primes de remboursement des emprunts (IV)		8 090		8 090		6 438
Écarts de conversion Actif (V)						
TOTAL GÉNÉRAL (I+ II+ III+ IV+ V)		9 397 286	230 557	9 166 729	3 170 461	6 832 242

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

■ Passif

(En milliers d'euros)	Note 3.5.3	31/12/2018	Dt Beni Stabili	31/12/2017
Capitaux propres		3 885 849		3 161 638
Capital [dont versé 248 709 K€]		248 709		224 490
Primes d'émission, de fusion, d'apport		3 553 687		2 853 696
Écarts de réévaluation		83 453		83 453
Réserves et report à nouveau :		122 483		14 141
Réserve légale		24 816		22 150
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		46		46
Autres				
Report à nouveau		97 620		- 8 056
Résultat de l'exercice		348 467		443 008
Subvention d'investissement				
Provisions réglementées		33 411		51 143
Total I – Capitaux propres	3	4 390 209		3 669 930
Autres fonds propres				
Produit des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Total I bis – Fonds propres		0		0
Provisions pour risques		48 952	5 409	42 230
Provisions pour charges		6 007	3 508	2 425
Total II – Provisions pour Risques et Charges	4	54 959	8 917	44 655
Dettes				
Dettes financières :	5	4 598 607	1 334 491	3 030 197
Emprunts obligataires convertibles	5.1	348 309	200 734	345 763
Autres emprunts obligataires		2 251 880	734 198	1 698 223
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾		1 652 644	380 239	785 517
Comptes courants et dettes financières diverses		345 775	19 320	200 694
Avances et acomptes reçus		4 594	146	4 367
Dettes d'exploitation :		38 935	19 386	16 434
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		29 044	16 677	8 426
Dettes fiscales et sociales		9 891	2 708	8 008
Dettes diverses :		27 459	14 797	13 864
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		19 130	11 477	6 875
Autres		8 330	3 320	6 990
Instruments de trésorerie	5.2	44 788		49 888
Produits constatés d'avance		7 178	5 013	2 907
Total III – Passif Circulant		4 721 561	1 373 833	3 117 657
Écarts de conversion Passif (IV)				
Compte de Liaison des Établissements			1 787 711	
TOTAL GÉNÉRAL (I+ I BIS+ II+ III+ IV)		9 166 729	3 170 461	6 832 242

(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques

2

6 930

3.4.2. Compte de résultat

(En milliers d'euros)	Note 3.5.4	31/12/2018	31/12/2017
Produits d'exploitations			
Production vendue [biens et services]		86 112	84 416
Montant net du chiffre d'affaires	1.1	86 112	84 416
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1.2	33 576	15 191
Autres produits		701	155
Total I – Produits d'exploitations	1	120 389	99 762
Charges d'exploitations			
Autres achats et charges externes		28 884	22 930
Impôts, taxes et versement assimilés		8 654	10 502
Salaires et traitements		15 845	14 259
Charges sociales		7 674	6 392
Dotations aux amortissements et aux provisions :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		26 280	27 345
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		0	1 566
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		383	444
Pour risques et charges : dotations aux provisions		1 817	995
Autres charges		975	2 532
Total II – Charges d'exploitations	1.3	90 512	86 965
1. Résultat d'exploitation (I – II)	1	29 877	12 797
Produits financiers			
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice ou perte transférée III			
Pertes ou bénéfice transféré IV			
De participation	2.1	387 138	430 415
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		6 553	7 470
Autres intérêts et produits assimilés		44 117	42 574
Bonis de Fusion		58 436	12 393
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	20 549	50 228
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Total V – Produits financiers	2	516 793	543 079
Charges financières			
Dotations aux amortissements et aux provisions		27 609	10 804
Intérêts et charges assimilées		132 975	113 472
Malis de fusion			2 112
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		1 562	1 688
Total VI – Charges financières	2	162 146	128 077
2. Résultat financier (V – VI)	2	354 647	415 002

(En milliers d'euros)	Note 3.5.4	31/12/2018	31/12/2017
3. Résultat courant avant impôts (I – II + III – IV + V – VI)		384 524	427 799
Produits exceptionnels			
Sur opérations de gestion		132	308
Sur opérations en capital		133 953	186 315
Reprises sur provisions et transferts de charges		18 947	2 602
Total VII – Produits exceptionnels	3	153 032	189 225
Charges exceptionnelles			
Sur opérations de gestion		443	1 950
Sur opérations en capital		182 406	168 609
Dotations aux amortissements et aux provisions		3 634	1 559
Total VIII – Charges exceptionnelles	3	186 483	172 118
4. Résultat exceptionnel (VII – VIII)	3	- 33 451	17 106
Participation des salariés aux résultats (IX)		500	538
Impôts sur les bénéfices (X)	4	2 107	1 359
Total des produits (I + III+ V + VII)		790 214	832 066
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		441 748	389 057
BÉNÉFICE OU PERTE		348 467	443 008

3.5. ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

3.5.1. Événements significatifs de l'exercice

3.5.1.1. Acquisitions et travaux sur immeubles en développement

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

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

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

3.5.1.2. Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent principalement 2 actifs :

(En milliers d'euros)	Valeur nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur marché au 31/12/2017
Clichy Pégase	20 139	35 630	15 491	34 100
Saint-Martin-de-Crau	22 315	25 000	2 685	22 500
Corbas	40	0	- 40	0
Sophia Antipolis Mougins		132	132	0
TOTAL	42 494	60 762	18 268	56 600

3.5.1.3. Mouvements de titres de participations

Variation des taux de détention des filiales

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

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

Autres mouvements sur titres

- Covivio a participé à l'augmentation de capital de la société Covivio Holding Gmbh pour 57 M€, cette société est détenue à 100%.
- Covivio a créé, le 7 mars 2018, la société Cité Numérique. Cette société a pour activité la construction d'un programme immobilier de 19 000 m² à Bordeaux. Elle est détenue à 100%.
- Covivio a créé, le 19 mars 2018, la société Danton Malakoff. Cette société procède à l'acquisition d'un programme immobilier « IRO Châtillon » en VEFA de 25 600 m². Elle est détenue à 100%.
- Covivio a créé, le 4 mai 2018, la société FDR PropTech. Cette société a pour activité la prise de participation dans des entreprises pouvant être des startups ou des fonds d'investissement. Elle est détenue à 100%.
- Covivio a créé les SNC Meudon Bellevue, Tours Coty, Valence Victor Hugo, Nantes Talensac, Marignane Saint-Pierre dont l'activité sera de réaliser des opérations de promotion immobilière logement.
- Un pacte d'associé a été signé par Covivio et ACM Vie, le 25 mai 2018, concernant la société N2 Batignolles. Cette société a pour activité la construction d'un programme immobilier de 16 200 m² à savoir 4 900 m² de résidences hôtelières, 9400 m² de bureaux (dont 4 500 m² d'espace de coworking) et 1 900 m² de commerce. Elle est détenue à 50%.

3.5.1.4. Simplification des structures

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

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

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

- l'accent mis sur les capitales européennes
- le développement immobilier
- la culture client.

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

La parité d'échange retenue pour cette opération a été de 8,245 actions Covivio pour 1 000 actions Beni Stabili.

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

3.5.1.5. Contrôle fiscal

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

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

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

Ces propositions de rectification ont été contestées et un avis de dégrèvement portant sur la rectification de l'impôt sur les sociétés a été accordé le 29 mai 2018 et remboursé le 25 octobre 2018 pour un montant de 14,5 M€ au titre de l'impôt et 1,2 M€ au titre des intérêts.

Concernant la CVAE (0,2 M€ y compris intérêts), le tribunal administratif saisi de ce litige a rejeté la demande de Covivio le 6 décembre 2018 ; Covivio maintient sa position.

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

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

Une proposition de rectification portant sur l'impôt sur les sociétés avait été reçue par Foncière Europe Logistique pour un montant de 3,2 M€ pour les exercices 2007 et 2008 et avait fait l'objet d'une mise en recouvrement et d'un paiement au cours du premier semestre 2012. Foncière Europe Logistique a contesté néanmoins cette rectification et a effectué une réclamation contentieuse. L'administration a rejeté la réclamation sur le fond, mais a, toutefois, accordé un dégrèvement de 2,4 M€

en principal et intérêts afin de prendre en compte l'étalement des conséquences financières sur l'exercice 2008, 2009, 2010 et 2011. 2009 étant prescrit, un dégrèvement définitif a été obtenu ramenant le litige fiscal à 0,8 M€.

Le tribunal administratif, saisi de ce litige, a rejeté la demande de Foncière Europe Logistique en décembre 2015. Foncière Europe Logistique maintient sa position et a saisi la Cour administrative d'appel.

Un avis de dégrèvement avait été accordé en date du 21 août 2017 au titre de l'année 2008 d'un montant de 0,8 M€ en principal et intérêts et a fait l'objet d'un remboursement en date du 17 avril 2018 clôturant ainsi ce litige.

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

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

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

Ces contrôles fiscaux sont désormais clos.

3.5.1.6. Augmentation de Capital social

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

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

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

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

3.5.1.7. Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

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

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

3.5.1.8. Principaux indicateurs

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

En milliers d'euros

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

3.5.2. Principes, règles et méthodes comptables

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

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

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

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

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

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices.

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

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

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

3.5.2.1. Immobilisations incorporelles

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

- les logiciels sont amortis linéairement et principalement sur une durée de 3 ans. Les logiciels acquis suite au déménagement du siège social au Divo sont amortis sur une durée de 10 ans

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

L'évolution du traitement comptable des *malis* suite au règlement n° 2015-06 de l'ANC modifie les règles comptables applicables au *mali* technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016.

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

- *mali* de fusion sur actifs incorporels
- *mali* de fusion sur actifs corporels
- *mali* de fusion sur actifs financiers
- *mali* de fusion sur actifs circulants.

3.5.2.2. Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

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

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

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

3.5.2.3. Immobilisations financières

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

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

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

3.5.2.4. Créances clients et comptes rattachés

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

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

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

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

3.5.2.5 Instruments dérivés

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

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

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

Concernant les instruments qualifiés de couvertures :

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

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

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

3.5.2.6 Provisions pour risques et charges

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

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

3.5.2.7 Indemnités de départ à la retraite

Covivio applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-03 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires. Cette recommandation permet l'évaluation de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi en conformité avec la norme IAS 19R. En ce qui concerne la comptabilisation de ces engagements de retraite, Covivio a opté pour la comptabilisation immédiate et en totalité au résultat de la reconnaissance des écarts actuariels.

3.5.2.8 Provisions pour risques et charges financières

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

3.5.2.9 Emprunts, dettes et emprunt obligataire

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

3.5.2.10 Charges à répartir

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

3.5.2.11 Prime de remboursement d'emprunt obligataire

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

3.5.2.12 Chiffre d'affaires

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

- les recettes locatives
- les prestations de service.

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

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

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

3.5.3. Explications des postes du bilan

3.5.3.1. Actif immobilisé

3.5.3.1.1. Variation des valeurs brutes

(En milliers d'euros)	Note 3.5.3	Valeurs brutes au 31/12/2017	Augmentations			Diminutions		Valeurs brutes au 31/12/2018
			TUP et Fusion	Acquisition et travaux	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP et Fusion	
Immobilisations incorporelles		11 449	1 093	1 190	0	1 269	0	12 462
Concessions, logiciels		10 946	1 093	0	1 071 ⁽¹⁾	1 269	0	11 841
Mali de fusion								0
Immobilisations en cours		503		1 190	- 1 071 ⁽¹⁾			621
Immobilisations corporelles		837 610	2 160 865	18 071	0	111 611	0	2 904 935
Terrains		195 513	850 125			25 386 ⁽²⁾		1 020 252
Terrains crédit-bail		171						171
Constructions		563 072	1 309 067		14 183 ⁽³⁾	84 664 ⁽⁴⁾		1 801 659
Constructions crédit-bail		370						370
Autres immobilisations corporelles		38 926	1 673		620 ⁽⁵⁾	1 561 ⁽⁵⁾		39 659
Mali sur actifs immobiliers		34 306						34 306
Installations et agencement		1 367	205		50	1 034		589
Matériel de transport		1	98					99
Matériel de bureau et informatique		2 389	196		536	527		2 594
Mobilier		863	1 174		34			2 071
Immobilisations en cours		39 558		18 071 ⁽⁶⁾	- 14 804			42 825 ⁽⁷⁾
Immobilisations financières		5 454 324	903 905	1 329 488	0	110 974	2 136 219	5 440 524
Titres de participations	1.2	4 575 328	853 596	1 049 138	0	23 943	2 112 419	4 341 699
Prêts	1.3	860 144		244 203	0	53 794	23 800	1 026 753
Titres immobilisés		16 322	50 281					66 603
Actions propres	1.4	2 483		36 147		33 237		5 393
Autres immobilisations financières		47	28	1		0		75
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ		6 303 383	3 065 863	1 348 749	0	223 855	2 136 219	8 357 921

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

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

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

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

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

(6) Correspond essentiellement aux travaux sur les actifs en développement à savoir : Villeneuve d'Ascq Lezennes Hélios (5 856 K€), Saulnier Meudon Canopée (2 034 K€), Meudon Ducasse (1 524 K€) et Citroën Saint-Ouen (2 233 K€) et des travaux exécutés sur des immeubles : Delcassé (3 296 K€), Saint-Martin-de-Crau (198 K€), Saint-Denis Pleyel (365 K€), CAP 18 (721 K€) et Paris Percier (354 K€).

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

3.5.3.1.2. Variation des titres de participations

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

Les 2 participations les plus importantes sont :

- Covivio Hotels : 1 081 M€
- Covivio holding GmbH : 1 021 M€

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

Montant au 31/12/2017

(En milliers d'euros)

4 575 328

Titres intégrés dans la société suite aux TUP et fusions			
	Sociétés tuppées	Titres apportés	
	Omega A	Omega B	14 163
	Omega C	Omega B	8 843
		BS 7 SPA	25 654
		Beni Stabili Developpment	306 146
		RGD Gestioni	2 704
		BS immobiliare 9	115 554
	Beni Stabili SPA	RGD Ferrara 2013	91
		Central Cicaf	374 449
		Attivita Commerciali Montenero Stl	1 362
		Attivita Commerciali Beinasco Stl	2 279
		Attivita Commerciali Vigevano Stl	2 329
		Covivio Attivita Immobiliari 1 Srl	20
		Real Estate Solution & Technology	3
Total augmentation liée aux TUP et fusions			853 596
Acquisition de titres et assimilés			
		Covivio Hotels	17 723
		Beni Stabili SPA	829 688
		SCI Cité Numérique	1
		SCI Danton Malakoff	1
		EURL FDR Proptech	3
		SNC Meudon Bellevue	1
		SNC Tours Coty	1
		SNC Valence Victor Hugo	1
		SNC Nantes Talensac	1
		SNC Marignane Saint Pierre	1
Augmentation de capital			
		Covivio Hotels	134 402
		Covivio Holding GMBH	57 000
		SCI N2 Batignolles	10 314
Total augmentation liée aux acquisitions			1 049 138
		SAS Technical ⁽¹⁾	23 943
Total diminution			23 943
Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion			
		SCI Raphaël	8 004
		SARL GFR Kleber	6 001
		Beni Stabili SPA	2 075 407
		Omega A fusionnée dans OMEGA B	14 163
		Omega C fusionnée dans OMEGA B	8 843
Total diminution liée aux TUP ou fusions			2 112 419
MONTANT AU 31/12/2018 (EN MILLIERS D'EUROS)			4 341 699

(1) Correspond au rachat annulation des titres TECHNICAL.

3.5.3.1.3. Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	(En milliers d'euros)
Prêts aux filiales	1 020 192
Intérêts courus sur prêts subordonnés	2 660
Intérêts courus sur swap	3 723
Prêts au personnel	113
Autres prêts	64
TOTAL AU 31/12/2018	1 026 753

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

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

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

3.5.3.1.4. Autres titres immobilisés

Mali de fusion sur actifs financiers

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

Détail des <i>malis</i> de fusion sur actifs financiers	Montant (en milliers d'euros)
Latécoère	13 914
Palmer Plage	2 175
Dual Center	136
Palmer Montpellier	95
Central Sicaf	32 517
BS Immobilière 9	10 875
	59 713

Détail des actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	En milliers d'euros
Actions détenues par la société – contrat de liquidité	63 343	5 393
Actions détenues par la société – croissance externe	0	0

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

3.5.3.1.5. Variation des amortissements et dépréciations

(En milliers d'euros)	3.5.3	Amort. 31/12/2017	Augmentations		Diminutions			Amort. 31/12/2018
			Dotations	TUP et Fusion	Reprises et cessions	Imputation de composant	TUP et Fusion	
Immobilisations incorporelles		9 912	950	334	1 268	0	0	9 928
Concessions, logiciels		9 912	950	334	1 268	0	0	9 928
Mali de fusion								0
Immobilisations corporelles		161 224	24 050	1 838	60 198	0	0	126 913
Constructions		127 522	22 571	1 166	30 433 ⁽¹⁾			120 826
Constructions crédit-bail		370						370
Autres immobilisations corporelles		4 552	1 479	672	1 156			5 547
Dépréciation/terrains et construction		28 609			28 609			0 ⁽²⁾
Dépréciation/terrains et construction CB		171						171
Immobilisations financières		257 265	14 737	5 230	6 140	0	246 577	24 515
Participations	1.2	252 192	14 679	4 223	1 067	0	246 577	23 451
Prêt	1.3	4 969			4 969			0
Titres immobilisés		95	0	1 006	95	0	0	1 006
Actions propres		9	58		9			58
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS		428 401	39 737	7 401	67 606	0	246 577	161 356

(1) Un sur amortissement de 2 418 K€ sur le composant « agencement » a été pratiqué sur l'immeuble Citroën à Saint Ouen du fait du démarrage de sa démolition.

(2) Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leur valeur de marché estimée. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers : aucun actif déprécié au 31/12/2018, une reprise de 14 495 K€ a été effectuée sur l'immeuble Meudon et de 12 114 K€ sur l'immeuble Saint Martin de Crau.

3.5.3.1.6. Détail des dépréciations de titres de participations

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

(En milliers d'euros)	31/12/2017	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31/12/2018
FDL		9 300			9 300
SCI N2 Batignolles		5 217			5 217
BS7 SPA			3 447		3 447
Covivio Property ⁽¹⁾	2 629	108			2 737
Covivio Développement ⁽¹⁾	1 852				1 852
RGD Gestioni SRL			370		370
BS Immobiliare 9			370		370
GFR Ravinelle	115			73	43
SCI EB2		38			38
RGD Ferrara 2013			36		36
FDR LUX	23			7	16
Foncière Margaux		5			5
EURL Proptech ⁽¹⁾		3			3
Cœur D'Orly Promotion		2			2
SNC Wellio ⁽¹⁾	1				1
SNC Le clos de Chanteloup ⁽¹⁾	1				1
SNC Bordeaux lac ⁽¹⁾	1				1
SNC Sully Chartres ⁽¹⁾	1				1
SNC Sucy Parc ⁽¹⁾	1				1
SNC Gambetta le Raincy ⁽¹⁾	1				1
SNC Villouvette Saint Germain ⁽¹⁾	1				1
SNC la Marina Fréjus ⁽¹⁾	1				1
SNC Normandie Niemen Bobigny ⁽¹⁾	1				1
SNC le printemps de Sartrouville ⁽¹⁾		1			1
SNC GauguinST Ouen L'Aumone ⁽¹⁾		1			1
SNC Meudon Bellevue ⁽¹⁾		1			1
SNC Tours Coty ⁽¹⁾		1			1
SNC Valence Victor Hugo ⁽¹⁾		1			1
SNC Nantes Talensac ⁽¹⁾		1			1
SNC Marignane Saint Pierre ⁽¹⁾		1			1
Comédie	5			5	
FDR 2	927			927	
Palmer Montpellier					
SCI Latécoère 2	1			1	
SCI Meudon Saulnier	1			1	
Covivio Participations	1			1	
SCI avenue de la Marne	50			50	
Beni Stabili	246 577		- 246 577		
SNC Orly Promo	1			1	
SCI du 21 Rue Jean Goujon	1			1	
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	252 192	14 679	- 242 353	1 067	23 451

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

Cours de bourse et ANR des filiales cotées

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

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

3.5.3.1.7. Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

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

Créances et dépréciations (En milliers d'euros)	Valeurs brutes Créances au 31/12/2018	Dépréciations au 31/12/2017	Dotations	Dotations TUP et fusion	Reprises	Reprises TUP et fusion	Dépréciations 31/12/2018
Meudon Saulnier	29 000	2 661	0		2 661	0	0
Palmer Montpellier	1 700	1 700	0		1 700	0	0
SCI avenue de la Marne	21 500	608			608	0	0
Prêts	52 200	4 969	0		4 969	0	0
SNC Wellio	13 992	492	5 054		0	0	5 546
Covivio Property	1 810	0	1 810		0	0	1 810
SNC Bordeaux Lac	10 010	2	475		0	0	477
SNC Le clos de Chanteloup	1 093	0	221		0	0	221
SNC Sully Chartres	940	0	211		0	0	211
EURL PropTech	49	0	132		0	0	132
SNC Gambetta Le Raincy	2 285	0	109		0	0	109
SNC Sucy Parc	824	0	41		0	0	41
SNC Villouvette Saint Germain	247	0	10		0	0	10
SNC la Marina Fréjus	74	0	10		0	0	10
SNC Normandie Niemen Bobigny	298	0	10		0	0	10
SNC le printemps de Sartrouville	43	0	9		0	0	9
SNC Gauguin St-Ouen L'Aumône	131	0	9		0	0	9
SCI Meudon Bellevue	408	0	6		0	0	6
SNC Tours Coty	145	0	1		0	0	1
SNC Valence Victor Hugo	145	0	1		0	0	1
SNC Nantes Talensac	188	0	1		0	0	1
SNC Marignane Saint Pierre	75	0	1		0	0	1
Covivio Développement	0	2 720	0		2 720	0	0
FDR 2	0	7 060	0		7 060	0	0
Palmer Montpellier	0	745	0		745	0	0
Covivio Participations	0	20	0		20	0	0
Comptes courants ⁽¹⁾	32 758	11 038	8 111		10 544	0	8 605
Impayé acquéreur	11 472	19	23	4 714	9	0	4 747
Comptes débiteurs	11 472	19	23	4 714	9	0	4 747

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

3.5.3.2. Actif Circulant

3.5.3.2.1. Ventilation des créances par échéance

(En milliers d'euros)	Montant brut au 31/12/2018	Part à moins de 1 an	Dt Montant Brut Beni Stabili au 31/12/2018	Montant brut au 31/12/2017
Créances clients et comptes rattachés ⁽¹⁾	38 981	38 981	27 002	15 305
Dont charges récupérables sur les locataires ⁽²⁾	4 559	4 559		4 525
Dont factures à établir	7 913	7 913	2 093	7 354
Autres créances ⁽³⁾	181 766	181 766	66 152	99 226
Comptes courants	118 080	118 080	7 332	72 973
Créances diverses	44 594	44 594	43 091	701
Créance d'impôt	16 459	16 459	15 729	22 471
Créances de TVA	2 565	2 565		2 997
Compte courant mandant	68	68		83
TOTAL CRÉANCES	220 747	220 747	93 154	114 530

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

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

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

Créances et dépréciations (En milliers d'euros)	Valeurs brutes Créances au 31/12/2018	Dépréciations au 31/12/2017	Dotations	TUP	Reprises	Reprises TUP et fusion	Dépréciations 31/12/2018
Comptes courants ⁽³⁾	118 080	11 038	8 111		10 544	0	8 605
Impayé acquéreur	44	19	23	0	9	0	34
Créances diverses Beni Stabili	11 428	0	0	4 714	0	0	4 714
Comptes débiteurs	11 472	19	23	4 714	9	0	4 747
TOTAL DÉPRÉCIATION AUTRES CRÉANCES							13 352

3.5.3.2.2. Valeurs mobilières de placement

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

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2017	Acquisitions	Cessions	Transfert	Valeur brute au 31/12/2018
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – intéressement ⁽¹⁾	2 239		1 542		697
Actions détenues par la société en attente d'attribution ⁽¹⁾		12 585			12 585
Actions propres droits rattachés – ORNANE ⁽¹⁾	31		10		21
	2 269	12 585	1 552		13 303
Compte à terme	690 000	250 000	445 000		495 000
V.M.P. ⁽²⁾	7 773	13 891	17 348		4 316
Intérêt courus sur placements	1 179	992	1 179		992
BMTN à recevoir	15	14	15		14
	698 967	264 897	463 542		500 322
TOTAL VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS	701 236	277 482	465 094	0	513 624

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

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

3.5.3.2.3. Comptes de régularisation Actif

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2018	Dont Beni Stabili au 31/12/2018	Valeur brute au 31/12/2017
Charges d'exploitation constatées d'avance ⁽¹⁾	1 695	1 088	1 046
Charges financières constatées d'avance	67 503	0	54 545
Commissions d'agent	5		11
Étalement des soultes	31 596		14 802
Positions ouvertes isolées ⁽²⁾	35 902		39 732
Total charges constatées d'avances	69 198	1 088	55 591
Instruments de trésorerie (Prime cap/floor)	17		939
Instruments de trésorerie POI	644		
Total Instruments de trésorerie	661	0	939
Charges à répartir (frais d'émission d'emprunt ⁽³⁾)	20 842	13 313	8 158
TOTAL COMPTE DE RÉGULARISATION	20 842	13 313	8 158

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

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

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

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

3.5.3.3. Capitaux propres

(En milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentation	Diminutions			31/12/2018
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat/ Distribution	Virements poste à poste	
Capital social ⁽¹⁾	224 490	24 219				248 709
Prime d'émission ⁽¹⁾	2 557 343	34 252				2 591 595
Prime d'apport	296 342					296 342
Primes de fusion	11	665 739				665 750
Écarts de réévaluation	83 453					83 453
Réserve légale	22 150	2 367		299		24 816
Autres réserves	46					46
Report à nouveau ⁽²⁾	- 8 056			105 676		97 620
Affectation Résultat 2017 ⁽³⁾	443 008			- 443 008		0
Résultat de l'exercice 2018			348 467			348 467
Provisions réglementées	51 143		- 17 732			33 411
CAPITAUX PROPRES	3 669 930	726 578	330 735	- 337 034	0	4 390 209

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

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

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

(En milliers d'euros)	
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017	443 008
Primes d'apport	
Prime de fusion	
Report à nouveau	8 056
Écarts de réévaluation distribuable	
TOTAL À AFFECTER	451 064
Réserve légale	299
Dividendes mis en paiement	337 034
Report à nouveau	97 620
TOTAL AFFECTÉ	434 953

3.5.3.4. Provisions

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2017	Augmentation			Diminution				31/12/2018
			Fusion Beni Stabili	Dotations Exploitations	Dotations financières	Reprises montant utilisé exploitation	Reprises montant non utilisé exploitation	Reprises montant utilisé financières	Reprises montant non utilisé financières	
Provisions pour risques		42 230	5 409	1 696	3 719	80	157	35	3 830	48 952
Litiges liés au patrimoine ⁽¹⁾		1 302		712		80				1 934
Provision pour litige		0	5 409							5 409
Provision pour/risques swap ⁽²⁾		39 732							3 830	35 902
Provisions liées à des participations		114			3 719			35		3 798
Provision garantie de rendement		0								0
Provision URSSAF AGA		1 082		984			157			1 909
Provisions pour charges		2 425	3 508	121	0	46	0	0	0	6 007
Indemnité de fin de carrière	3.5.3.4.1	1 506	114	101						1 721
Provision pour impôt		0	3 394							3 394
Médaille du travail		872		19						892
Provision pour rupture		46				46				0
TOTAL		44 655	8 917	1 817	3 719	126	157	35	3 830	54 959

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

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

3.5.3.4.1. Indemnités de Fin de Carrière

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

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

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

Paramètres	31/12/2018	31/12/2017
Taux d'actualisation	1,27%	1,11%
Taux annuel d'inflation		
Évolution annuelle des salaires		
Cadres	4%	4%
Non-cadres	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	51,26%	50,56%
Table de mortalité	TGF05/TGH05	TGF05/TGH05
Turnover		
Jusqu'à 49 ans	10,21%	12,53%
50 ans et +	0%	0%
Nature du départ en retraite	100% volontaire	100% volontaire

3.5.3.5. Dettes

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2018	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	Dont Beni Stabili				31/12/2017
						31/12/2018	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	
Emprunt obligataire convertible	3.5.3.5.1	348 309	348 309			200 734	734	200 000		345 763
Emprunt obligataire	3.5.3.5.1	2 251 880	24 980	531 900	1 695 000	734 198	9 198	125 000	600 000	1 698 223
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾		1 652 644	1 276 147	17 277	359 220	380 239	3 742	17 277	359 220	785 517
Comptes courants et dettes financières diverses		345 775	345 775			19 320				200 694
Total Dettes financières		4 598 607	1 995 210	549 177	2 054 220	1 334 491	13 675	342 277	959 220	3 030 197
Avances et acomptes ⁽²⁾		4 594	4 594			146				4 367
Fournisseurs et comptes rattachés ⁽³⁾		29 044	29 044			16 677				8 426
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés ⁽³⁾		19 130	19 130			11 477				6 875
Dettes fiscales et sociales ⁽⁴⁾		9 891	9 891			2 708				8 008
Autres dettes ⁽⁵⁾		8 330	8 330			3 320				6 990
TOTAL RÉALISÉ		4 669 595	2 066 199	549 177	2 054 220	1 368 820	13 675	342 277	959 220	3 064 862

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

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

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

(2) Ce poste correspond aux appels de fonds locataires.

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

(En milliers d'euros)	31/12/2018	Dont Beni Stabili 31/12/2018
Dettes d'exploitations	29 044	16 677
Fournisseurs et comptes rattachés	4 343	2 584
Fournisseurs – factures non parvenues	24 630	14 094
Commission de non-utilisation à payer	70	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 130	11 477
Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés	3 009	2 049
Fournisseurs – retenues de garanties	191	
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	15 930	9 428
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET D'IMMOBILISATIONS	48 174	28 154

(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

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

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

3.5.3.5.1. Emprunt obligataire

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 2 600,1 M€ dont 26 038 K€ d'intérêts courus.

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

Date d'émission	28/03/2013
Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i>	180 M€
Taux nominal	3,300%
Date d'échéance	30/04/2020
Date d'émission	20/11/2013
Caractéristique	ORNANE convertible
Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i>	345 M€
Nombre d'obligations émises	4 071 757
Nombre d'obligations converties en actions COVIVIO	2 333 896
Nombre d'obligations au 31/12/2018	1 737 861
Capital restant dû au 31/12/2018	147,2 M€
Taux nominal	0,880%
Date d'échéance	01/04/2019
Date d'émission	10/09/2014
Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i>	500 M€
Montant du rachat de souche	273,1 M€
Date du rachat	22/06/2017
Capital restant dû au 31/12/2018	226,9 M€
Taux nominal	1,750%
Date d'échéance	10/09/2021
Date d'émission	20/05/2016
Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i>	500 M€
Taux nominal	1,875%
Date d'échéance	20/05/2026
Date d'émission	21/06/2017
Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i>	500 M€
Taux nominal	1,500%
Date d'échéance	21/06/2027
Date d'émission	16/02/2018
Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i>	95 M€
Taux nominal	1,500%
Date d'échéance	21/06/2027

Bond beni stabili

Date d'émission	03/08/2015
Caractéristique	ORNANE convertible
Montant de l'émission (<i>en millions d'euros</i>)	200 M€
Nombre d'obligations émises	
Taux nominal	0,875%
Date d'échéance	31/01/2021
Date d'émission	30/03/2015
Montant de l'émission (<i>en millions d'euros</i>)	125 M€
Taux nominal	2,125%
Date d'échéance	30/03/2022
Date d'émission	17/10/2017
Montant de l'émission (<i>en millions d'euros</i>)	300 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	17/10/2024
Date d'émission	20/02/2018
Montant de l'émission (<i>en millions d'euros</i>)	300 M€
Taux nominal	2,375%
Date d'échéance	20/02/2028

3.5.3.5.2. Instruments de trésorerie

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

3.5.3.5.3. Covenants bancaires

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

3.5.3.5.4. Comptes de charges à payer et comptes de régularisation Passif

(En milliers d'euros)	31/12/2018	Dont Beni Stabili 31/12/2018	31/12/2017
Fournisseurs – factures non parvenues	24 630	14 094	8 064
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	15 930	9 428	2 994
Congés payés	1 639	400	1 183
Autres charges fiscales et sociales	2 327	213	5 449
Intérêts courus bancaires – Agios	4		17
Intérêts courus non échus sur emprunts	27 039	9 932	26 856
Commission non utilisée à payer	70		74
TOTAL	71 639	34 067	44 637
Instruments de trésorerie POI	44 788		49 888
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE	44 788	0	49 888
Produits constatés d'avance			
Billets de trésorerie	563		373
Étalement des soultes	958		2 534
Positions ouvertes isolées	644		
Beni Stabili	5 013	5 013	
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	7 178	5 013	2 907

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

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

3.5.4. Notes sur le compte de résultat

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

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

3.5.4.1. Résultat d'exploitation

3.5.4.1.1. Chiffre d'affaires

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Recettes locatives	56 078	57 191
Bureaux	44 446	44 872
Logistique	11 575	12 250
Crédit-bail	58	68
Prestations de services	30 034	27 226
TOTAL	86 112	84 416

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

3.5.4.1.2. Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

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

(En milliers d'euros)	31/12/2018
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	283
Provision pour litiges liés au patrimoine	80
Provision Cotisation URSSAF sur AGA	157
Provision pour médaille du travail	
Provision pour départ	46
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	27 745
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	401
Transferts de charges	5 146
Frais d'émission d'emprunt	3 934
Avantages en natures accordés aux salariés	126
Intéressement placé en actions	834
Refacturation Batisica	8
Remboursement assurance et autres coûts de fonctionnement	245
TOTAL REPRISES SUR PROVISIONS, DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERTS DE CHARGES	33 576

3.5.4.1.3. Charges d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Autres achats et charges externes ⁽¹⁾	28 884	22 930
Impôts taxes et versements assimilés	8 654	10 502
Frais de personnel	23 519	20 650
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions ⁽²⁾	28 479	30 350
Autres charges d'exploitation ⁽³⁾	975	2 532
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	90 512	86 965

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

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

(En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Amortissements immobilisations incorporelles	950	790
Amortissements sur immeubles locatifs	19 288	21 237
Amortissements des matériels et mobiliers	364	484
Amortissements du mali de fusion	1 115	1 163
Charges à répartir	4 563	3 671
Sous-total dotations aux amortissements	26 280	27 345
Dépréciation des comptes clients	383	444
Dépréciation des immobilisations		1 566
Provisions pour risques et charges ⁽⁴⁾	1 817	995
Sous-total dotations dépréciations et provisions	2 199	3 005
TOTAL	28 479	30 350

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

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

3.5.4.2. Résultat financier

(En milliers d'euros)

	Note	31/12/2018	31/12/2017
Produits financiers de participations		387 138	430 415
Dividendes reçus des filiales et participations	3.5.4.2.1	387 138	430 414
Produits financiers sur cautions données		0	1
Prêts et autres produits assimilés		6 553	7 470
Revenus des prêts au personnel		2	3
Revenus des prêts aux filiales		6 550	7 467
Autres intérêts et produits assimilés		102 553	54 966
Intérêts des comptes courants groupe		865	613
Produits sur IFT		20 696	23 801
Produits sur BT – BMTN		3 262	2 286
Revenu des comptes à terme		1 813	5 160
Primes et Soutles		2 846	2 927
Autres produits		3 399	360
Intérêts statutaires		11 236	7 428
Bonis de Fusion	3.5.4.2.2	58 436	12 393
Reprises sur provisions et transferts de charges	3.5.4.2.3	20 549	50 228
Reprises de provisions R&C financiers		10 579	1 453
Reprises provision po/risques swap		3 830	28 463
Reprises de provisions/immobilisations financières	3.5.3.1.6	6 045	20 311
Reprises de provisions Mali Actif Financiers		95	
Transferts de charges financières			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
Total des produits financiers		516 793	543 079
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		27 609	10 804
Provisions pour risques financiers		11 830	6 765
Dépréciations des IFT LT		0	396
Provisions sur immobilisations financières ⁽¹⁾	3.5.3.1.6	14 745	2 171
Provisions Mali Actif Financiers			
Autres provisions financières		1 034	1 472
Intérêts et charges assimilées		132 975	115 585
Intérêts des emprunts et des swaps		63 316	80 214
Intérêts des comptes courants groupe		3 067	1 748
Intérêts bancaires et opérations de financements		3 804	4 193
Malis de fusion	3.5.4.2.2	41 119	2 112
Primes et soultes		21 670	27 318
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		20	8
Charges nettes sur cessions d'actions propres		1 542	1 680
Total des charges financières		162 146	128 077
RÉSULTAT FINANCIER		354 647	415 002

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

3.5.4.2.1. Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

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

⁽¹⁾ La ligne « Autres » regroupe les distributions inférieures à 400 K€ en 2017 et 2018.

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

(En milliers d'euros) Sociétés	Imputation comptable			
	Produit financier (boni de fusion)	Charge financière (mali de fusion)	Affectation au compte du sous-jacent ⁽¹⁾	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
SCI Raphaël	12 969			
SARL GFR Kléber	45 467			
Beni Stabili		41 119	43 393	
TOTAL	58 436	41 119	43 393	0

(1) Le mali de 43 393 K€ est affecté à un sous-compte des titres de participations des filiales de l'établissement Permanent.

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

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

3.5.4.2.3. Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

(En milliers d'euros)	31/12/2018
Reprises de provisions pour risques et charges financières	20 549
Reprises de dépréciations liées aux titres :	16 615
Reprises de dépréciations sur titres	1 067
Reprises de dépréciations sur prêts	4 969
Reprise de provisions pour risques et charges	35
Reprise de provisions pour risques – comptes courants	10 544
Autres reprises de provisions à caractère financier	3 934
Reprises de provisions sur actions propres	9
Reprise provisions po/risques swap	3 830
Reprise de provisions sur mali financiers	95
Transfert de charges financières	0
Frais sur attribution d'actions aux salariés	
TOTAL	20 549

3.5.4.3. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est principalement impacté par la prime de conversion des ORNANE. Pour rappel, Covivio a converti 2 333 896 Obligations. Cette conversion a donné lieu à un paiement en numéraire de 206,4 M€ et une augmentation de capital et prime de 36,1 M€.

Le cours moyen de conversion de l'obligation est de 103,92 € pour une valeur nominale de 84,73€, cette conversion a généré un impact en résultat de 44,8 M€.

Produits (En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	Charges (En milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	2018 Net
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	132	308	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	443	1 950	- 311
Produits divers	111	194	Charges diverses	0	1	
Produits exceptionnels sur crédit-bail	1	59	Charges sur crédit-bail		35	
			Opération abandonnée ⁽¹⁾	378	1 780	
Produits exceptionnels sur location	20	55	Charges sur location simple	64	135	
Produits sur opérations en capital	133 953	186 315	Charges sur opérations en capital	182 406	168 609	- 48 453
Produits sur cessions de constructions	60 762	135 391	Valeur comptable des constructions cédées	54 804	107 339	
			VNC des autres immobilisations cédées	25 599	10 258	
Produits sur levées de crédit-bail	0	2 040	VNC des levées de crédit-bail	0	3 425	
			VNC immobilisations incorporelles	1	65	
Produits sur cessions des actions propres	33 096	28 629	VNC des actions propres cédées	33 237	27 767	
Produits sur cessions de titres	39 998	19 743	Valeur comptable des titres cédés	23 943	1 069	
			mali sur rachat d'actions-obligations ⁽²⁾	44 785	17 235	
Produits exceptionnels divers	97	512	Charges diverses	36	1 452	
Reprises sur provisions	18 947	2 602	Dotations aux amortissements et provisions	3 634	1 559	15 313
Provisions amortissements dérogatoires	18 082		Amortissements dérogatoires	351	342	
Crédit-bail – Reprises provisions ART 64		1 385	Crédit-bail – Dotations aux provisions ART 64			
Reprises provisions constructions	865	1 217	Dotations aux amortissements	3 283	1 217	
Produits exceptionnels	153 032	189 225	Charges exceptionnelles	186 483	172 118	- 33 451
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 33 451	17 106				

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

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

3.5.4.4. Impôts sur les bénéfices

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

Le régime SIIC permet l'exonération :

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.4.5. Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Au 31 décembre 2017, Covivio avait un déficit fiscal reportable de 254 117 606 €.

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

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

3.5.4.6. Dépenses non déductibles fiscalement

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

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

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

3.5.4.7. Taxe 3% sur les distributions

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

Suite à la réclamation déposée auprès de la DGE, les dégrèvements ont été obtenus le 20 mars 2018 pour la somme de 344 K€ et le 6 avril 2018 pour la somme de 1 209 K€ ; les intérêts moratoires se sont élevés respectivement à 60 K€ et 42 K€ comptabilisés en produits financiers.

3.5.5. Engagements hors bilan

3.5.5.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés (En millions d'euros)	Échéance	31/12/2018	31/12/2017
Engagements liés au périmètre du groupe		0,8	15,5
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques ⁽¹⁾	2020	0,8	15,5
Engagements liés au financement		0,0	0,0
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+ B+ C)		64,4	43,8
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		51,3	29,3
Travaux restants à engager immeubles en développement ⁽²⁾		51,3	29,3
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		13,1	14,5
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité « loyers à verser »	2050	12,2	12,5
Travaux restants à engager immeubles de placement ⁽³⁾		0,9	1,9
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		0,0	0,0
Promesses de ventes d'actifs données		0,0	0,0

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

(2) Engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement :

(En millions d'euros)	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restants à engager	Date de livraison
Lezennes Helios	21,2	18,5	2,7	T1-2019
Meudon Canopée	13,7	12,4	1,3	>2019
Meudon Ducasse	19,3	2,2	17,0	2020
Paris St-Ouen Arago	14,6	2,8	11,8	2021
Ferrucci	31,3	23,5	7,8	2019-2020
Milan principe Amedeo	13,9	11,9	2,0	2019
Milan via Dante	9,0	0,3	8,7	2019
TOTAL	122,9	71,6	51,3	

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

(3) Engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement :

(En millions d'euros)	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restants à engager	Date de livraison
Engagements de travaux sur prise à bail ou renouvellement de bail	1,9	1,0	0,9	
TOTAL	1,9	1,0	0,9	

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

- Conformément à son statut de SIIIC, le groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 3.2.1.6.71.
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 3.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition ou création) 506 087 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- Dans le cadre du partenariat avec ACM VIE dans les SCI 9 et 15 rue des Cuirassiers (portant les actifs Silex), Covivio a consenti une garantie de rendement en date du 7 décembre 2017 dont les modalités sont les suivantes :
 - 2,80% par an commençant le 7 décembre 2017 et prenant fin au terme de la période de franchise de Silex 2 soit seize (16) mois après la livraison, dans la limite d'un minimum de cinquante-quatre (54) mois à compter de la signature de cette garantie
 - sous déduction de toute somme versée par une des SCI à ACM VIE à titre de dividende (ou d'acompte sur dividende) de remboursement de prime ou d'intérêts pendant la période de Garantie de Rendement.
 - dans l'hypothèse où postérieurement à la fin de la période de cette garantie, des sommes viendraient à être versées par les SCI à ACM VIE, le partenaire devra reverser ces sommes à Foncière des Régions dans les dix (10) jours ouvrés de leur perception.

3.5.5.1.1. Les swaps

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

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

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

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

3.5.5.1.2. Les caps et floors

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

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

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

3.5.5.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus (En millions d'euros)	Échéance	31/12/2018	31/12/2017
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 487,5	889,0
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 487,5	889,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		81,1	43,7
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		28,9	12,4
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		0,0	0,0
Travaux restants à engager (immobilisations) = (2) + (3) des engagements donnés		52,2	31,3

3.5.6. Renseignements divers

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

2018 – Covivio France	2018 – Beni Stabili		Total 2018	Total 2017
Cadres	134 Managers	9	143	129
Agents de maîtrise	17 Superviseurs	14	31	17
Employés	4 Employés	32	36	4
TOTAL HORS APPRENTIS	155	55	210	150
Apprentis – Contrats Pro	8 Apprentis	0	8	6
TOTAL FRANCE	163	55	218	156

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

3.5.6.2. Rémunération des organes d'administration et de gestion

3.5.6.2.1. Jetons de présence

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

3.5.6.2.2. Rémunération de la Direction Générale

Les membres de la Direction Générale et le président du Conseil d'Administration de Covivio ont perçu une rémunération globale de 2 710 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites.

Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après.

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

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

3.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

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

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

3.5.6.4. Informations sur les postes avec les entreprises liées

<i>(En milliers d'euros)</i>	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	0
Participations	4 341 708
Créances rattachées à des participations	0
Prêts	1 022 851
Créances clients et comptes rattachés	124 447
Autres créances	0
Emprunts et dettes financières divers LT	0
Emprunts et dettes financières divers CT	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 430
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	339 268
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Produits de participations	387 837
Autres produits financiers	19 579
Charges financières	- 3 066

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

3.5.6.5. Actions Gratuites

En 2018, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio pour un total de 224 203 actions.

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

	2018			
	Mandataires sociaux avec condition de performance – Scénario de performance	Mandataires sociaux avec condition de performance – Objectif interne à FDR	Collaborateurs sans conditions de performance	Italie avec condition de performance – Scénario de performance
Date d'attribution	14/02/2018	14/02/2018	14/02/2018	14/02/2018
Nombre d'actions attribuées	14 000	14 000	10 523	1 000
Cours de l'action à la date d'attribution	86,30 €	86,30 €	86,30 €	86,30 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Période d'incessibilité				
Dividende 2018 par action	4,57	4,57	4,57	4,57
Dividende 2019 par action	4,74	4,74	4,74	4,74
Dividende 2020 par action	4,74	4,74	4,74	4,74
Dividende 2021 par action				
Valeur de l'action gratuite	72,16 €	72,16 €	72,16 €	72,16 €
Valeur de l'avantage	46,31 €	46,40 €	58,04 €	41,93 €

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

3.5.6.6. Filiales et participations

■ Filiales et participations au 31 décembre 2018

(Article L 233-15 du Code de commerce)

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
				brute	nette
I. Renseignements détaillés					
A. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)					
1) Activités immobilières					
a) Locative					
Foncière Développement Logements	116 711	75 610	100,00	301 689	292 389
Fédération	16 151	24 497	100,00	27 411	27 411
SCI Raphaël (tuppée le 31/05/2018)	9	8 011	100,00	0	0
FDR7	3	4 759	100,00	825	825
SAS Technical	102 028	132 272	100,00	358 640	358 640
GFR Kléber (tuppée le 31/05/2018)	6 001	41	100,00	0	0
SCI Omega A (fusionnée au 31/12/2018 dans la SCI OMEGA B)	13 606	2 308	100,00	0	0
SCI Omega C (fusionnée au 31/12/2018 dans la SCI OMEGA B)	7 447	5 340	100,00	0	0
SCI Le Ponant 1986	15	6 886	100,00	4 162	4 162
SCI Atlantis	2	5 086	100,00	28 429	28 429
SCI Iméfa 127	81 788	1 871	100,00	103 476	103 476
SCI Ruhl Côte d'azur	1	4 238	100,00	29 584	29 584
Latécoère	4 714	- 9 904	50,10	30 851	30 851
SCI du 32 avenue P Grenier	157	7 965	100,00	20 610	20 610
SCI du 40 rue JJ Rousseau	24	7	100,00	12	12

2018						
Italie avec condition de performance – Objectif interne à BS	Collaborateurs avec conditions de performance – Scénario de performance	Collaborateurs avec conditions de performance – Objectifs interne à FDR	Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance	Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance	Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance	Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance
14/02/2018	14/02/2018	14/02/2018	21/11/2018	21/11/2018	21/11/2018	21/11/2018
1 000	52 000	52 000	12 040	41 090	19 900	6 650
86,30 €	86,30 €	86,30 €	85,50 €	85,50 €	85,50 €	85,50 €
3 ans	4 ans	4 ans	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
4,57	4,57	4,57				
4,74	4,74	4,74	4,76	4,76	4,76	4,76
4,74	4,74	4,74	4,90	4,90	4,90	4,90
	4,74	4,74	5,16	5,16	5,16	5,16
72,16 €	67,38 €	67,38 €	70,58 €	70,58 €	70,58 €	70,58 €
46,40 €	37,53 €	41,16 €	56,77 €	56,77 €	56,77 €	56,77 €

Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
0		7 851	35 148	43 873
17 000		0	1 642	1 454
1 810		0	45 451	942
4 178		2 622	5 402	8 036
0		71 934	60 747	58 000
0		0	12 928	187
0		4 895	3 792	2 000
0		0	3 316	0
2 200		1 396	933	1 000
26 851		4 699	3 222	4 000
6 650		4 803	- 185	0
10 500		3 278	2 255	2 000
0		21 855	- 9 923	0
12 100		3 602	2 141	2 048
6 400		1 201	742	824

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
				brute	nette
SCI du 3 place Chaussy	15	0	100,00	234	234
SARL BGA Transactions	50	3 689	100,00	3 210	3 210
SCI du 288 rue Duguesclin	319	5 865	100,00	4 498	4 498
SCI du 9 rue des Cuirassiers	85	- 2 522	50,10	5 693	5 693
SCI 35/37 rue Louis Guérin	34	- 1 462	100,00	967	967
SCI du 15 rue des Cuirassiers	159	- 199	50,10	1 072	1 072
SARL du 25-27 Quai Félix Faure	18	- 4 650	100,00	1 231	1 231
SCI du 10B ET 11 A 13 allée des Tanneurs	32	734	100,00	1 441	1 441
SCI du 8 rue M Paul	11	469	100,00	285	285
SCI du 1 rue de Châteaudun	17	2 091	100,00	2 048	2 048
SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge	12	2 091	100,00	83	83
SCI du 125 avenue du Brancolar	25	359	100,00	7	7
SCI du 682 cours de la Libération	15	18	100,00	644	644
SARL du 106-110 rue des Troènes	9	15	100,00	9	9
SCI du 2 rue de l'III	14	177	100,00	198	198
SCI du 20 avenue Victor Hugo	12	217	100,00	3	3
SARL du 2 rue Saint Charles	16	-1 124	100,00	7	7
SNC Palmer Plage	4 605	- 5 730	100,00	1 916	1 916
SCI Palmer Montpellier	292	- 2 737	100,00	0	0
SCI Dual Center	1 352	1 565	100,00	1 500	1 500
Beni Stabili (fusionnée au 31/12/2018)				0	0
SCI Pompidou	966	4 035	100,00	5 000	5 000
SCI 11 Place de l'Europe	4	3 756	50,09	10 026	10 026
Office CB 21	330 447	-12 651	75,00	247 695	247 695
SCI Lenovilla	8	22 959	50,10	24 286	24 286
SCI Latécoère 2	2	- 4 228	50,10	1	1
SCI Meudon Saulnier	1	- 5 329	99,90	1	1
SCI Charenton	3 201	14 289	100,00	16 001	16 001
SCI Avenue de la Marne	50	- 1 508	100,00	50	50
Omega B	26 928	19 503	100,00	38 983	38 983
FDR LUX	13	27	100,00	63	47
SCI Rueil B2	1	444	99,90	1	1
SCI Rueil B3 B4	1	- 333	99,90	1	1
SNC WELLIO	1	- 493	99,90	1	0
SCI Cité Numérique	1	0	99,90	1	1
SCI Danton Numérique	1	0	99,90	1	1
SCI N2 BATIGNOLLES	6	10 240	50,00	10 314	5 097
BS 7	520	21 680	52,43	25 654	22 207
COVIVIO DEVELOPPEMENT (anciennement Beni Stabili Développement)	120	291 158	52,43	306 146	306 146
RGD GESTION I	10	1 412	52,43	2 704	2 334
COVIVIO IMMOBILIARE 9	120	117 755	52,43	115 554	115 184
Attività Commerciali Montenero	10	1 352	100,00	1 362	1 362
Attività Commerciali Beinasco	10	2 269	100,00	2 279	2 279
Attività Commerciali Vigevano	10	2 319	100,00	2 329	2 329
Covivio Attività Immobiliari 1	10	10	100,00	20	20

Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
4 400		1 199	585	547
29 057		2 192	- 740	573
17 942		1 182	- 2 586	0
51 218		31	- 246	0
19 800		2 541	644	0
0		3 112	- 1 898	0
0		1 241	5 909	5 510
8 500		2 107	1 423	1 290
2 700		844	573	296
2 150		1 215	684	597
627		0	- 324	811
6 400		1 675	1 050	679
3 400		652	430	291
2 000		377	133	267
3 100		866	623	613
2 850		963	675	597
15 998		1 303	166	0
46 700		5 856	1 999	0
6 979		0	762	0
2 200		493	282	0
0		0	39 444	69 911
6 000		1 155	419	346
23 050		11 147	2 545	0
0		0	21 962	13 854
24 762		15 438	5 055	4 909
19 398		3 123	- 647	0
29 960		0	- 1 227	0
130 047		11 846	5 260	4 000
29 267		4	- 488	0
37 759		1 551	- 207	0
3 250		0	7	0
80 909		8 106	604	0
37 469		3 502	- 150	0
13 992		7 603	- 5 060	0
3 487		88	- 94	0
41 960		0	- 7	0
2 700		0	- 2	0
1 207		0	- 41	0
509		0	79	0
2 718		0	1 471	0
57		0	3 800	0
129		0	- 10	0
202		0	- 10	0
176		0	- 10	0
0		0	174	0

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
				brute	nette
b) Marchand de biens					
SARL GFR Ravinelle	952	682	99,98	1 733	1 691
c) Promotion immobilière					
Lenopromo	1	4 073	99,90	1	1
Latepromo	1	15 010	99,90	1	1
Promomurs	1	247	100,00	1	
SNC le clos de chanteloup	1	- 1	99,90	1	0
SNC Bordeaux lac	1	- 3	99,90	1	0
SNC Sully Chartres	1	- 1	99,90	1	0
SNC Sucy parc	1	- 1	99,90	1	0
SNC Gambetta le Raincy	1	- 1	99,90	1	0
SNC Orly promo	1	- 1	99,90	1	1
Silexpromo	1	5 083	99,90	1	1
SCI du 21 rue jean Goujon	1	- 1	99,90	1	1
SNC Villouvette Saint Germain	1	- 1	99,90	1	0
SNC la marina Fréjus	1	- 1	99,90	1	0
SNC Normandie Niemen Bobigny	1	- 1	99,90	1	0
SNC le printemps Sartrouville	1	0	99,90	1	0
SNC Gauguin St-Ouen-l'Aumône	1	0	99,90	1	0
SNC Meudon Bellevue	1	0	99,90	1	0
SNC Tours Coty	1	0	99,90	1	0
SNC Valence Victor Hugo	1	0	99,90	1	0
SNC Nantes Talensac	1	0	99,90	1	0
SNC Marignane Saint Pierre	1	0	99,90	1	0
2) Activité parking					
SCI Esplanade Belvédère II	366	1	100,00	451	413
République	3 838	18 329	100,00	50 145	50 145
Gespar	30	2	50,00	56	56
3) Activité prestations					
SNC COVIVIO Property	2 037	- 1 929	100,00	2 737	0
COVIVIO Développement (anciennement FDR Développement)	200	- 2 999	100,00	1 852	0
Covivio Hotels Gestion	37	4	100,00	37	37
Foncière Margaux	40	- 2	100,00	34	29
FDR2	927	- 9 207	100,00	927	927
Euromarseille 1	3 501	3 005	50,00	3 587	3 587
Euromarseille 2	3 501	3 341	50,00	3 564	3 564
COVIVIO Sgp	592	822	100,00	1 395	1 395
Télimob Paris SARL	552	30 518	100,00	57 670	57 670
COVIVIO Holding GmbH	25	959 973	100,00	1 021 043	1 021 043
COVIVIO Participations	1	- 18	100,00	1	1
FDR PROPTech	3	0	100,00	3	3

Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
0		84	57	0
0		0	21	0
0		0	12	0
0		7 575	612	0
1 093		0	- 221	0
10 010		56	- 475	0
940		0	- 211	0
824		0	- 41	0
2 285		0	- 109	0
0		4 304	79	0
0		6 116	1 471	0
133 020		4 466	3 800	0
247		0	- 10	0
74		0	- 10	0
298		0	- 10	0
43		0	- 10	0
131		0	- 10	0
408		0	- 2	0
145		0	- 2	0
145		0	- 2	0
188		0	2 216	0
75		0	68 949	0
0		49	23	19
3 382		16 228	0	0
0		49	34	15
0		8 640	- 3 076	0
0		9 373	158	0
0		1 188	394	452
0		0	- 9	0
37 897		0	- 901	0
12 453		0	3 302	0
22 143		0	- 9	0
0		976	117	0
0		0	38 348	58 000
66 450		0	45 826	30 000
29		0	- 13	0
49		0	- 69	0

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
				brute	nette
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)					
1) Activités immobilières					
a) Locative					
Cœur d'Orly Promotion	37		50,00	19	17
Covivio Hotel SCA	472 232	1 379 685	42,30	1 081 293	1 081 293
SCI Factor E	10	508	34,69	486	486
SCI Orianz	10	886	34,69	885	885
CENTRAL SICAF	50 007	664 064	31,46	374 449	374 449
RGD FERRARA 2013	100	37	26,21	91	54
REAL ESTATE SOLUTION & TECHNOLOGY	10	105	15,73	3	3

II. Renseignements globaux sur les autres titres

A. Filiales non reprises au paragraphe 1

a) Filiales françaises (ensemble)

b) Filiales étrangères (ensemble)

B. Participations non reprises au paragraphe 1

a) Dans les sociétés françaises (comédie/Oséo/
Finantex/MRDIC/FNAIM)

152

2 452

0,10

5

5

b) Dans les sociétés étrangères

III. Renseignements globaux sur les titres

A. Filiales I + II

a) Filiales françaises (ensemble)

733 978

385 514

1 407 372

1 388 150

b) Filiales étrangères (ensemble)

835

1 397 928

1 477 090

1 472 903

B. Participations I + II

a) Dans les sociétés françaises

472 441

1 383 531

1 082 688

1 082 686

b) Dans les sociétés étrangères

50 117

664 206

374 542

374 506

* Information non disponible à la date d'arrêt.

3.5.6.7. Activité de la société en matière de recherche et développement

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

3.5.6.8. Événements post-clôture

Néant.

Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
0		0	3	0
0		75 833	217 202	69 196
4 701		0	- 19	0
11 076		0	- 1 082	0
1 513		0	- 109	0
0		0	- 10	0
0		0	- 10	0
0		1 185	654	0
1 023 602		278 652	320 128	218 031
71 448		0	90 723	99 911
15 777		77 017	216 758	69 196
1 513		0	- 129	0

3.5.6.9. Résultats de la société des 5 derniers exercices

(En euros)	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
I – Capital en fin d'exercice					
a. Capital social	188 050 671	199 889 196	206 273 556	224 489 892	248 708 694
b. Nombre des actions ordinaires existantes	62 683 557	66 629 732	68 757 852	74 829 964	82 902 898
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	0	0	0	0	0
d. Nombre maximal d'actions futures à créer	0	0	0	0	0
d1. Par conversion d'obligations	0	0	0	0	0
d2. Par exercice de droits de souscription	310 056	371 557	438 544	473 300	506 087
II – Opérations et résultats de l'exercice					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	74 203 034	67 946 138	73 203 471	84 416 438	86 111 995
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	303 487 063	307 764 301	210 672 329	423 283 200	342 870 301
c. Impôts sur les bénéfices	2 387 437	315 121	123 615	1 359 463	2 107 264
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice				537 616	499 992
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	186 513 137	205 606 731	248 815 409	443 008 272	348 466 525
f. Résultat distribué	263 270 939	286 507 848	302 534 549	336 734 838	381 353 331
III – Résultat par action					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	4,80	4,61	3,06	5,64	4,11
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	2,98	3,09	3,62	5,92	4,20
c. Dividende attribué à chaque action	4,30	4,30	4,40	4,50	4,60
IV – Personnel					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	156	152	149	151	155
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	15 964 832	15 515 470	16 272 553	14 258 503	15 845 146
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	7 264 791	6 495 142	6 619 556	6 391 613	7 674 213

3.5.6.10. États financiers Établissement permanent en Italie

Il s'agit des comptes Italiens appliquant les règles comptables locales.

Ces comptes ont servi de base à la fusion et ont été retraités selon les normes françaises.

Bilan Établissement permanent au 31/12/2018

■ Actifs

(En millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2018	Variation
Immeubles de placement	2 081,1	1 957,3	(123,9)
Immeubles en développement	165,2	192,0	26,8
Immeubles d'exploitation et autres immobilisations corporelles	10,1	9,7	(0,4)
Immobilisations incorporelles	0,1	0,8	0,7
Titres			
• sociétés contrôlées globalement	555,4	826,4	270,9
• entreprises associées	0,0	0,0	0,0
• autres entreprises	0,8	0,2	(0,6)
Titres immobilisés	5,9	5,7	(0,3)
Clients et autres débiteurs	31,6	24,4	(7,2)
Compte courant d'associés	2,4	1,0	(1,4)
Instruments dérivés	1,0	0,4	(0,5)
Impôts différés - Actif	1,2	0,0	(1,2)
Total actifs non-courants	2 854,8	3 017,8	163,0
Stock	22,6	19,9	(2,7)
Clients et autres débiteurs	20,2	49,3	29,0
Compte courant d'associés	236,0	7,5	(228,5)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	281,6	31,6	(250,0)
Total actifs courants	560,4	108,2	(452,2)
Actifs destinés à la vente	74,1	0,0	(74,1)
TOTAL ACTIFS	3 489,4	3 126,1	(363,3)

■ Capital et passif

(En millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2018	Variation
Capital	227,0	227,0	0,0
Prime d'émission	279,0	279,0	0,0
Autres réserves	1 277,3	1 233,8	(43,6)
Résultats	54,4	13,3	(41,1)
Total capitaux propres	1 837,7	1 753,1	(84,6)
Passif			
Emprunts	1 187,5	1 280,8	93,3
Fournisseurs et autres créditeurs	0,0	0,0	0,0
Instruments dérivés	22,7	11,6	(11,1)
Engagements de retraite et autres	0,2	0,1	(0,0)
Impôts différés - Passif	0,6	0,0	(0,6)
Total passif non-courant	1 211,0	1 292,5	81,5
Emprunts	376,3	13,2	(363,1)
Compte courant d'associé	8,3	15,5	7,2
Fournisseurs et autres créditeurs	47,7	43,0	(4,8)
Provisions pour risques et charges	8,4	8,8	0,4
Total passif courant	440,7	80,4	(360,2)
Total passif	1 651,7	1 373,0	(278,7)
TOTAL CAPITAL ET PASSIF	3 489,4	3 126,1	(363,3)

État des emprunts Établissement permanent au 31/12/2018

(En millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2018
Emprunts bancaires ou autres établissements financiers	332,8	375,0
dont :		
• court terme	2,4	3,3
• moyen/long terme	330,4	371,7
Obligations	1 042,6	726,7
dont :		
• court terme	373,1	9,2
• moyen/long terme	669,5	717,6
Obligations convertibles	188,4	192,3
dont :		
• court terme	0,7	0,7
• moyen/long terme	187,6	191,5
Endettement brut	1 563,8	1 294,0
Dépôt fiduciaire		(30,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(281,6)	(31,6)
ENDETTEMENT FINANCIER NET	1 282,2	1 232,4

3.5.6.11. Délai de paiement des fournisseurs et clients

Article D.441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus ⁽¹⁾
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	446					137
Montant total des factures concernées TTC	6 830 430,20	215 940,70	93 826,00	11 111,54	391 701,98	712 580,22
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	2,62%	0,08%	0,04%	0,00%	0,15%	0,27%
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues				N/A		
Montant total des factures exclues				N/A		
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal-article L. 441-6 ou L.43-1 du code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	✓					
					Délais contractuels :	
					Délais légaux : 60 jours	

(1) Dont 130 factures fournisseurs d'un montant de 393 322,04€ en provenance de la succursale italienne.

(2) Dont 938 factures clients d'un montant de 20 778 332,00€ en provenance de la succursale italienne.

Compte de résultat Établissement permanent au 31/12/2018

(En millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2018	Variation
Revenus locatifs	119,5	103,0	(16,4)
Charges immobilières	(26,3)	(26,1)	0,2
Revenus locatifs nets	93,2	77,0	(16,2)
Prestations de services	2,9	3,3	0,5
Coûts afférents	(0,9)	(1,5)	(0,6)
Revenus nets des services	2,0	1,9	(0,1)
Coûts de personnel	(6,0)	(7,2)	(1,2)
Frais de structure	(13,6)	(13,0)	0,7
Coûts de fonctionnements	(19,6)	(20,2)	(0,6)
Autres revenus / charges	(9,0)	(2,7)	6,3
Cessions des immeubles de placements	9,3	228,8	219,5
Frais sur ventes	(9,7)	(227,9)	(218,2)
Résultat sur cessions d'immeubles de placement	(0,4)	0,9	1,2
Cessions d'actifs destinés à la vente	186,3	8,1	(178,2)
Frais sur ventes	(186,2)	(8,2)	178,0
Résultat sur cessions d'actifs destinés à la vente	0,2	(0,0)	(0,2)
Cessions d'immeubles en stock	0,0	4,5	4,5
Frais sur ventes	(0,0)	(4,5)	(4,5)
Résultat sur cessions d'immeubles en stock	0,0	(0,0)	(0,0)
Résultat opérationnel	66,4	56,9	(9,5)
Variation positive	112,7	40,0	(72,7)
Variation négative	(65,3)	(68,3)	(3,0)
Variation de juste valeur des actifs	47,3	(28,3)	(75,7)
EBIT	113,7	28,6	(85,1)
Résultat financier	(85,3)	(33,0)	52,3
Résultat des entreprises associées	14,9	45,8	30,9
Résultat d'autres entreprises	(0,1)	(0,2)	(0,1)
EBT	43,2	41,2	(2,0)
Impôt sur les sociétés	1,1	(1,7)	(2,9)
RÉSULTAT NET	44,4	39,4	(4,9)

Article D.441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus (2)
20					1 033
4 130 658,00	272 338,79	1 002 047,36	832 122,68	20 271 770,65	22 378 279,48
0,75%	0,05%	0,18%	0,15%	3,66%	4,04%
		N/A			
		0,00			

Délais contractuels :

✓

Délais légaux :

Observations : pas de facturation d'intérêts de retard

3.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Opinion

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

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

Évaluation des titres de participation et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2018, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 4 318 M€, soit 47% du total actif. Comme indiqué dans la note « 3.5.2.3 Immobilisations financières » de l'annexe, ils sont évalués à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.</p> <p>Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'Actif triple Net Réévalué publié.</p> <p>Comme indiqué dans la note 3.5.2.6 de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.</p> <p>Compte tenu du poids des titres de participation au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuels comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation • rapprocher l'actif net retenu par la Direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés • s'agissant de la filiale cotée, rapprocher la valeur d'utilité retenue par la Direction avec l'Actif triple Net Réévalué publié • tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'inventaire retenues • recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société. <p>Nos travaux portant sur les plus-values latentes sur actifs immobilisés ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société • prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts, détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par la société • examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la Direction Financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des actifs immobiliers à la juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement • analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux de rendement, les taux d'actualisation, les hypothèses locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles • nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la Direction Financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés. <p>Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté à examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés.</p>

Évaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2018 une valeur de 2 778 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note « 3.5.2.2 Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels, à chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles.</p> <p>L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par la société.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par la société.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société • prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par la société • examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la Direction Financière aux experts immobiliers pour déterminer la valeur vénale des actifs immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement • analyser les hypothèses retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles • nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la Direction Financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés • contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable et que les critères présentés dans la note 3.5.2.2 de l'annexe sont remplis • recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de la société.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux comptes

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

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au Comité d'Audit

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

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

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

Courbevoie et Paris-La Défense, le 28 février 2019

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

ANNEXE AUX RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Beni Stabili S.p.A. SIIQ Rapport financier annuel 2018

Introduction	348
Rapport de gestion	349
États financiers de Beni Stabili S.p.A. SIIQ au 31 décembre 2018 :	364
1 État de la situation financière	365
2 Compte de résultat de l'exercice	366
3 État du Résultat économique global	367
4 État des variations des postes de Capitaux propres	367
5 État des flux de trésorerie	368
Remarques aux états financiers	369
Annexes	439
Rapport des auditeurs indépendants	445

INTRODUCTION

Comme illustré plus en détail dans le Rapport de gestion, avec effet à compter du 31 décembre 2018 à 23 h 59, Beni Stabili S.p.A. SIIQ (désigné ci-après aussi par la "Société") a été fusionnée par acquisition au sein de Covivio S.A.

Depuis la fusion par incorporation de la Société au sein de Covivio, cette dernière exerce ses activités en Italie par l'intermédiaire d'un établissement permanent, à qui sont attribués tous les actifs et passifs appartenant à Beni Stabili.

L'établissement permanent, qui bénéficiera du régime spécial prévu par la réglementation SIIQ pour les *succursales* exerçant principalement l'activité de location immobilière, continuera d'exercer, sans interruption et en employant les salariés de Beni Stabili, les mêmes activités effectuées par ce dernier à la date d'effet de la fusion.

Le Bilan présenté ci-dessous est le Bilan de Beni Stabili S.p.A. SIIQ avant la fusion (ci-dessous le « Bilan ») pour l'exercice clos à 23 h 59 du 31 décembre 2018 (ci-dessous l'« exercice »), à savoir avant la finalisation de la fusion et sans prise en compte d'aucun effet lié directement ou indirectement à celle-ci, de façon à permettre une comparabilité totale avec les données des exercices précédents, à l'exception de l'évaluation de la juste valeur des options de conversion des prêts obligataires, dont l'estimation n'était possible qu'en évaluant les apports faisant référence à la conversion en actions Covivio, et non plus en actions Beni Stabili. En effet, cela reflète la situation patrimoniale et financière de la Société à la fin de 2018 et la situation économique de l'année fiscale 2018, dans la mesure où le décalage entre la fin de l'année et le moment de l'exécution de la fusion n'est pas pertinent.

Le Bilan a été préparé sur une base volontaire, étant donné qu'il n'existait aucune obligation légale de procéder à la préparation des états financiers de la société fusionnée au moment de sa acquisition. Le Bilan est établi par les administrateurs de la société fusionnée Covivio S.A., en exercice à la date de rédaction du présent rapport, à la suite de la disparition de toutes les instances de la société Beni Stabili S.p.A. SIIQ, à la date d'effet de la fusion.

Malgré la fusion, la préparation du Bilan a pour objet de respecter, y compris pour l'année 2018, les obligations d'information de la Société, comme par le passé et jusqu'à son intégration au sein de Covivio S.A., ayant eu lieu essentiellement à la fin de l'exercice, et en vertu des obligations d'information prévues par la réglementation des SIIQ. En dépit de la disparition de l'entité juridique Beni Stabili S.p.A. SIIQ, au vu des objectifs d'information du présent bilan, et compte tenu du fait que les activités de la Société se poursuivront sans interruption, même au sein de l'entité légale Covivio S.A., le Bilan a été préparé selon les critères de continuité des activités.

Le Bilan de Beni Stabili SpA SIIQ pour l'exercice 2018 est préparé conformément aux normes comptables internationales (*International Accounting Standards – IAS et International Financial Reporting Standards - IFRS*), complétées par les interprétations correspondantes (*Standing Interpretations Committee - SIC et International Financial Reporting Interpretations Committee – IFRIC*), publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et adoptées par la Commission européenne suivant la procédure décrite à l'art. 6 du Règlement (CE) no. 1606/2002.

Les critères de rédaction suivis pour la préparation du Bilan sont conformes à ceux adoptés pour l'établissement des états financiers au 31 décembre 2017, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et modifications en vigueur à compter du 1er janvier 2018. La Société a mis en application pour la première fois, l'IFRS 15 " Produits provenant des contrats avec les clients " et l'IFRS 9 " Instruments financiers ".

La comptabilisation des éléments fiscaux, en particulier des impôts différés à la fin de 2018, a été effectuée sur la base des règles fiscales applicables à Beni Stabili SpA. SIIQ, étant donné que les effets liés au changement de régime fiscal pouvant résulter de la modification de la structure de la société résultant de la fusion, seront relevés dans les comptes de l'établissement permanent, à l'issue de la fusion et suivant les règles comptables et fiscales applicables à la fusion.

Beni Stabili S.p.A. SIIQ

Rapport de gestion

ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DANS L'EXERCICE

Fusion avec Covivio

Le 5 septembre 2018, l'Assemblée générale des actionnaires de Beni Stabili S.p.A. SIIQ (" Beni Stabili " ou la " Société "), tenue en session extraordinaire, a approuvé la fusion transfrontalière par acquisition de la Société au sein de Covivio S.A. (anciennement Foncière des Régions S.A.), qui l'a approuvée à son tour le 6 septembre 2018.

La fusion représente une étape importante dans la voie de la simplification du Groupe auquel appartient Beni Stabili et de l'amélioration de la relation synergique entre les différentes divisions et les domaines d'activité. Le Groupe devrait atteindre en particulier :

1. une exposition unique au secteur immobilier en Europe et à ses marchés en croissance plus soutenue:
 - a. la société issue de la fusion atteindrait un actif ¹ d'environ 23 milliards d'euros (15 milliards d'euros *groupe share*), compte tenu des immeubles de Beni Stabili pour 4.4 milliards d'euros (3.6 milliards d'euros *groupe share*);
 - b. Le Groupe Covivio est déjà présent dans les principales métropoles européennes (telles que Paris, Berlin, et Milan), mais aussi sur des segments diversifiés tels que les bureaux, les hôtels et les immeubles résidentiels ;
 - c. En outre, le Groupe Covivio offre une exposition à un portefeuille de projets de développement immobilier de plus de 5 milliards d'euros.
2. une plus grande visibilité du Groupe sur le marché, à travers une augmentation de la capitalisation boursière de plus de 7 milliards d'euros à la suite de la fusion, en comptant les 1,7 milliards d'euros de Beni Stabili², une augmentation du flottant et plus généralement de la liquidité des actions ;
3. un meilleur profil de crédit, étant donné que Covivio bénéficie d'une notation attribuée par l'agence Standard & Poor's égale à « BBB » (avec une perspective positive), tandis que Beni Stabili bénéficie d'une notation attribuée par la même agence, de « BBB- » (avec une perspective positive), bénéficiant ainsi directement de l'accès plus large de Covivio aux ressources financières et au marché des capitaux ;
4. un profil de rentabilité plus élevé : sur la base des conditions proposées, l'opération envisagée vise généralement à déterminer globalement un impact positif sur les résultats économiques (en ce qui concerne l'exercice 2017, l'impact de l'Opération serait d'environ 16% supérieur au dividende de Beni Stabili distribué, à valoir sur l'exercice précité)³.

Grâce à la Fusion, la société qui en résulte pourra être proactive ultérieurement en Italie, à travers la création d'une succursale dédiée, dans le but d'accélérer la mise en œuvre de sa stratégie immobilière et de la rotation du portefeuille, en insistant sur le secteur des bureaux « prime » à Milan. Le Groupe resterait activement impliqué dans le développement et le réaménagement d'immeubles et de zones situées dans la Municipalité de Milan, tout en continuant d'offrir des services de qualité à ses clients.

À compter de la date d'effet de la Fusion, Covivio exerce ses activités en Italie par le biais d'un établissement permanent auquel sont attribués les éléments d'actif et de passif appartenant à Beni Stabili, y compris ses parts au capital des filiales et de Central SICAF SpA. L'établissement permanent qui bénéficiera du régime spécial prévu en Italie pour les SIIQ, continuera d'exercer les mêmes activités que celles réalisées par celui-ci en 2018, sans interruption et en utilisant les employés en fonction de la Société.

Le taux d'échange établi pour la fusion est de 8,245 actions ordinaires de Covivio pour 1 000 actions ordinaires de Beni Stabili (contre 8,5 actions ordinaires initiales de Covivio pour 1 000 actions ordinaires de Beni Stabili), comme adapté automatiquement à la suite de la distribution par Beni Stabili, le 19 décembre 2018, d'une avance sur dividendes au titre de l'exercice 2018, pour un montant total de 48 193 K d'euros (0,021369 euro par action), conformément à l'art. 2433-bis du Code Civ.. La fusion a pris effet d'un point de vue légal, fiscal, et comptable à partir du 31 décembre 2018 à 23h59.

Enfin, conformément à ce qui était indiqué dans le plan de fusion, le 15 novembre 2018, il a été déposé auprès de Borsa Italiana S.p.A. une demande d'admission à la cote sur le Mercato Telematico Azionario - MTA, qui a été acceptée. Les actions de Covivio ont ouvert les négociations sur le MTA à partir du 2 janvier 2019.

Cession de 9% du capital de Central SICAF S.p.A.

¹ Au 30/06/2018.

² À l'annonce de l'opération (19 avril 2018).

³ Basé sur le dividende 2017 de Covivio (4,50 euros par action) et de Beni Stabili (0,033 euros par action).

En février 2018, Beni Stabili S.p.A. SIIQ a cédé 9% supplémentaires de la participation dans Central Sicaf à des sociétés appartenant aux Groupes de référence des actionnaires minoritaires, pour un prix de vente de 71,3 millions d'euros, en accord avec la NAV de la société.

Détenant 51% des actions de la société, Beni Stabili gardera le contrôle de Central et fournira des services de gestion immobilière.

Activités de location immobilière

Au cours de l'exercice 2018, 24 nouveaux baux de location, couvrant environ 20 700 m² et correspondant à 9 603 K d'euros de nouveaux loyers annuels au régime standard.

Parmi ces contrats, 3 prennent effet à compter du 31 décembre 2018, pour une superficie d'environ 2 490 m² et 398 K d'euros de redevances annuelles au régime standard.

En plus de ce qui précède, 7 contrats supplémentaires portant sur des propriétés en cours de développement (*Development*), sur une superficie d'environ 5 120 m² et 1 050 K d'euros de nouveaux loyers annuels au régime standard.

Aux nouveaux contrats, s'ajoutent 18 renouvellements de contrat pour une superficie de 17 687 m² et 5 333 K d'euros de loyers annuels au régime standard.

Par ailleurs, 3 nouveaux contrats de location ont été signés au cours de l'année sur les années fiscales précédentes pour environ 625 m², soit un total annuel de 221 K d'euros au régime standard. Quatre renouvellements de contrat ont été souscrits au cours des années fiscales précédentes, pour 12.411 m² et 1 627 K d'euros de loyers annuels au régime standard.

Sont également compris dans les chiffres ci-dessus les contrats immobiliers vendus au cours de l'année pour environ 5 400 m² et environ 6 000 K d'euros de loyers au régime standard.

Le plus grand contrat a été le nouveau bail de location signé avec Hexagon pour une surface commerciale de 4 781 m² du bâtiment situé à Milan, Galleria del Corso (environ 98% de l'immeuble), en remplacement de la location COIN Excelsior.

Détenu à 100% par le Groupe Percassi, Hexagon est la société dédiée au développement du réseau de franchises de Victoria's Secret. L'immeuble accueillera le plus grand magasin phare de Victoria's Secret en Italie.

Il convient de noter que cet immeuble, ainsi que deux autres immeuble situés à Turin, ont été vendus en décembre 2018.

Activités d'achat et de vente de biens immobiliers

Au cours de l'exercice 2018, la Société a acquis 3 immeubles. Notamment :

- du " Fondo pensione per il Personale delle Aziende del Gruppo Unicredit", 2 établissements ont été acquis à Milan, situés à Piazza Duca d'Aosta n. 8 et Piazza San Pietro in gessate n. 2.
Le montant total de l'acquisition s'élève à 24 930 K d'euros, outre les droits de mutation et les frais accessoires à hauteur de 2 270 K d'euros ;
- du fonds immobilier portant le nom " RE Fund " géré par InvestiRe SGR, le bien a été acheté à Milan, via dell'Innovazione n. 3.
Le prix d'achat s'est élevé à 77 000 K d'euros, plus les droits de mutation et les frais accessoires pour 1 598 K d'euros.

L'activité de cession, en revanche, concernait six biens immeubles, ainsi que certaines portions de biens immobiliers.

Les cessions ont été réalisées à un prix total de 237 348 K d'euros, contre une valeur des charges des immeubles à la date de vente, s'élevant à 231 297 K d'euros, et des frais de commercialisation et d'autres charges (directement ou indirectement) liés aux ventes, à hauteur de 5 113 K d'euros.

Parallèlement aux ventes susmentionnées, la Société a cédé 100% de l'investissement dans deux véhicules pour la gestion des activités commerciales menées dans l'un des immeubles vendus. Cette cession était au prix de 3 360 K d'euros, contre une valeur des charges des investissements cédés de 46 K d'euros.

Outre ce qui précède, dans le but de finaliser le processus de séparation, échappant au contrôle direct par la Société des activités ne relevant pas du régime SIIQ, au cours de l'exercice 2018, Beni Stabili a contribué aux actifs, dans trois véhicules en phase de démarrage, exercés au sein de certains centres commerciaux lui appartenant. Dans le cadre de cette opération, les licences commerciales relatives aux actifs attribués ont été transférées aux trois véhicules susmentionnés, dont la valeur comptable à la date d'attribution était égale à 4 140 K d'euros, tandis que leur valeur de transfert était égale à 4 070 K d'euros.

Activités de financement et de refinancement pour 2018

Le 22 janvier 2018, Beni Stabili S.p.A. SIIQ a remboursé le Prêt obligataire arrivant à échéance, appelé " *EUR 350.000.000 4,125% senior unsecured* ", émise en 2014 et cotée sur la liste officielle de la Bourse du Luxembourg.

Les obligations en circulation ont été remboursées à leur valeur nominale, pour un montant total de 350 000 K d'euros, grâce à l'utilisation des ressources financières déjà détenues par la Société et recouvrées au moyen des nouveaux financements à long terme, signés en 2017 (décaissés en 2018 pour 98 551 K d'euros).

Le 20 février 2018, la Société a émis des obligations de premier rang non garanties d'un montant total de 300 000 K d'euros, portant intérêt au taux de 2,375% par an et arrivant à échéance en 2028.

Les obligations ont été émises au-dessous du pair (99,063%) et ont une valeur nominale minimale de 100 K d'euros (et des multiples entiers de 1 K d'euros, dans la limite des 199 K d'euros).

Les obligations ont été admises à la négociation sur le marché réglementé de la Bourse du Luxembourg et ont reçu la note de BBB-, conformément à la notation attribuée à la société émettrice.

Le placement du prêt a été géré par Morgan Stanley & Co. International PLC et Natixis, qui sont intervenus en tant que *Joint Lead Managers*.

Au mois de mars qui suivait, les liquidités provenant de l'émission de l'emprunt susmentionné ont été en grande partie destinées au remboursement anticipé du prêt obligataire appelé " *€ 250,000,000 3.50 per cent. Notes due 2019*".

Le prix de rachat s'est élevé à globalement 259 835 K d'euros (103,9 K d'euros par obligation), contre une valeur comptable de l'effacement de la dette, de 249 271 K d'euros, et donc la comptabilisation correspondante dans le compte de résultat des frais de remboursement anticipé pour 10 564 K d'euros.

Outre ce qui précède :

- en mars, Beni Stabili S.p.A. SIIQ a partiellement remboursé un emprunt hypothécaire, arrivant à échéance en juin 2025, d'un montant nominal de 50 549 K d'euros. Les frais de remboursement anticipé (0,50%) se sont élevés à 253 K d'euros, auxquels s'ajoute la charge de 526 K d'euros, correspondant aux frais d'émission du prêt, non encore amortis ;
- en septembre, à la suite de la vente d'une portion d'un bien immobilier situé à Milan, la Société a procédé au remboursement obligatoire anticipé du financement sous-jacent pour un montant nominal de 530 K d'euros. Les coûts de remboursement anticipé s'élèvent à 5 K d'euros, auxquels s'ajoute la comptabilisation des frais de 6 K d'euros, correspondant à la quote-part du coût d'émission du prêt remboursé, sans être encore amorti.

Dans le but d'optimiser sa stratégie de couverture du " risque de taux d'intérêt ", en 2018, Beni Stabili S.p.A. SIIQ a résilié par anticipation certains instruments de couverture tels que l'IRS (*Interest Rate Swap*), avec un coût de remboursement anticipé de 365 K d'euros.

Enfin, il convient de noter qu'en novembre et décembre 2018, certaines lignes de crédit à court terme, dites " *committed* ", ont été fermées par anticipation pour un montant de 136 000 K d'euros.

En conséquence, au 31 décembre 2018, les lignes " *committed* " à disposition de la Société (non utilisées) s'élèvent à 104 000 K d'euros et ont une durée moyenne (au 31 décembre 2018) de 21,53 mois.

Au 31 décembre 2018, des lignes telles que " *hot money* " étaient disponibles (non utilisées) pour un crédit total de 85 K d'euros.

À la suite de la fusion, tous les actifs et les passifs de Beni Stabili ont été transférés à Covivio S.A. Par conséquent, suite à la fusion et en référence au prêt convertible en cours, il est précisé que les obligations seront convertibles en actions ordinaires de Covivio S.A.

Contentieux avec le Fonds de pension COMIT en liquidation

La procédure d'arbitrage initiée par le Fonds de pension Comit contre Beni Stabili en avril 2017 - par laquelle le Fonds a demandé le remboursement du montant (55,2 millions d'euros) du même paiement versé au Agenzia delle Entrate, à la suite de l'accord de transaction

conclu en décembre 2016 - a abouti au rejet par le Conseil d'arbitrage, le 24 septembre 2018, de toutes les créances réciproques et avec la décision qu'aucune des parties n'était redevable à l'autre.

Par citation datée du 30 décembre 2018, le Fonds de pension Comit a fait appel de la décision d'arbitrage devant la Cour d'Appel de Milan, demandant à ce qu'elle soit déclarée nulle et non avenue. L'audience de l'affaire a été fixée au 15 mai 2019. Soutenant également l'opinion exprimée par les consultants juridiques chargés de représenter et de défendre Covivio dans le litige, les administrateurs estiment que les motifs d'appel formés par le Fonds contre la sentence arbitrale devraient être considérés comme irrecevables ou rejetés, car ils ne figurent pas parmi ceux qu'autorise le code de procédure civile.

INFORMATIONS ECONOMIQUES ET FINANCIERES

(en milliers d'Euros)

	31.12.2018	31.12.2017
Revenus locatifs nets	76.990	93.170
Bénéfice/(Perte) des ventes immobilières	868	(180)
Revenus nets des services	1.885	1.971
<i>Frais de personnel</i>	<i>(7.190)</i>	<i>(5.968)</i>
<i>Frais généraux</i>	<i>(12.967)</i>	<i>(13.633)</i>
Coûts totaux d'exploitation	(20.157)	(19.602)
Autres revenus et produits / (autres coûts et charges)	(2.674)	(8.984)
Résultat d'exploitation avant réévaluations / dépréciations d'immeubles	56.912	66.375
Réévaluations / dépréciations d'immeubles dans le portefeuille	(28.334)	47.325
Résultat d'exploitation	28.578	113.700
Revenus financiers nets (charges)	(31.249)	(42.245)
Variation de l'évaluation des options de conversion des prêts obligatoires	10.606	(27.344)
Coûts liés aux remboursement anticipés des prêts et instruments dérivés pendant l'exercice	(12.386)	(15.738)
Charges financières nettes des ventes immobilières	-	-
Revenus financiers totaux/ (charges)	(33.029)	(85.326)
Revenus/(dépendances) des investissements dans des entreprises contrôlées, liées et autres sociétés	45.631	14.852
Résultat avant impôts	41.180	43.226
Impôts	(1.735)	1.137
Résultat net de l'exercice	39.445	44.364
Bénéfice de base par action (*)	0,01739	0,01956
Bénéfice par action dilué (*)	0,01400	0,01956

(*) Pour plus de détails sur la manière de calculer le bénéfice par action, veuillez vous reporter aux notes annexes aux états financiers au paragraphe 7.6.9.

Le résultat net au 31 décembre 2018 est positif à hauteur de 39 445 K d'euros, contre un résultat positif au 31 décembre 2017 de 44 364 K d'euros.

Ces résultats incluent l'effet de la valorisation des biens immeubles à leur juste valeur, qui a conduit à la comptabilisation au 31 décembre 2018 de dépréciations nettes de 28 334 K d'euros, contre des réévaluations nettes s'élevant à 47 325 K d'euros en 2017.

Outre l'effet des évaluations immobilières susmentionnées, les résultats des deux périodes comparées contiennent également les effets suivants :

- du transfert (achevé dans les premiers mois de 2017) du portefeuille Immobilier loué à Telecom Italia à Central Sicaf S.p.A. et de la vente partielle ultérieure de la participation. Le résultat net enregistré en 2017 sur ce portefeuille (y compris les marges positives de la vente de la participation) était égal à env. 19 840 K d'euros, contre un résultat de 41 104 K d'euros en 2018 (représentés par les dividendes perçus par la filiale, le produit net des services rendus à Central Sicaf et la marge positive d'une nouvelle vente partielle de la participation) ;
- des coûts non récurrents liés à la fusion de la Société au sein de Covivio S.A. (4 775 K d'euros) ;
- la variation de la juste valeur des options de conversion de l'emprunt obligataire convertible *Equity Linked* (positive à 10 606 K d'euros et négative de 27 344 K d'euros, respectivement en 2018 et 2017, avant impôts) ;
- des coûts de remboursement anticipé des prêts et des instruments dérivés (12 386 K d'euros en 2018 et 15 738 K d'euros en 2017).

En éliminant les deux résultats des effets susmentionnés, la variation du résultat de 2018 par rapport à 2017 correspond à une augmentation de 12 948 K d'euros.

Cette variation s'explique par l'amélioration du résultat d'exploitation (8 901 K d'euros) et la diminution des charges financières nettes (8 766 K d'euros), déduction faite de la baisse des produits nets des participations (1 847 K d'euros) et de la variation négative des éléments fiscaux (2 872 K d'euros).

L'amélioration du résultat d'exploitation correspond en revanche, dans une large mesure à une baisse des coûts d'exploitation récurrents (y compris la réduction du coût de la TVA non déductible) et à l'effet d'octroi de fonds pour risques et charges, tandis que la baisse des charges financières découle des opérations de refinancement effectuées l'année écoulée.

Conformément aux obligations prévues, en raison de l'adhésion au régime spécial des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIQ), il est souligné que : i) dans l'exercice 2018, comme il est indiqué dans les remarques ajoutées aux états financiers, au paragraphe 6, le résultat d'exploitation exonéré correspond à un bénéfice de 32 453 K d'euros et le résultat d'exploitation imposable représente un bénéfice de 6 992 K d'euros ; ii) en décembre, une avance sur dividendes pour l'année 2018 a été distribué pour un montant total de 48 478 K d'euros.

Il convient également de noter que les marges réalisées sur les cessions immobilières au cours de l'exercice 2018 et enregistrées dans le compte de résultat 2018 ou dans les comptes de résultat des exercices précédents (mais après l'entrée dans le régime SIIQ), en application du critère d'évaluation du portefeuille immobilier à la juste valeur, sont globalement positives à hauteur de 20 966 K d'euros, correspondant à une plus-value de 51 319 K d'euros, déduction faite des moins-values de 30 353 K d'euros. Les plus-values sont soumises à une obligation de distribution de 40 284 K d'euros, dont 28 433 K d'euros sont ajoutées au compte de résultat 2018 (et donc au bénéfice exonéré susmentionné de 32 453 K d'euros), tandis que

11 851 K d'euros ont été comptabilisés dans le compte de résultat des années précédentes (poste inscrit au régime SIIQ), puis ont été suspendus et ne pouvaient plus être distribués dans la réserve au sens de l'art. 6 du Décret législatif no. 38 du 28 février 2005 (qui, avec le recouvrement, pouvait être distribué pour le même montant).

Enfin, il convient de noter qu'en raison de l'obligation susmentionnée de *carry forward* (report), dans le seul but de déterminer l'obligation minimale de distribution de dividendes prévue par le règlement SIIQ, le bénéfice d'exploitation imposable est entièrement requalifié en tant que bénéfice d'exploitation exonéré.

Vous trouverez ci-dessous une analyse détaillée de chaque poste dans le Compte de résultat de l'exercice.

Revenus locatifs nets

Description	Milliers d'Euros	
	2018	2017
Revenus locatifs et annuités garanties	96.334	112.550
Baux commerciaux	6.638	6.873
Revenus liés aux résiliations anticipées de baux commerciaux par les locataires	72	49
Dépréciation / Perte et reprises sur provisions pour dépréciations des créances et frais de recouvrement de	(1.969)	(750)
Coûts immobiliers nets	(24.085)	(25.552)
Revenus locatifs nets	76.990	93.170

Les revenus locatifs bruts en 2018 s'élèvent à 103 044 K d'euros (dont 6 638 K d'euros de locations à des filiales), contre 119 472 K d'euros en 2017 (dont 6 873 K d'euros de locations à des filiales).

La différence est due à l'effet du transfert (en 2017) à Central SICAF S.p.A. du portefeuille immobilier loué à Telecom Italia qui, en 2017, avait enregistré un produit locatif de 17 326 K d'euros (loyers courus jusqu'à la date d'attribution), déduction faite des effets de l'activité d'achat immobilier, du *turnover* des locations et de l'indexation des loyers (+898 K d'euros).

L'impact de la marge locative nette (revenus locatifs nets) sur les revenus locatifs (bruts) (y compris les pénalités soumises aux locataires) est passé de 78,0% en 2017 à 74,7% en 2018.

La différence est principalement due aux facteurs suivants : i) l'incidence accrue des coûts de maintenance et d'exploitation du portefeuille immobilier, principalement en raison du transfert à Central Sicaf S.p.A. du portefeuille immobilier loué à Telecom Italia, dont les coûts de maintenance ont un impact moins important sur les revenus locatifs bruts que la moyenne du portefeuille immobilier restant, et sont toutefois supportés de manière prédominante par le locataire ; ii) des coûts plus élevés des sous-locations passives ; iii) des pertes et dépréciations plus importantes sur les créances des locataires.

Bénéfice / (perte) des ventes immobilières

L'activité de vente en 2018 concernait six propriétés, en plus de certaines portions immobilières.

Les cessions ont été réalisées à un prix total de 237 348 K d'euros, contre une valeur des charges des immeubles à la date de vente, s'élevant à 231 297 K d'euros, et des frais de commercialisation et d'autres charges (directement ou indirectement) liés aux ventes, à hauteur de 5 113 K d'euros.

Parallèlement aux ventes susmentionnées, la Société a cédé 100% de l'investissement dans deux véhicules pour la gestion des activités commerciales menées dans l'un des immeubles vendus. Cette cession était au prix de 3 360 K d'euros, contre une valeur des charges

des investissements cédés de 46 K d'euros. La marge résultant de la cession des deux participations est inscrite au bilan dans la rubrique " Produits et charges des titres de participation ", qui sera décrite ci-après.

Outre ce qui précède, au cours de l'exercice 2018, la Société a contribué aux actifs, dans trois véhicules en phase de démarrage, exercés au sein de certains centres commerciaux lui appartenant. Dans le cadre de cette opération, les licences commerciales relatives aux actifs attribués ont été transférées aux trois véhicules susmentionnés. La valeur de ces licences a été inscrite au bilan en tant que " investissements immobiliers " aux fins de l'exposition unitaire à la valeur totale des actifs concernés. Face à la valeur comptable de 4 140 K d'euros à la date d'attribution, la valeur de transfert des licences s'élevait à 4 070 K d'euros.

En 2017, toutefois, l'activité commerciale concernait 7 immeubles, ainsi que certaines portions d'immeubles. Ces ventes ont été réalisées à un prix total de 195 628 K d'euros, contre une valeur comptable des immeubles à la date de leur vente de 192 091 K d'euros, et frais de commercialisation et autres charges liées aux ventes de 3 717 K d'euros.

Revenus nets des services

Ceux-ci s'élèvent à 1 885 K d'euros (1 971 K d'euros en 2017) et se réfèrent aux revenus des services immobiliers, juridiques, administratifs et financiers, réalisés principalement en faveur de sociétés directement ou indirectement contrôlées ou de filiales.

Coûts d'exploitation

Ceux-ci comprennent les frais de personnel de 7 190 K d'euros et les frais généraux de 12 967 K d'euros.

Les frais de personnel sont passés de 5 968 K d'euros en 2017 à 7 190 K d'euros en 2018, principalement en raison de l'effectif moyen et de la hausse des coûts liés aux départs.

En revanche, les frais généraux sont passés de 13 633 K d'euros en 2017 à 12 967 K en 2018, principalement en raison de la réduction des coûts des locations passives et des coûts liés aux organes de contrôle et de la société. Il convient de noter que le solde des frais généraux pour 2018 comprend 4 775 K d'euros de frais non récurrents liés à la fusion de la Société avec Covivio SA, tandis que le solde pour 2017 comprenait des coûts de 2 527 K d'euros restant à la charge de la Société et liés à la réalisation du projet de gestion du portefeuille immobilier loué à Telecom Italia par le biais de Central Sicaf SpA. Déduction faite de l'effet de ces éléments exceptionnels, la baisse des frais généraux constatée en 2018 par rapport au solde de 2017 est très significative (-2 914 K d'euros).

Autres revenus et produits et autres coûts et charges

Le poste " Autres revenus et produits et autres coûts et charges " contient principalement les amortissements, les provisions (et provisions correspondantes) des fonds pour risques et charges, et divers impôts (y compris la TVA non déductible), et passe d'un solde négatif de 8 984 K d'euros en 2017, à un solde positif de 2 674 K d'euros en 2018.

La différence enregistrée entre le solde 2018 et le solde 2017 est principalement dû à l'attribution de fonds pour risques et charges imputés les années fiscales précédentes, à la baisse du coût de la TVA non déductible suite à l'amélioration du prorata de déductibilité de l'impôt et des amortissements et dépréciations mineurs de la valeur des actifs.

Réévaluations / dépréciations d'immeubles

Cette catégorie contient l'effet de l'ajustement des valeurs du portefeuille immobilier à sa juste valeur.

La variation nette de la valeur du portefeuille immobilier, basée sur les évaluations au 31 décembre 2018 effectuées par des experts indépendants sur le total des actifs à une valeur comptable de 2 178 881 K d'euros, est égale à -28 334 K d'euros (+47 325 K d'euros en 2017). La baisse de valeur est principalement due à la tendance du marché de l'asset *class retail* (classe d'actifs retail) dans les sites secondaires.

Charges financières nettes

Milliers d'euro

Description	31.12.2018	31.12.2017
Intérêts financiers à temps sur comptes courants bancaires et sur comptes courants de dépôts	7	24
Intérêts financiers divers	95	91
Total intérêts financiers	102	115
Charges financières à moyen-long terme - portion monétaire	(24.299)	(37.686)
Charges financières à court terme - portion monétaire	-225	(729)
Charges financières à moyen-long terme - portion non-monétaire	(7.528)	(7.758)
Commissions de non-usage (sur dettes à moyen-long et court terme)	(1.686)	(1.465)
Quote-part inefficace de la variation de la juste valeur des instruments dérivés	(894)	(1.085)
Charges financières diverses	(287)	(71)
Charges financières capitalisées	3.568	6.435
Total des charges financières	(31.351)	(42.359)
Charges financières pour cessation anticipée de financements et d'instruments dérivés	(12.386)	(15.738)
Variation de la juste valeur de l'option de conversion des obligations	10.606	(27.344)
Total général des intérêts et des charges financières	(33.029)	(85.326)

Les charges financières nettes de l'exercice 2018, déterminées sur la base des normes comptables de référence et exception faite de l'effet d'évaluation des options de conversion des prêts obligataires et des coûts liés aux remboursements anticipés des prêts et instruments dérivés, s'élèvent à 31 249 K d'euros, contre un solde de 42 244 K d'euros pour l'exercice 2017.

Notamment

- la **partie monétaire des charges financières** (à court et moyen / long terme) diminue de 13 891 K d'euros en raison de la réduction du coût moyen de la dette à court, moyen et long terme, qui passe de 2,26% en Décembre 2017 à 1,70% en 2018. La diminution du coût moyen de la dette est principalement due à la baisse de l'écart (spread) lié aux opérations de refinancement effectuées au cours de la dernière année ;
- les **commissions pour non-utilisation** des lignes de crédit ont augmenté de 221 K d'euros, principalement sur les lignes de crédit *revolving* à moyen / long terme contractées fin 2017, liées également au remboursement des emprunts arrivant à échéance, mais non utilisées fin décembre 2018;
- les **charges financières diverses** augmentent de 216 K d'euros ;
- la **partie non monétaire des charges financière** fait apparaître une baisse de 230 K d'euros des charges d'amortissement des coûts *upfront* (initiaux) des prêts, en application de la méthode du **coût amorti**, tandis que les éléments non monétaires liés aux **variations de la juste valeur des instruments de couverture**, montrent une amélioration de 191 K d'euros ;
- les **produits financiers** s'élèvent à 102 K d'euros pour 2018, contre 115 K d'euros pour 2017 ;
- les **capitalisations des charges financières** sur les projets de réaménagement et de développement immobiliers sont finalement passées de 6 345 K d'euros en 2017 à 3 568 K d'euros en 2018. Cette réduction est due à la fois à la baisse des charges financières susmentionnées et à la réalisation de certaines initiatives de développement.

Les **charges liées aux rachats anticipé** s'élèvent à 12 386 K d'euros, contre 15 738 K en 2017.

Enfin, e ce qui concerne les **options de conversion** prévues dans les prêts obligataires convertibles, la variation positive de 10 606 K d'euros (contre une variation négative de 27 344 K en 2017) est due à la variation du cours de l'action Beni Stabili enregistrée pendant la période (de 0,771 euro au 31 décembre 2017 à 0,678 euro au 31 décembre 2018) et à l'effet de volatilité du titre sous-jacent, qui en a réduit la valeur.

Revenus et charges des participations

Le solde de l'exercice 2018 est positif à hauteur de 45 631 K d'euros et comprend : (i) un revenu de dividendes de 37 063 K d'euros; (ii) des marges sur ventes de participations positives pour 8 531 K d'euros (dont 5 226 K d'euros pour la vente de 9% de Central Sicaf SpA et 3 292 K pour la vente de deux véhicules utilitaires, simultanément avec la vente de l'immeuble sous-jacent) ; (iii) les produits nets des opérations financières avec les filiales pour 270 K d'euros ; (iv) les dépréciations nettes des participations pour 233 K d'euros.

Le solde de ce poste pour 2017 était positif à hauteur de 14 852 K d'euros.

La variation de ce poste entre les deux périodes est de 30 779 K d'euros et principalement due aux dividendes perçus en 2018 par les filiales (Central SICAF SpA notamment), déduction faite de la réduction des produits nets liés aux opérations financières avec les filiales.

Taxes / impôts

Conformément aux dispositions du règlement SIIQ, les taxes dues pour la période par la Société ne concernent globalement que les résultats des activités autres que celles exonérées. En effet, les **impôts courants et différés** ne comprennent que la taxation des activités de services et de l'activité liée aux immeubles destinés à la commercialisation.

Les taxes pour l'année fiscale se présentent comme suit :

	Milliers d'euro	
	2018	2017
Impôts courants	(39)	8,829
Impôts différés passifs	624	186
Impôts différés actifs	(1,151)	(2,046)
Total des impôts de l'exercice (courants et différés)	(566)	6,969
Révision des impôts courants des exercices précédents	(1,169)	(1,346)
Révision des impôts différés (actifs e passifs) des exercices précédents	-	(4,486)
Total des recettes et des charges par révision de la charge fiscale des exercices précédents	(1,169)	(5,832)
Total des impôts	(1,735)	1,137

Les impôts courants au 31 décembre 2018 sont négatifs à hauteur de 39 K d'euros et comprennent l'IRAP de 102 K d'euros (86 K d'euros en 2017), présenté net du revenu de l'IRES de 63 K d'euros (8 915 K d'euros en 2017), provenant du total fiscal consolidé du Groupe.

La variation des impôts différés constatée au cours de l'exercice est due à certaines opérations immobilières effectuées au cours de l'exercice et, principalement, à l'attribution susmentionnée aux actifs, dans trois véhicules en phase de démarrage, exercés au sein de certains centres commerciaux lui appartenant.

Il convient de noter qu'après l'achèvement de la fusion par incorporation de la Société au sein de Covivio, il est prévu que cette dernière dispose d'un établissement permanent sur le territoire italien, auquel sont attribués tous les actifs et passifs de la société Beni Stabili. L'établissement permanent, qui bénéficiera du régime spécial prévu par la réglementation SIIQ pour les filiales qui exercent principalement l'activité de location immobilière, continuera d'exercer, sans interruption et en utilisant les employés de Beni Stabili, les mêmes activités effectuées par ce dernier à la date d'effet de la fusion. La comptabilisation des impôts différés au 31 décembre 2018 tient compte des règles fiscales applicables à Beni Stabili SpA. SIIQ à cette date, de sorte que les effets du changement du régime fiscal pouvant résulter de la modification de la structure de la société après la fusion, seront comptabilisés dans la période où cette fusion prendra effet, conformément aux règles comptables et fiscales qui seront applicables par la suite.

SITUATION FINANCIÈRE NETTE

La situation financière nette en détail est la suivante :

SITUATION FINANCIÈRE NETTE	Milliers d'euros	
	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Dettes envers les banques et institutions financières	375.003	332.815
y compris :		
- quote-part à court terme	3.279	2.420
- quote-part à moyen et long terme	371.724	330.395
Prêts obligataires non convertibles	726.738	1.042.622
y compris :		
- quote-part à court terme	9.165	373.123
- quote-part à long terme	717.573	669.499
Prêts obligataires convertibles	192.258	188.375
y compris :		
- quote-part à court terme	734	734
- quote-part à long terme	191.524	187.641
Total des dettes financières	1.293.999	1.563.812
Activités financières à court terme (comptes et escrow engagés)	(30.000)	-
Liquidités disponibles	(31.627)	(281.635)
Dettes financières nettes	1.232.372	1.282.178

Il convient de noter que la situation financière nette n'inclut pas les dettes et créances des filiales.

La situation financière nette au 31 décembre 2018 présente un solde négatif de 1 232 372 K d'euros, contre un solde négatif de 1 282 178 K d'euros au 31 décembre 2017, soit une variation positive de 49 806 K d'euros.

Plus précisément, les dettes financières sur valeurs comptables ont enregistré une baisse de 269 813 K d'euros pour atteindre 1 293 999 K d'euros (contre 1 563 812 K d'euros au 31 décembre 2017), alors qu'elles ont diminué en valeur nominale de 270 287 K d'euros, et représentent 1 315 170 K d'euros (contre 1 585 457 K d'euros au 31 décembre 2017).

Les variations sont indiquées dans le tableau suivant :

	Milliers d'euro	
	Valeur comptable	Valeur nominale
Total des dettes financières au 31 décembre 2017	1.563.812	1.585.457
Constitutions de nouveaux financements	96.883	98.551
Remboursement des dettes à échéance et remboursement des taux ordinaires (y compris la variation des intérêts)	(4.148)	(3.756)
Cessation anticipée des financements	(50.547)	(51.079)
Variation des dettes envers les banques et les institutions financières (et les futures)	42.188	43.716
Intérêts accumulés dans la période au taux d'intérêt effectif (net des coupons payés)	(12.832)	(14.003)
Emission des prêts obligataires	296.218	300.000
Extinction des prêts obligataires	(599.270)	(600.000)
Variation des dettes de titres obligataires	(315.884)	(314.003)
Intérêts accumulés dans la période au taux d'intérêt effectif (net des coupons payés)	3.883	-
Variation des prêts obligataires convertibles	3.883	-
Total des dettes financières au 31 décembre 2018	1.293.999	1.315.170

- Les dettes envers les banques et institutions financières en valeur comptable sont passées de 332 815 K d'euros au 31 décembre 2017 à 375 003 K d'euros au 31 décembre 2018, soit une augmentation de 42 188 K d'euros. : Cette augmentation est due :
 - au démarrage des nouveaux prêts (96 883 K d'euros);
 - au paiement des acomptes échus sur les prêts à moyen / long terme définis dans les plans d'amortissement, déduction faite des intérêts courus accumulés au cours de la période et non encore payés ainsi que de l'amortissement des coûts *up-front* selon le critère du coût amorti (4 148 K d'euros);

- aux remboursements anticipés (50 547 K d'euros).

Le coût effectif des dettes envers les banques pour 2018, calculé selon la méthode du coût amorti sans tenir compte des opérations de couverture du risque de change, était égal à 1,46% (1,38% sur l'exercice 2017);

- Les dettes sur titres obligataires passent de 1 042 622 K d'euros au 31 décembre 2017 à 726 738 K d'euros au 31 décembre 2018. La baisse de 315 884 K d'euros est due au règlement de deux prêts obligataires (599 270 K d'euros) et aux intérêts au taux d'intérêt effectif et impayés (12 832 K d'euros), déduction faite de l'émission d'un nouveau prêt obligataire (296 218 K d'euros).

Le taux d'intérêt annuel effectif des trois prêts en cours est de 2,31% (2,125% d'intérêt nominal annuel) pour le prêt arrivant à échéance en 2022, 1,82% (taux d'intérêt nominal annuel de 1,625%) pour le prêt à échéance en 2024, 2,52% (taux d'intérêt nominal de 2,375%) pour le prêt arrivant à échéance en 2028.

- Les dettes obligataires convertibles sont passées de 188 375 K d'euros au 31 décembre 2017 à 192 258 K d'euros au 31 décembre 2018. La variation de 3 883 K d'euros est due aux intérêts courus pendant l'exercice au taux d'intérêt effectif, déduction faite des coupons payés.

Le taux d'intérêt annuel effectif du prêt obligataire actuel, qui expire en 2021, est de 3,01% (taux d'intérêt annuel nominal de 0,875%).

Les activités financières à court terme pour 30 000 K d'euros, dans les états financiers au 31 décembre 2018, se réfèrent entièrement aux dépôts sur un *escrow account* (compte escrow) dans lequel le solde d'une vente immobilière a été versé, qui sera disponible à court terme si certaines conditions sont remplies.

Les liquidités au 31 décembre 2018 s'élèvent à 31 627 K d'euros (contre 281 635 K d'euros au 31 décembre 2017). La variation des liquidités enregistrées en 2018 est précisée ci-dessous.

	Milliers d'euro	
	Exercice 2018	Exercice 2017
Flux de trésorerie générés par la gestion net d'impôts	64.533	48.625
Variation des dettes et des crédits	(54.700)	(30.519)
Activité d'investissement et de désinvestissement	144.711	275.543
Activité financière	(281.208)	38.233
Distribution des dividendes	(123.343)	(74.865)
Variation des disponibilités et des liquides	(250.008)	257.017

Pour plus de détails sur la variation des liquidités, veuillez vous reporter à l'Etat des flux de trésorerie.

DURABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Le Groupe Covivio suit les politiques de durabilité environnementale. Depuis 2013, un Comité de développement durable interne a été mis en place à Beni Stabili qui publie un Rapport de durabilité chaque année.

Le rapport a toujours obtenu le score maximum (Gold) par l'EPRA (*European Public Real Estate Association*), pour sa mise en conformité avec les *Sustainability Best Practices Recommendation* (Recommandation sur les meilleures pratiques de durabilité).

Beni Stabili a publié son Rapport non financier pour l'année 2017 sur une base volontaire, comme le permet le Décret législatif n° 254/2016.

L'objectif du Rapport est de fournir aux *stakeholder* (parties prenantes) un compte rendu détaillé des principales activités entreprises chaque année pour améliorer la performance socio-environnementale des biens immobiliers, à travers l'engagement, la déclaration et le suivi d'objectifs spécifiques (et des délais de réalisation associés), en mettant l'accent aussi sur la création de "valeur".

Dans le dernier Rapport de durabilité relatif au bilan de 2017, de nouveaux objectifs ambitieux ont été annoncés pour la période 2017/2020, notamment :

- l'augmentation du portefeuille certifié vert de 50% d'ici 2020 et de 80% d'ici 2022;
- la réduction des émissions de dioxyde de carbone (intensité par rapport aux données déclarées en 2015) de 50%;
- la réduction de la consommation d'énergie (intensité par rapport aux données déclarées en 2015) de 15%;

- la réduction de la production de déchets et la promotion du recyclage sur l'ensemble du portefeuille géré et dans tous les développements et restructurations.

En 2018, les objectifs sur trois ans ont été poursuivis. Ci-après les résultats déjà obtenus et les activités en cours :

- l'augmentation du pourcentage d'immeubles certifiés verts, qui a atteint 67,1%;
- l'utilisation d'énergie verte certifiée dans l'ensemble du portefeuille géré;
- l'annulation des émissions indirectes de gaz à effet de serre du portefeuille géré, avec l'objectif d'atteindre la réduction de 50% des émissions de dioxyde de carbone;
- la certification LEED Shell & Core ou BREEAM Refurbishment & Fit-Out de tous les actifs en développement;
- la rédaction de la deuxième communication à la UN Global Compact Foundation (Fondation du Pacte mondial des Nations Unies) sur les progrès réalisés;
- le calcul des émissions annuelles de CO2 par employé.

En 2018, la certification BREEAM In-Use du " Volume " de 22 actifs a été renouvelée. La Société était l'une des 4 sociétés européennes (la seule en Italie) ayant participé au projet de certification innovant BREEAM In-Use Volume Sampling Project, en partenariat avec l'organisme de certification BRE Global. La certification " Volume ", de même que la certification de tous les nouveaux développements et restructurations, a contribué à la réalisation en avance en 2017 de l'objectif 2020 et, par conséquent, à son augmentation à 80% d'ici 2022.

En 2018, le Protocole d'accord, base des futurs accords verts avec les locataires, a été annexé aux contrats de location, pour des activités de collaboration visant à améliorer les aspects énergétiques, la collecte des déchets, et la consommation d'eau des biens immobiliers.

Ce document confirme la tendance de la société à impliquer les parties prenantes, en particulier les locataires, qui a débuté fin 2016 avec un accord vert avec l'un des principaux locataires : Intesa San Paolo. L'accord prévoyait des investissements visant à accroître la performance en matière de durabilité de l'immeuble situé via Montebello n. 18 à Milan, occupée historiquement par Banca Intesa San Paolo.

La rénovation a pris fin et a été menée par étapes sans vider l'immeuble. L'objectif commun déclaré de la restructuration est d'obtenir la certification LEED Core & Shell Gold au minimum.

En 2018, Beni Stabili est devenu Partenaire institutionnel de la Fondazione Politecnico de Milan. Un partenariat stratégique de trois ans pour le développement de projets novateurs et tournés vers l'avenir, visant à créer de la valeur dans la communauté.

STOCK OPTION

Il n'y a actuellement aucun plan de Stock Options lancé par Beni Stabili SpA. SIIQ (ni des autres sociétés du Groupe).

ACTIVITES DE RECHERCHE

Beni Stabili S.p.A. n'a pas d'activités de recherche.

ACTIONS PROPRES ET ACTIONS OU PARTS DE FILIALES

Le 31 décembre 2018 à 23h59, Beni Stabili S.p.A. SIIQ détenait 961 000 actions propres pour une contre valeur équivalente au coût d'achat de 655 K d'euros.

La fusion de la Société au sein de Covivio S.A. a prévu l'annulation de ces actions.

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES CONTRÔLÉES, LIÉES ET SOCIÉTÉS MÈRES

En ce qui concerne le type de relation existant entre les sociétés du Groupe et la société mère, il convient de mentionner les informations indiquées dans les notes en annexes des états financiers (paragraphe 10).

RAPPORT SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE ET LES ACTIFS ET LES PROCÉDURES DE RÈGLEMENTATION DES OPÉRATIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Le rapport sur la gouvernance d'entreprise et les actifs de Beni Stabili S.p.A. SIIQ, relatif à l'exercice 2018, n'a pas été publié car il manquait les obligations légales correspondantes, à la suite de la réalisation d'une opération de fusion transfrontalière par incorporation

de la Société au sein de la société mère française Foncière des Régions S.A. (aujourd'hui Covivio S.A.), avec prise d'effet à compter du 31 décembre 2018 à 23 h 59.

Il est également communiqué que la Société, conformément aux dispositions de l'art. 2391-bis C.C. ainsi que la mise en œuvre du Règlement Consob contenant des dispositions sur les opérations avec les parties liées (adopté par la Délibération n° 17221 du 12 mars 2010 et ses modifications et ajouts ultérieurs), avait adopté sa propre " Procédure de réglementation des Opérations avec des Parties liées ".

ÉVÉNEMENTS SUIVANTS

Comme indiqué dans le paragraphe précédent " Événements significatifs de l'exercice ", à compter du 31 décembre 2018, la Société a été fusionnée par intégration au sein de Covivio S.A., qui exercera ses activités en Italie par le biais d'un Établissement permanent.

Cela dit, limité aux événements après le 31 décembre 2018 ayant un lien avec l'activité de l'Établissement permanent, il convient de noter que :

- en janvier 2019, deux prêts hypothécaires ont été signés (respectivement 196 et 246 millions d'euros, dont 148,5 millions d'euros sur la ligne revolving), pour la renégociation de certaines dispositions contractuelles, y compris la réduction de la marge d'intérêt sur le taux de base d'environ 20 points de base et la réduction de la commission de non-utilisation de la ligne revolving d'environ 20 points de base;
- en février 2019, afin d'optimiser les ressources financières du Groupe, un montant supplémentaire de 55 millions d'euros de lignes d'engagement a été clôturé, par rapport à celui existant au 31 décembre 2018.

PERSPECTIVE DE GESTION DE LA SOCIÉTÉ ET DU GROUPE

Malgré la conjoncture macro-économique instable tant au niveau européen que national en Italie, tous les éléments nécessaires au maintien du cycle d'expansion actuel que connaît actuellement le marché milanais, en particulier dans le secteur immobilier, semblent se poursuivre. Un détail important qui le prouve concerne les niveaux d'absorption record atteints au cours de l'année (environ 380 000 m²), une augmentation de 8% par rapport à l'année précédente et des loyers *prime* de 580 € / m² sur les sites centraux. Le volume des transactions, bien qu'en baisse par rapport à 2017, a atteint 8,7 milliards d'euros, restant ainsi en accord avec la moyenne des cinq dernières années. En règle générale, un plus grand nombre de transactions à des valeurs inférieures ont été clôturées pendant l'année, ce qui indique que la baisse des investissements est principalement due à l'absence de produits sur le marché, en particulier l'asset *class* (classe d'actifs) des bureaux à Milan. Le secteur de direction de Milan continue d'être le plus important et le plus dynamique à l'échelle nationale, à la fois en termes de volumes d'investissement de 2,1 milliards (soit 60% du marché italien des bureaux) et de rendements escomptés par les investisseurs lors de transactions récentes ayant pour objet des immeubles à usage commercial et de bureaux de grand standing, et un emplacement favorable, qui a permis d'atteindre un *prime yield* (premier rendement) d'environ 3,5%. Au cours de l'exercice 2018, le Groupe Beni Stabili a poursuivi son expansion pour atteindre ses objectifs stratégiques. Les activités d'asset *management* (gestion d'actifs) ont été particulièrement actives, tant pour les investissements que pour les désinvestissements. En effet, l'année a été marquée à la fois par d'importantes acquisitions de biens immobiliers (environ 100 millions d'euros) et par une activité soutenue de développement sur le marché de référence, telle que les zones de " Symbiosis " et " The Sign " à Milan, que ce soit pour d'importantes cessions d'actifs non stratégiques (environ 220 millions d'euros de commerces de détail et de biens immobiliers en dehors de Milan). Toujours en ce qui concerne la cession du portefeuille non stratégique, l'année a été marquée par la signature d'un accord contraignant avec Telecom Italia qui prévoyait notamment le rachat (finalisé en octobre) par Telecom Italia d'environ 158 millions d'euros de biens immobiliers situés dans des sites non stratégiques pour la Sicaf centrale, dont est propriétaire Beni Stabili. L'activité de location s'est également poursuivie avec la signature d'importants contrats à la fois sur les zones en développement (AON pour " The Sign " et Ludum - Ecole internationale pour " Symbiosis ") et sur des immeubles stabilisés, mais présentant encore un potentiel de valorisation, comme l'Excelsior à Milan (Groupe Percassi / Victoria's Secrets), puis vendu en décembre.

De plus, les assemblées extraordinaires, respectivement de Beni Stabili et de la société mère Foncière des Régions (qui, lors de la même session, a remplacé son nom par Covivio, confirmant ainsi la volonté d'intégration européenne) se sont tenues les 5 et 6 septembre, et ont approuvé la fusion par incorporation de la Société au sein de Covivio.

Entrée en vigueur le 31 décembre 2018 à 23h59, la fusion constitue une étape importante pour le Groupe Beni Stabili et Foncière des Régions, qui deviendra plus active en Italie par le biais de sa branche dédiée, afin d'accélérer la mise en œuvre de sa stratégie

immobilière et la rotation du portefeuille. Cette branche continuera de se concentrer sur le secteur des bureaux “ *prime* ” à Milan, tout en restant activement impliquée dans le développement et le réaménagement d'immeubles et de zones situées dans la Municipalité de Milan, et offrir des services de qualité à ses clients.

États financiers de Beni Stabili S.p.A. SIIQ au 31 décembre 2018 :

État de la situation financière

Compte de résultat de l'exercice

État du Résultat économique global

État des variations des postes de Capitaux propres

État des flux de trésorerie

1 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE

(en Euros)

	Remarques	31.12.2018	31.12.2017
ACTIVITÉ			
Investissements immobiliers	7.1.1	1 957 263 243	2 081 121 795
Immeubles en phase de développement	7.1.2	192 000 000	165 200 000
Propriétés d'exploitation et autres biens	7.1.3	9 722 453	10 116 178
Actifs incorporels	7.1.4	758 638	80 779
Participations			
- dans les filiales	7.1.5	826 362 931	555 449 264
- dans les sociétés liées	7.1.5	3 000	3 000
- dans d'autres entreprises	7.1.5	227 331	842 276
Titres	7.1.6	5 654 515	5 923 986
Crédits commerciaux et autres crédits	7.1.7	24 352 438	31 582 317
Crédits aux filiales et sociétés liées	7.1.8	1 048 935	2 408 769
Activités pour les produits dérivés	7.1.9	418 156	967 497
Impôts différés actifs	7.1.10	0	1 151 416
Total des activités non courantes		3 017 811 640	2 854 847 277
Immeubles destinés à la commercialisation	7.2.1	19 854 090	22 559 772
Crédits commerciaux et autres crédits	7.2.2	49 258 759	20 210 467
Crédits aux filiales et sociétés liées	7.2.3	7 477 422	236 012 776
Liquidités disponibles	7.2.4	31 626 605	281 634 945
Total des activités courantes		108 216 876	560 417 960
Actifs détenus pour la vente	7.2.5	42 999	74 143 506
Total des actifs		3 126 071 515	3 489 408 743
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		226 959 280	226 959 280
Réserve de supplément actions		279 041 460	279 041 460
Autres réserves		1 233 767 664	1 277 328 202
Bénéfices non distribués		13 338 773	54 389 716
Total des capitaux propres	7.3	1 753 107 177	1 837 718 658
PASSIF			
Dettes financières	7.4.1	1 280 821 491	1 187 535 418
Passifs pour produits dérivés	7.4.2	11 575 890	22 691 259
Traitement de fin de service	7.4.3	127 334	152 857
Impôts différés passifs	7.4.4	0	624 000
Total du passif non courant		1 292 524 715	1 211 003 534
Dettes financières	7.5.1	13 177 229	376 277 057
Dettes des filiales et des sociétés liées	7.5.2	15 483 702	6 776 497
Dettes commerciales et autres	7.5.3	42 975 795	49 252 961
Fonds pour risques et charges	7.5.4	8 802 897	8 380 036
Total du passif courant		80 439 623	440 686 551
Total du passif		1 372 964 338	1 651 690 085
Total des capitaux propres et total du passif		3 126 071 515	3 489 408 743

2 Compte de résultat de l'exercice

(en Euros)

	Remarques	31.12.2018	31.12.2017
Revenus locatifs		103 043 346	119 471 951
Coûts inhérents au patrimoine immobilier		(26 053 301)	(26 301 651)
Revenus locatifs nets	7.6.1	76 990 045	93 170 300
Revenus nets pour les services	7.6.2	1 885 152	1 970 501
Frais de personnel		(7 190 176)	(5 968 459)
Frais généraux		(12 966 979)	(13 633 202)
Total des coûts d'exploitation	7.6.3	(20 157 155)	(19 601 661)
Autres revenus et produits	7.6.4	3 659 318	598 809
Autres coûts et charges	7.6.4	(6 332 697)	(9 582 524)
Total des autres revenus et produits / (autres coûts et charges)		(2 673 379)	(8 983 715)
Revenus provenant de la vente d'immeubles destinés à la commercialisation		4 500 000	2 000
Coût des ventes		(4 511 901)	(2 000)
Bénéfice / (perte) de la vente d'immeubles destinés à la commercialisation	7.6.5	(11 901)	-
Revenus provenant des ventes et du transfert des investissements immobiliers et immeubles en développement		228 777 000	9 300 000
Coût des ventes		(227 884 290)	(9 651 200)
Bénéfice (perte) de la vente et transfert d'ventes et du transfert des investissements immobiliers et immeubles en dév	7.6.5	892 710	(351 200)
Revenus provenant de la vente d'immeubles détenus pour la vente		8 141 600	186 326 000
Coût des ventes		(8 154 198)	(186 154 794)
Bénéfice / (perte) provenant de la vente d'immeubles détenus pour la vente	7.6.5	(12 598)	171 206
Revalorisation des immeubles	7.1.1/7.1.2	40 001 686	112 653 058
Dépréciation des immeubles	7.2.1/7.2.5	(68 336 091)	(65 328 296)
Revalorisations / (dépréciations) d'immeubles		(28 334 405)	47 324 762
Produit d'exploitation		28 578 469	113 700 193
Produits / (charges) financiers nets	7.6.6	(33 029 221)	(85 326 124)
Produits / (charges) provenant des filiales et des sociétés liées	7.6.7	45 828 735	14 921 125
Produits / (charges) d'autres sociétés	7.6.7	(197 360)	(68 844)
Résultat avant taxes		41 180 623	43 226 350
Impôts pour la période	7.6.8	(1 735 114)	1 137 441
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		39 445 509	44 363 791
Résultat par action en euros			
- Base		0,01739	0,01956
- Dilué		0,01400	0,01956

3 ETAT DU RESULTAT ECONOMIQUE GLOBAL

(en Euro)

	31.12.2018	31.12.2017
Résultat net de l'exercice	39 445 409	44 363 791
Autres composantes du compte de résultat global (qui seront ensuite reclassées dans le Compte de résultat)		
Mouvement brut de la réserve de cash flow hedge	(718 419)	(787 916)
Impôts relatifs au mouvement susmentionné	-	-
Total des autres composantes du compte de résultat global (qui seront ensuite reclassées dans le Compte de résultat)	(718 419)	(787 916)
Autres composantes du compte de résultat global (qui ne seront pas ensuite reclassées dans le Compte de résultat)		
Evaluation TFR: différences actuarielles	4 771	4 555
Total des autres composantes du compte de résultat global (qui ne seront pas ensuite reclassées dans le Compte de résultat)	4 771	4 555
Résultat global de l'exercice	38 731 761	43 580 430

4 ÉTAT DES VARIATIONS DES POSTES DE CAPITAUX PROPRES

(en euros)

	Capital social	Réserve en supplément actions	Autres réserves	Bénéfices non distribués	Total des capitaux propres
Solde au 01.01.2017	226 959 280	279 041 461	1 198 448 743	164 553 593	1 869 003 077
Distribution des dividendes et des réserves				(74 864 849)	(74 864 849)
Mouvements internes des capitaux propres pour réaffectation aux réserves			79 667 375	(79 667 375)	-
Résultat global de 2017			(787 916)	44 368 346	43 580 430
Solde au 31.12.2017	226 959 280	279 041 461	1 277 328 201	54 389 716	1 837 718 658
Distribution des dividendes et des réserves				(123 343 242)	(123 343 242)
Mouvements internes des capitaux propres pour réaffectation aux réserves			(42 842 120)	42 842 120	-
Résultat global de 2018			(718 419)	39 450 180	38 731 761
Solde au 31.12.2018	226 959 280	279 041 461	1 233 767 662	13 338 774	1 753 107 177

5 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en euros)

	2018	2017
Résultat de la période hors taxes	41 180 523	43 226 350
Amortissement et dépréciation d'actifs incorporels	36 586	73 224
Amortissement des biens d'équipement et autres biens	443 070	2 047 677
(Revalorisations) / dépréciations des biens immobiliers	28 334 405	(47 324 762)
(Revalorisations) / dépréciations des participations et titres	233 342	(1 685)
Marge positive provenant de la vente d'actions de Central SICAF S.p.A.	(5 204 075)	(7 337 228)
Charges / (revenus) financiers non monétaires pour les équipements dérivés et coût amorti	109 529	46 469 561
Provisions pour créances douteuses, risques et charges	3 718 783	4 202 133
Émission de provisions pour créances douteuses et risques et charges	(3 111 354)	(213 151)
Flux de trésorerie généré par la gestion	65 740 809	41 142 119
Taxes courantes	(1 207 698)	7 482 612
Flux de trésorerie généré par la gestion après impôts	64 533 111	48 624 731
<i>Changements dans les éléments d'actif et de passif</i>		
Autres actifs / autres passifs (y compris les variations des créances et des dettes envers les filiales)	(23 593 277)	(34 169 423)
Créances / dettes pour la vente / achat d'immeubles et de participations	(31 107 000)	3 650 000
Flux de trésorerie avant l'activité d'investissement et l'activité financière	9 832 834	18 105 308
Activités d'investissement et de désinvestissement		
Augmentation des immobilisations incorporelles	(714 445)	(14 460)
Augmentation des biens d'équipement	(50 172)	(112 545)
Augmentation des biens immobiliers	(155 986 642)	(123 150 234)
Achat / cessions et autres augmentations des participations et des titres	(5 990 146)	(115 065 000)
Cession de biens immobiliers	235 437 822	213 550 045
Cession d'autres biens et de participations et remboursements d'actions	730 880	12 713
Cession des actions de Central SICAF S.p.A.	71 283 232	301 022 370
Attribution à Central Sicaf S.p.A.	-	(700 000)
Activité financière		
Distribution de dividendes	(123 343 243)	(74 864 850)
Résiliation anticipée des produits dérivés	(3 629 787)	(24 134 313)
Augmentation / (diminution) des dettes financières	(277 578 673)	62 367 472
Liquidités générés au cours de la période	(250 008 340)	257 016 506
Caisse et banques initiales	281 634 945	24 618 439
Caisse et banques finales	31 626 605	281 634 945

Beni Stabili S.p.A. SIQ

Remarques aux états financiers

INFORMATIONS GENERALES

Comme il a été amplement illustré dans le Rapport de gestion, Beni Stabili S.p.A. SIIQ a été fusionné par incorporation au sein de Covivio S.A. avec effets qui courent à partir de 23:59 le 31 décembre 2018.

Beni Stabili S.p.A. SIIQ (ci-après également la "Société") représentait l'une des principales sociétés italiennes de gestion de patrimoine et d'investissement, investissant directement ou par l'intermédiaire de filiales dans des immeubles principalement à usage commercial et généralement situés en Italie, loués à des opérateurs industriels et financiers de premier plan, sous contrat de location à moyen et long terme. Elle a également exercé, mais pas de façon prédominante, des activités de services principalement destinées aux sociétés du Groupe, ainsi que la requalification immobilière, ainsi que le développement, également par l'intermédiaire de filiales.

La société était une société anonyme constituée et domiciliée en Italie, ayant son siège à Rome, Via Piemonte n. 38 et un siège secondaire à Milan, via Carlo Ottavio Cornaggia n. 10, et a été coté à la Bourse italienne et sur le marché Euronext à Paris.

Depuis 2011, la Société a adhéré au régime spécial des Sociétés d'investissement immobilier cotées - SIIQ et détient: i) 100% du capital de Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ (anciennement B.S. Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ), qui a adhéré au régime spécial des Sociétés d'investissement immobilier non cotées - SIINQ, à compter de 2013, et ii) 100% du capital social de Covivio Development S.p.A. SIIQ (anciennement Beni Stabili Development S.p.A. SIINQ), qui a adhéré au régime spécial des Sociétés d'investissement immobilier non cotées - SIINQ à compter du 1er janvier 2018; iii) 51% de Central SICAF S.p.A. qui bénéficie en revanche du régime particulier réservé aux SICAF.

2 CRITERES DE REDACTION ET PRINCIPES COMPTABLES

2.1 Critères de rédaction

Les états financiers au 31 décembre 2018 ont été préparés conformément aux normes comptables internationales (*International Accounting Standards*- IAS et *International Financial Reporting Standards* - IFRS), complétées par les interprétations correspondantes (*Standing Interpretations Committee* - SIC et *International Financial Reporting Interpretations Committee* - IFRIC) publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptés par la Commission européenne selon la procédure décrite à l'art. 6 du Règlement (CE) no. 1606/2002.

Le principe général retenu est celui du coût de tous les actifs et passifs, à l'exception des investissements immobiliers, des immeubles détenus en vue de la vente, des immeubles en développement et de certains actifs et passifs financiers pour lesquels une juste valeur a été appliquée au Compte de résultat et / ou Capitaux propres.

Les critères de rédaction suivis pour la préparation du Bilan sont conformes à ceux adoptés pour l'établissement des états financiers au 31 décembre 2017, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et modifications en vigueur à compter du 1er janvier 2018. La Société a mis en application pour la première fois, l'IFRS 15 " Produits provenant des contrats avec les clients " et l'IFRS 9 " Instruments financiers ". Veuillez vous reporter aux informations suivantes sur les effets de l'application de ces nouveaux principes.

Il convient de noter qu'après l'achèvement de la fusion par incorporation de la Société au sein de Covivio, décrite en détail dans le Rapport des Administrateurs, il est prévu que cette dernière dispose d'un établissement permanent sur le territoire italien, auquel sont attribués tous les actifs et passifs de la société Beni Stabili, y compris les participations de cette dernière dans le capital des filiales et de Central SICAF S.p.A. L'établissement permanent, qui bénéficiera du régime spécial prévu par la réglementation SIIQ pour les filiales qui exercent principalement l'activité de location immobilière, continuera d'exercer, sans interruption et en utilisant les employés de Beni Stabili, les mêmes activités effectuées par ce dernier à la date d'effet de la fusion. La comptabilisation des impôts différés au 31 décembre 2018 tient compte des règles fiscales applicables à Beni Stabili SpA. SIIQ à cette date, de sorte que les effets du changement du régime fiscal pouvant résulter de la modification de la structure de la société après la fusion, seront comptabilisés dans la période où cette fusion prendra effet, conformément aux règles comptables et fiscales qui seront applicables par la suite.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses reflétées dans la valeur des actifs et des passifs. Les estimations et hypothèses retenues ainsi que les principes comptables les plus significatifs sont indiqués à la Note 4.

La classification adoptée pour l'État de la situation financière divise les actifs et les passifs entre "courant" et "non courant", tandis que celle adoptée pour le Compte de résultat de l'exercice (ci-après aussi "Compte de résultat") classe les coûts et les produits par nature. Il est considéré que ces classifications, comparées à celle du degré de liquidité par rapport à l'état de la situation financière et par destination par rapport au Compte de résultat de l'exercice, permettent une meilleure représentation de la situation patrimoniale, financière et économique de la Société.

L'État des flux de trésorerie adopté présente une indication distincte des flux de trésorerie générés par l'activité, ceux générés par les activités d'investissement et par les actifs financiers. Il convient de noter que le l'État des flux de trésorerie est préparé, comme le permet le paragraphe 18 (b) d'IAS 7 "Compte-rendu financier", selon la méthode dite "indirecte".

Toutes les données présentées dans ces notes aux états financiers sont exprimées, sauf indication contraire, en milliers d'euros.

L'État de la situation financière, le Compte économique, l'État du résultat global, l'État de l'évolution des capitaux propres et l'état des flux de trésorerie sont plutôt exprimés en euros.

Les nouveaux principes et amendements suivants entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2018:

- IFRS 9 Financial Instruments
- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers
- Explications sur IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers
- IFRIC Interpretation n. 22 Foreign Currency Transactions and Advance Consideration
- Amendments to IAS 40 Transfers of Investment Property
- Amendments to IFRS 2 Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions
- Amendments to IFRS 4 Applying IFRS 9 Financial Instruments avec IFRS 4 Insurance Contracts
- Amendments to IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures – Clarifications sur la mesure des investissements à la juste valeur sur le compte économique, est un choix investment-by-investment
- Amendments to IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards – Deletion of short-term exemptions for first-time adopters

Il convient de noter qu'il a été publié les Règlements suivants concernant l'approbation des nouvelles normes IAS / IFRS et modifications qui seront appliquées après le 31 décembre 2018:

- Le Règlement (UE) 2017/1986 qui adopte la norme IFRS 16 "Leases" (Contrats de location) (qui sera applicable à compter du 1er janvier 2019), vise à améliorer la comptabilité des contrats de location.
- Amendments to IAS 28: Long-term Interests in Associates and Joint Ventures;
- IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatments;
- Amendments to IFRS 9: Prepayment Features with Negative Compensation;

Enfin, il convient de noter que l'IASB a publié les principes ou modifications suivants aux normes existantes non encore approuvées au 31 décembre 2018:

- IFRS 17 "Insurance Contracts", qui remplace IFRS 4 (publiée par l'IAS en mai 2017);
- "Annual Improvements to IFRSs 2015-2017 Cycle", comprenant les amendements à IAS 12, IAS 23, IFRS 3 et IFRS 11 (publiés par l'IASB en décembre 2017);
- "Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)", qui précise les méthodes de détermination des dépenses de retraite en cas de changement du régime à prestations définies (publié par l'IASB en février 2018);
- "Definition of a Business (Amendments to IFRS 3)" dans le but de déterminer si une transaction est une acquisition d'une entreprise ou d'un groupe d'actifs qui ne correspond pas à la définition d'entreprise de la norme IFRS 3 (publiée le 1er octobre 2018);

- *"Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)"* qui vise à clarifier la définition du "matériau" afin d'aider les sociétés à déterminer si des informations doivent être incluses dans les états financiers..
- *Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards (publié par l'IASB le 29 mars 2018).*

La Société applique pour la première fois IFRS 15 «Produits des contrats avec les clients» et IFRS 9 «Instruments financiers», alors qu'elle n'a pas appliqué IFRS 16 «Contrats de location» à l'avance, dont l'application est obligatoire à compter du 1 Janvier 2019. On trouvera ci-après quelques considérations sur les effets de l'application des nouveaux principes susmentionnés.

IFRS 15 "Produits des contrats avec les clients"

Avec le règlement (UE) 2016/1905, le processus d'homologation de la norme comptable internationale IFRS 15 a été achevé. Il est obligatoire pour les états financiers des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018.

Ce principe dicte les règles d'évaluation et de comptabilisation des produits des contrats de vente de biens et services, qui remplacent et / ou clarifient ceux définis par des principes et interprétations préexistants. En particulier, la norme introduit un nouveau modèle en cinq phases qui s'appliquera aux produits des contrats avec des clients et prévoit que les produits doivent être comptabilisés pour un montant qui reflète la contrepartie à laquelle l'entité estime avoir droit en échange du transfert de biens ou services au client.

L'application de cette nouvelle norme n'a pas révélé d'incidence significative sur les états financiers de la société, car les règles précédentes de mesure et d'enregistrement des revenus des clients, telles que spécifiées ci-dessous, étaient déjà alignées sur les dispositions de la nouvelle norme.

Les produits de la Société tirés de la vente de biens et services sont attribuables aux trois types suivants:

- (1) crédit-bail du portefeuille immobilier;
- (2) transfert de propriété (ou biens mineurs);
- (3) prestation de services rendus.

L'évaluation et l'enregistrement des revenus locatifs n'entrent pas dans le champ d'application d'IFRS 15 mais sont régis par IAS 17 "Contrats de location", remplacée par le 1er janvier 2019 par l'IFRS 16 "Contrats de location". En outre, les contrats de location stipulés par la Société ne prévoient pas la fourniture aux locataires de services supplémentaires du loyer pouvant entrer dans le champ d'application d'IFRS 15. Des frais peuvent être facturés aux locataires, qui ne qualifient pas l'existence de fourniture de services (la Société agit en tant qu' "agent" plutôt qu'en tant que "principal" dans la gestion des relations sous-jacentes).

Les *cessions de biens immobiliers* est réalisée par acte notarié et, en règle générale, la seule obligation assumée par la Société concerne la cession de l'actif, sans obligation supplémentaire ni garantie particulière. Le prix de la transaction est fixé et clairement défini dans l'acte de vente et il est courant de demander le règlement de l'acte sans prolongation du délai de paiement. Il n'y a pas non plus de considérations non monétaires supplémentaires, ni, généralement, de frais à payer à l'acheteur.

Les acheteurs potentiels peuvent effectuer des dépôts ou des paiements anticipés à la conclusion des contrats de vente préliminaires. Toutefois, le délai entre la définition du contrat préliminaire et la signature de l'acte de cession définitif, est généralement court (généralement inférieur à un an), sans que des éléments financiers implicites significatifs soient configurés dans le prix. En fait, ces dépôts ou avances ne sont pas versés dans le but d'accorder un prêt, mais plutôt comme une confirmation de l'engagement pris par le client ou de la protection de la Société en cas de manquement (de la part du client) aux obligations qu'il a contractées (IFRS 15 par. 62C).

L'identification du moment où la vente est enregistrée a déjà lieu conformément aux règles établies par IFRS 15. Les ventes sont enregistrées avec l'exécution de l'obligation de cession assumée, au moment du transfert des immeubles aux acheteurs. Le transfert est considéré comme ayant eu lieu lorsque l'acheteur acquiert le contrôle du bien acheté et vendu, compris comme la capacité de décider de son utilisation et de tirer la quasi-totalité des avantages.

Ce critère est appliqué à la fois lors de la vente de biens destinés à la vente et lors de la vente de biens destinés à la location. Dans ce dernier cas, en effet, la vente de l'investissement immobilier est généralement obtenue par la vente. La date de cession du placement immobilier coïncide avec la date à laquelle l'acquéreur obtient le contrôle de l'actif, c'est-à-dire conformément à IFRS 15, avec le moment où l'obligation de faire est remplie. En revanche, il n'existe pas d'hypothèses de cession d'actifs immobiliers par voie de crédit-bail ou par cession avec rétrocession, ce qui conduirait à évaluer le moment du transfert de contrôle conformément aux dispositions de la norme IFRS 16.

Enfin, habituellement, les ventes immobilières ne sont pas accompagnées d'accords de rachat ou de cautionnement en garantie.

Compte tenu de ce qui précède, aucun impact sur les revenus de la Société n'est apparu.

Ces considérations s'appliquent mutatis mutandis à toute cession résiduelle d'autres biens mineurs (mais pour des montants non significatifs).

Les revenus des services concernent les services généraux (administratifs, comptables et financiers) et de gestion immobilière (biens immobiliers administratifs et techniques) et sont régis par des contrats écrits qui identifient explicitement les services promis et, par conséquent, les obligations contractuelles assumées. (*performance obligations* - obligations de performance). Aucune promesse implicite ne peut créer chez le client l'attente de services supplémentaires par rapport à ceux explicitement énoncés dans les contrats.

Les frais contractuels sont dans certains cas fixes, dans d'autres cas, variables. Les redevances variables sont toujours liées à des paramètres bien identifiés (ex. revenus de location réalisés par le client au cours d'une année donnée, coût des travaux gérés dans des services de gestion de projets, etc.), sans difficultés ni limites quant à leur quantification. Cependant, les contrats sont formulés de manière à permettre une identification claire de "l'unité comptable" de la transaction ("*unit of account*": services séparés ou combinaisons de services).

Pour les contrats de service répétitifs qui sont progressivement remplis dans le temps, la base de temps de référence des redevances est généralement annuelle. Pour les services autres que les services répétitifs, la redevance est définie pour le service spécifique rendu. Les produits des services rendus sont comptabilisés sur la base des services réellement fournis au client. Pour les contrats à cheval entre deux ou plusieurs exercices, les produits sont constatés progressivement dans les états financiers en fonction des services déjà fournis au client, en ce qui concerne l'obligation globale (par exemple, en fonction de l'avancement des travaux gérés pour le compte de clients dans les cas traités de gestion de projet).

Les frais sont réglés par les clients au comptant. Il n'y a pas de frais non monétaires ou de paiements à payer aux clients. Les conditions de paiement sont généralement courtes par rapport à l'établissement des factures. Les contrats peuvent prévoir de facturer aux clients une partie des frais (par exemple, des paiements trimestriels ou semestriels pour la répétition des contrats sur une base annuelle), avec des ajustements annuels. Toutefois, aucune avance de la part des clients ne peut comporter d'importants avantages financiers.

Comme mentionné ci-dessus, aucun impact significatif n'est apparu pour la Société en ce qui concerne ce type de produits.

IFRS 9 "Instruments financiers"

Avec le Règlement (UE) 2016/1905, le processus d'homologation de la norme comptable internationale IFRS 15 a été achevé. Il est obligatoire pour les états financiers des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018. Par rapport à la norme IAS 39, la norme définit des règles de meilleure information financière concernant les actifs et passifs financiers. L'application de cette nouvelle norme ne devrait pas avoir d'incidence importante sur les états financiers de la Société, car les règles comptables actuelles applicables aux actifs et aux passifs financiers dans les états financiers, décrites ci-après, sont déjà en grande partie conformes aux dispositions de la nouvelle norme. Tout d'abord, il convient de noter que la nouvelle norme ne s'applique pas: i) à la comptabilisation initiale et l'évaluation ultérieure des investissements dans des filiales, les entreprises associées ou des co-entreprises, qui entrent dans le champ d'application d'IFRS 10, IAS 27 et IAS 28; ; ii) aux régimes d'avantages du personnel postérieurs à l'emploi, tels que l'indemnité de départ du personnel, qui sont régis par IAS 19; iii) aux droits et obligations découlant des contrats de location qui entrent dans le champ d'application d'IFRS 16 (à l'exception des créances de locataires auxquelles s'appliquent les règles de décomptabilisation et de dépréciation définies par IFRS 9); iv) aux instruments financiers qualifiés d'instruments de capitaux propres en vertu de la norme IAS 32.

Cela dit, les actifs (autres que les dépôts auprès de banques disponibles à la demande) et les passifs financiers de la Société auxquels s'applique la nouvelle norme sont attribuables aux catégories suivantes:

- (a) des actions de fonds immobiliers et des participations mineures;
- (b) les emprunts bancaires à court, moyen et long termes et l'émission d'emprunts obligataires;
- (c) des instruments dérivés destinés à couvrir le risque de variation des taux d'intérêt (référés aux passifs financiers);
- (d) les créances clients et dettes (location, ventes et services immobiliers), les taxes et autres dettes et créances.

La valorisation des parts détenues dans des fonds immobiliers (actuellement classés dans les instruments «disponibles à la vente») est déjà alignée sur leur juste valeur (en supposant qu'elle soit égale à la NAV des mêmes fonds). En outre, dans le passé (et pour l'exercice 2017), les actions des Fonds détenus par la Société ont fait l'objet de réductions de valeur comptabilisés dans le Compte économique. La prévision d'évaluation à la juste valeur avec contrepartie du compte de résultat, prévue par la nouvelle norme, n'entraînait donc pas d'ajustements des états financiers de la Société.

Il en va de même pour les investissements mineurs, évalués à leur cours de bourse, s'ils sont cotés, ou à la valeur des capitaux propres, pris pour plus de simplicité opérationnelle, comme représentatifs de la juste valeur, en tenant compte à la fois de la nature de l'activité exercée par la société associée, et du caractère non-significatif de l'investissement.

Les passifs financiers représentés par les dettes bancaires et les emprunts obligataires sont comptabilisés selon la méthode du coût amorti, selon le critère du taux d'intérêt effectif. La méthode d'évaluation adoptée est donc conforme aux dispositions de la norme IFRS 9, sans nécessiter d'ajustements.

En outre, les emprunts en cours n'ont pas fait l'objet de modifications ou de renégociations dans le passé, dont l'effet, contrairement aux dispositions de la norme IAS 39 (absorption pendant la période restante avec la révision du taux d'intérêt effectif), devrait être comptabilisé dans le compte de résultat (avec le "saut" prévu du coût amorti, pour l'actualisation des nouveaux flux de trésorerie à l'IRR initial).

Par ailleurs, il convient de noter que, dans le cas des obligations convertibles, la composante optionnelle était comptabilisée et évaluée séparément de la composante dette et, lorsqu'elle était qualifiée de passif financier (et non d'instrument de capitaux propres) au sens de la norme IAS 32, elle était déjà évaluée à la juste valeur avec une contrepartie au Compte de résultat.

Il n'y a pas d'autres cas de passifs financiers qui incorporent des dérivés implicites.

Les dérivés destinés à couvrir le risque de fluctuation des taux d'intérêt sont évalués à la juste valeur. La contrepartie est le Compte de résultat, dans les cas où ces instruments ne sont pas officiellement utilisés dans des relations de couverture pouvant être représentées conformément aux règles de *cash flow hedge*. Dans ce dernier cas, toutefois, les règles susmentionnées sont appliquées à la comptabilisation, en contrepartie des autres éléments du résultat global, de la variation de la juste valeur correspondant à l'efficacité de la couverture et au compte de résultat pour toute partie de la modification correspondant à l'inefficacité de la couverture. Les règles de comptabilisation de ces types d'instruments définis par IFRS 9 sont en grande partie alignées sur celles de IAS 39 et, dans ce cas particulier, aucun ajustement n'a été apporté aux valeurs déjà exprimées dans les états financiers de 2017 (en plus de la possibilité d'opter pour le poursuite de l'application des règles de comptabilité de couverture requises par IAS 39, sans appliquer le nouveau principe).

La Société ne détient pas d'actifs financiers et / ou de passifs détenus à des fins de transaction.

Les crédits commerciaux, à l'exception de certains anciens prêts à problème, qui ont déjà été dépréciés (conformément aux dispositions de dépréciation prévues par IFRS 9), se composent des créances sur les locataires des immeubles du portefeuille et les clients pour services et avances pour achats et ventes de biens immobiliers. Toutes les créances ont une échéance à court terme, ne portent pas d'intérêts et ne contiennent pas de composantes financières significatives et, en ce qui concerne l'évaluation de leur recouvrabilité ("*impairment*"), elles sont soumises à l'approche d'évaluation simplifiée prévue au paragraphe 5.5.15 d'IFRS 9, sans qu'il soit nécessaire de suivre l'évolution du risque de crédit de la contrepartie. La même règle s'applique à la mesure des pertes attendues selon la méthode dite de "*lifetime ECL*", en les estimant sur la base de toutes les informations disponibles et en tenant compte des garanties existantes.

Pour l'évaluation des créances sur les locataires, la Société a adopté une règle de dépréciation basée sur un taux de défaut défini, basé sur les dates d'échéance passées, sur la base de données historiques, tout en tenant compte des circonstances spécifiques au cas par cas. Cette règle standard peut être sujette à révision et donc confirmée ou modifiée en fonction des nouvelles preuves à recueillir. En tout état de cause, aucun ajustement du *default rate* utilisé pour la clôture de ces états financiers ne devrait avoir d'impact significatif.

Les dettes fournisseurs de biens et services acquis par la Société et les dettes envers les employés pour des pouvoirs non réglementés sont toutes des dettes à court terme et ne rapportent pas d'intérêts. Il est possible que certains fournisseurs d'œuvres soient retenus en garantie dans l'attente des essais des travaux exécutés pour le compte du Groupe. Les soldes de ces retenues à la source ne sont pas significatifs du point de vue générique et les délais de conservation sont généralement courts ou en aucun cas n'incluent des composants financiers importants.

Les créances et les dettes fiscales sont classées parmi les comptes courants, sauf dans les cas de demandes de remboursement de crédit (pour lesquelles les délais de recouvrement ne sont pas estimés comme étant à court terme) ou de créances pour les montants versés à la Trésorerie en attente d'un jugement (avec pour résultat d'évaluations), qui en tout état de cause portent intérêt conformément à la loi. Les crédits sont immédiatement annulés des états financiers s'il existe des preuves d'irréversibilité totale ou partielle.

Les créances et les dettes autres que celles mentionnées ci-dessus ne sont pas significatives. En règle générale, elles ne portent pas intérêt et sont évaluées au cas par cas, selon des méthodes qui sont en substance conformes aux dispositions de la norme IFRS 9.

IFRS 16 "Leases"

Avec le règlement (UE) 2017/1986, le processus d'homologation de la norme comptable internationale IFRS 16 a été achevé. Il est obligatoire pour les états financiers des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019. Ce principe remplace IAS 17 et IFRIC 4, établit de nouvelles règles pour la comptabilisation des contrats (contrats de location) qui prévoient le transfert, d'une partie contractante à une autre, du droit d'utiliser un actif donné pendant une période donnée, moyennant une contrepartie.

Il convient de noter que les règles définies par la nouvelle norme ne modifient pratiquement pas le modèle de comptabilisation présenté dans IAS 17 pour le "locateur". Cela signifie que l'introduction de l'IFRS 16 n'aurait pas d'incidence importante sur la comptabilisation de

tous les contrats de location actifs du portefeuille immobilier de la société et, partant, sur la présentation dans les états financiers des éléments de capitaux propres et des éléments économiques liés à son activité principale.

Pour ce qui est du "locataire", en revanche, en dépassant la distinction entre contrats de location simple et contrats de location-financement, IFRS 16 prévoit, pour tous les types de contrats de location, la comptabilisation initiale dans les états financiers du droit d'utilisation de l'actif (droit d'utilisation).), avec une contrepartie à un passif financier correspondant à la valeur actuelle des loyers contractuels. Le taux d'actualisation des charges contractuelles est le taux d'intérêt implicite du contrat de location ou, lorsqu'il ne peut pas être déterminé rapidement, et donc, pour des raisons de simplification opérationnelle, le taux de levier supplémentaire du preneur. Après la comptabilisation initiale, le droit d'utiliser l'actif est amorti selon les règles énoncées dans IAS 16, tandis que le passif financier est éliminé à mesure que les paiements de location sont payés. Dans le compte de résultat, le coût du loyer n'est plus comptabilisé, mais plutôt l'amortissement ci-dessus et les intérêts courus sur la dette sont comptabilisés.

Il est à noter que la norme prévoit des dérogations à la règle générale pour tous les contrats de location d'une durée inférieure à 12 mois (*short term lease* - location à court terme) et pour tous les contrats de location d'actifs de moindre valeur.

Ces exemptions permettent d'exclure l'application des nouvelles règles, essentiellement pour la plupart des loyers souscrits par la Société pour des ordinateurs et d'autres équipements électroniques.

Pour ce qui précède, les impacts pour la Société seraient limités aux quelques loyers et locations justifiés:

- dans la location de certaines unités immobilières;
- dans la location de voiture;
- dans la location d'ordinateurs et d'équipements électroniques.

Cela dit, il convient de noter qu'en 2019, à la suite de la fusion avec Covivio S.A., la société n'existera plus en tant qu'entité indépendante et par conséquent, l'IFRS 16 ne s'appliquera pas.

Toutefois, il est à noter que l'impact de l'application de cette norme n'aurait pas eu d'effets significatifs sur la Société.

Déjà dans les informations incluses dans les notes explicatives des états financiers de 2017, auxquelles il convient de faire référence, il a été décidé d'estimer les effets possibles. L'estimation de ces effets, étant donné qu'aucune modification substantielle des ratios de leasing et d'embauche pour la Société n'a eu lieu à moyen terme, est restée substantiellement valable.

2.2 Informations sectorielles

Un secteur opérationnel comprend un ensemble d'activités générant des coûts et des produits pour lesquels des informations comptables distinctes sont disponibles et dont les résultats sont examinés périodiquement par le service des opérations afin de prendre des décisions concernant les ressources à affecter au secteur. et évaluation des résultats correspondants.

Les informations par secteur opérationnel présentées par la Société sont définies selon le schéma de représentation par secteur d'activité, en distinguant immobilier et fourniture de services. D'autre part, l'activité immobilière est davantage ventilée sur la base des catégories comptables dans lesquelles l'actif immobilier est divisé. Les informations par zone géographique sont également fournies sur une base secondaire, définie en fonction de l'emplacement de la propriété.

2.3 Monnaie fonctionnelle et transactions en monnaie étrangère

(a) Monnaie fonctionnelle et de présentation

Les états financiers sont présentés en euros, tandis que les notes annexes sont préparées en milliers d'euros. En effet, l'Euro représente la valeur fonctionnelle et de présentation de la société.

(b) Transactions et soldes en monnaie étrangère

Les transactions en monnaie étrangère sont converties dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de la transaction. Les gains et pertes de change résultant du règlement de ces transactions et de la conversion aux taux de change de fin d'année des actifs et des passifs monétaires libellés en devises sont comptabilisés dans le compte de résultat.

Les différences résultant de la conversion d'actifs ou de passifs non monétaires sont comptabilisées dans les capitaux propres de l'exercice au cours duquel elles se produisent si les gains ou les pertes liés à l'évaluation de ces éléments sont directement comptabilisés dans les capitaux propres. Si, en revanche, les gains et les pertes liés à l'évaluation des éléments non monétaires sont comptabilisés dans le compte de résultat, les écarts de change suivent également la même méthode de comptabilisation, à l'exception des gains et des pertes résultant de l'application du critère de la juste valeur. Dans ce cas, les différences de change sont comptabilisées dans les capitaux propres.

2.4 Investissements immobiliers

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus dans le but de percevoir des loyers et d'apprécier le capital investi.

Les immeubles de placement sont initialement comptabilisés au coût, y compris les coûts d'acquisition des accessoires, et sont ensuite évalués à leur juste valeur, en comptabilisant les variations de cette juste valeur dans le compte de résultat, conformément à IAS 40. La Société évalue le portefeuille immobilier deux fois par an, les 30 juin et 31 décembre, avec le soutien de sociétés d'évaluation externes et indépendantes, disposant de qualifications professionnelles adéquates et reconnues et d'une connaissance actualisée du statut locatif et caractéristiques des propriétés évaluées. Le processus d'évaluation est confié à des experts indépendants et prévoit leur remplacement tous les trois ans, sans préjudice de la possibilité de reporter ce remplacement pour une nouvelle période de trois ans, si cela est jugé approprié sur le plan opérationnel.

La juste valeur des immeubles est basée sur la valeur de marché, représentée (conformément aux dispositions de la norme IFRS 13 «Évaluation de la juste valeur») à partir de l'estimation du prix auquel l'immeuble serait traité à la date d'évaluation et aux conditions du marché. courants, dans le cadre d'une transaction ordinaire entre opérateurs du marché qui agissent au mieux pour satisfaire leur intérêt économique (voir la section 4.1 pour une description des méthodes d'évaluation à la juste valeur).

Lorsqu'un bien classé dans l'immobilier instrumental est transféré dans le secteur des immeubles de placement à la suite d'un changement de destination, tout écart à la date de transfert entre la valeur comptable et la juste valeur à la même date est comptabilisé directement en capitaux propres, si c'est un profit. S'il en résulte une perte, elle est immédiatement enregistrée dans le Compte de résultat.

2.5 Immeubles en développement

Cette catégorie inclut les propriétés en cours de rénovation, de transformation, de construction et de développement (ci-après collectivement dénommés « activités de développement ») dont l'utilisation future est envisagée comme immeubles de placement.

Ces propriétés sont comptabilisées sur la base du critère de coût (correspondant à l'origine à la valeur d'acquisition ou à la dernière valeur comptable dans le cas d'un reclassement dans cette catégorie depuis d'autres catégories de biens) appliqué, pour chaque propriété, jusqu'à ce que la juste valeur ne puisse plus être déterminée de manière fiable sur une base continue. À partir de ce moment, le critère d'évaluation de la juste valeur est adopté (se référer au paragraphe 4.1 relatif à description des méthodes d'évaluation de la juste valeur). À la date du bilan, tous les biens de cette catégorie sont admissibles à l'évaluation à la valeur actuelle.

La valeur comptable de la propriété augmente en fonction des coûts engagés pour les activités de développement, les charges financières et les frais relatifs au personnel engagé dans cette activité.

La capitalisation des frais financiers est effectuée pour la période comprise entre le début des activités de développement et le moment auquel les propriétés sont pratiquement prêtes pour leur utilisation escomptée, compte tenu également des frais liés aux prêts pour l'achat ou le développement de propriétés, y compris les frais relatifs aux prêts non garantis directement par ceux-ci (dans les conditions et selon les procédures énoncées à l'IAS 23 "frais financiers"), en supposant que l'initiative de développement (pour la partie non couverte par ces prêts spécifiques) est cependant financée sur la base d'une moyenne pondérée des prix de groupe.

2.6 Contrats de location

Les contrats de location sont classés en tant que contrats de location ou de location-exploitation. En vertu d'un contrat de location-financement, la majorité des risques et avantages de l'actif est transférée au locataire sensiblement, alors que, dans les termes d'un contrat de location-exploitation les risques et avantages inhérents à la propriété ont trait essentiellement au bailleur.

(a) Crédit-bail financier

(i) Beni Stabili S.p.A. SIIQ preneur dans un contrat de location-financement

À la date de comptabilisation initiale, le preneur les dossiers de l'entreprise actifs en actifs fixes et, en retour, reconnaît une dette financière d'un montant égal à la plus faible de la juste valeur de l'actif soumis au bail et la valeur actuelle des paiements dus au minimum à la date de début du contrat, en utilisant le taux d'intérêt implicite du contrat. À chaque date de clôture, les charges financières de la période sont enregistrées dans le compte de profits et pertes, calculée en les séparant des tranches, sur la base de ce taux d'intérêt implicite. Le montant en principal de la taxe payée est comptabilisé à titre de réduction de la dette financière.

(ii) Beni Stabili S.p.A. SIIQ bailleur dans un contrat de location-financement

À la date de constatation initiale, la valeur de l'actif est inversée par rapport à l'actif, en dépit de la propriété juridique, et une créance correspondant à la valeur actuelle de la somme des paiements minimaux prévus à la date de début du contrat et de la valeur résiduelle non garantie est enregistrée. Le taux d'actualisation utilisé est le taux d'intérêt implicite du contrat de location. À chaque date de clôture, les recettes financières de l'exercice sont comptabilisées dans le compte de profits et pertes, calculées sur la base du taux de rendement implicite du contrat appliqué sur une base constante sur toute la durée de ce dernier. L'estimation de la valeur résiduelle non garantie est périodiquement examinée pour détecter l'existence de toute perte de valeur.

(b) Contrats de location-exploitation

Les paiements de location en vertu de contrats de location-exploitation sont constatés à titre de revenus ou de coûts dans le compte de pertes et profits de façon linéaire sur la durée du bail.

Contrats de location de propriétés sont classés et comptabilisés sur la même base que les contrats de location-exploitation. Veuillez également vous référer à ce qui est indiqué dans le paragraphe suivant (2.19 j).

2.7 Propriétés d'exploitation et autres actifs

Les propriétés d'exploitation et les autres actifs sont comptabilisés au coût d'achat ou de construction, en fonction de la juste valeur de la contrepartie payée pour acquérir le bien et tous autres coûts directement attribuables à l'actif à son utilisation prévue.

Les frais exposés par la suite sont inclus dans la valeur comptable de l'actif ou comptabilisés comme un actif distinct, le cas échéant, uniquement s'il est probable qu'ils produiront des avantages économiques pour la société dans l'avenir, et si ces avantages peuvent être évalués de façon fiable. Tous les autres coûts de réparation et d'entretien sont reconnus comme des frais dans le compte de profits et pertes de la période durant laquelle ils sont engagés.

Au terme de la comptabilisation initiale, les propriétés utilisées à des fins d'exploitation et les autres actifs sont évalués au coût, déduction faite du cumul des amortissements et pertes de valeur.

L'amortissement des immobilisations est calculé selon la méthode linéaire sur la durée de vie utile estimative de l'actif. Les actifs à durée de vie illimitée ne sont pas amortis.

Les durées de vie utile des différentes classes d'actifs sont indiquées ci-dessous :

- | | |
|--|-----------|
| • Propriétés utilisées à des fins d'exploitation | 33,33 ans |
| • Terres | illimitée |
| • Autres actifs | 3 - 6 ans |

Les rénovations importantes sont amorties sur la durée de vie utile restante de l'actif connexe.

La durée de vie utile restante est revue et modifiée, le cas échéant, à chaque date de clôture.

La valeur comptable d'un actif est consignée par écrit si elle est inférieure à la valeur recouvrable estimée.

Les profits et pertes sur aliénation sont déterminés en comparant le produit avec la valeur comptable et sont reconnus dans le compte de profits et pertes.

2.8 Actifs incorporels

Les actifs incorporels se composent d'éléments non monétaires, identifiables même si elles n'ont pas la cohérence physique et sont capables de générer des avantages économiques futurs pour l'entreprise.

Les actifs incorporels sont comptabilisés à leur coût d'acquisition. Après la comptabilisation initiale, les actifs incorporels sont évalués au coût, déduction faite de l'amortissement et de la perte de valeur.

À l'heure actuelle, les actifs incorporels comprennent uniquement les logiciels et sont représentés par le coût des licences acquises de tiers et logiciels développés en interne (limités aux coûts engagés dans la phase de développement en elle-même). Ces coûts sont amortis sur la base de l'estimation de la vie utile technique économique, jusqu'à un maximum de 5 ans.

Les coûts liés à la fourniture de prêts à moyen / long terme sont pris en compte dans le calcul des comptes fournisseurs financiers pertinents, en application de la méthode du coût amorti.

2.9 Investissements et actifs financiers

2.9.1 Investissements dans les filiales et associés

Conformément aux dispositions de l'IFRS 10, il existe un contrôle d'une entité (filiale) si et seulement si, dans le même temps :

- Nous avons le pouvoir sur l'entité bénéficiaire admissible, comme ayant des droits valables pour aborder ses activités pertinentes, c.-à-d. les activités d'impact appréciables sur sa rentabilité ;
- Nous avons la capacité effective d'exercer ce pouvoir sur la société émettrice entité afin d'affecter sa rentabilité ;
- La rentabilité (positive comme négative) de notre placement varie en fonction de la rentabilité de l'entité bénéficiaire.

En conformité avec les dispositions de la norme IFRS 11 une entité contrôlée conjointement (*joint-venture*) est une entreprise sur laquelle la société exerce le contrôle conjointement avec des tiers. Le contrôle conjoint d'une entreprise peut être qualifié d'action convenu par contrat du contrôle sur celle-ci et existe lorsque les décisions sont prises à l'unanimité par la volonté des parties concernées (*joint ventures*).

Selon l'IAS 28, une entreprise associée est une entité sur laquelle Beni Stabili exerce une influence significative, à savoir le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle de l'entité même si cette dernière n'est soumise à aucun contrôle.

Les investissements dans les filiales, coentreprises et entreprises associées sont comptabilisés initialement au coût encouru pour l'achat ou l'établissement, représenté par la juste valeur à la date de l'échange et par d'autres frais accessoires.

Le coût initialement engagé pour l'achat de placements est maintenu dans les états financiers des années suivantes, sauf dans les cas suivants :

- Après les augmentations de capital ;
- En cas de perte de valeur, afin d'aligner la valeur comptable sur la valeur de l'investissement jugée recouvrable.

Les bénéfices distribués par les filiales, sociétés et entreprises associées contrôlées conjointement sont comptabilisés dans le compte des profits et pertes, dans le respect de principe de spécialisation des exercices, lorsque le droit de naissance de la créance (généralement coïncidant avec l'adoption d'une résolution de la distribution par l'assemblée des actionnaires de sociétés émettrices). Les dividendes provenant de bénéfices se rapportant aux périodes allant jusqu'à l'achat de l'investissement constituent une correction de la valeur de ce dernier, et sont donc portés à réduire la valeur comptable de l'investissement.

2.9.2 Actifs financiers

À l'exception de certaines créances commerciales basées sur les dispositions de la norme IFRS 9, la société comptabilise initialement les actifs financiers à leur juste valeur (en plus, dans le cas d'actifs financiers et à la suite du coût après amortissement, des coûts de transaction).

Conformément à l'IFRS, au terme de la comptabilisation initiale, les actifs financiers sont comptabilisés selon l'une des méthodes suivantes : i) à la juste valeur, l'enregistrement des modifications directement dans le compte de profits et pertes ; ii) au coût amorti ; iii) à la juste valeur, l'enregistrement des modifications en vertu de l'autre résultat d'autres éléments du résultat étendu"). Le choix de la

méthode dépend du modèle de gestion des actifs financiers utilisés par la société et sur le fait que les flux de trésorerie contractuels de l'instrument détenus sont représentés exclusivement par le remboursement du capital investi et des intérêts courus.

(a) Actifs évalués à l'aide du critère du coût amorti

Cette catégorie comprend les actifs financiers détenus dans le cadre d'un modèle d'affaires pour lesquelles ils sont exclusivement détenus dans le but de collecter les flux contractuels associés avec le remboursement du capital investi et des intérêts courus. Plus précisément, cette catégorie comprend les « créances commerciales et autres créances » (pour lequel il convient également de se reporter au paragraphe 2.11 ci-dessous) et de prêts.

(b) Actifs évalués à la juste valeur sont comptabilisés sous « autres éléments du résultat global » ("BEC")

Cette catégorie comprend les actifs financiers détenus à la fois le but de la collecte des flux contractuels associés avec le remboursement du capital investi et des intérêts courus sur ces derniers, ainsi que pour la vente. Les intérêts accumulés sur ces actifs sont enregistrés dans le compte de pertes et profits, alors que les variations de juste valeur sont comptabilisées sous « autres éléments du résultat global » et ensuite transférées au compte de profits et pertes au moment de la réalisation. Également classés dans cette catégorie sont les instruments qui ne sont pas détenus à des fins de transaction, à la seule différence qu'au moment de la réalisation, les variations de juste valeur sont comptabilisées sous « autres éléments du résultat global » ne sont pas transférées au compte de profits et pertes.

(c) Actifs évalués à la juste valeur sont comptabilisés dans le compte de profits et pertes

Cette catégorie comprend les instruments dérivés, des instruments de capitaux propres détenus aux fins de transaction et les actifs financiers qui ne sont pas tenus aux fins visées aux points (a) et (b) ci-dessus.

Par choix, les registres de la société, dans cette catégorie, les parts détenues dans les fonds immobiliers et les parts détenues dans des investissements mineurs (pas l'application de la soi-disant « option FVOCI »).

La classification en cours ou de l'actif non courant dépend de la réalisation prévue à l'intérieur ou à l'après 12 mois après la date du bilan.

2.10 Propriétés commerciales

Les propriétés Commerciales, même lorsque l'objet de rénovation et de développement préliminaire, sont classées dans les actifs courants et comptabilisées au moindre entre l'achat ou la construction coût et la valeur nette de réalisation (IAS 2). Le coût d'achat est la juste valeur du prix payé, y compris les coûts de transaction directement attribuables. Le coût de production est représenté par la juste valeur de tous les coûts directement attribuables à l'établissement, ainsi que les coûts engagés pour le financement de la construction et les coûts du personnel directement employé dans de telles activités. Les frais financiers sont comptabilisés uniquement pour la période comprise entre le début du prêt et le moment où le bien fait l'objet de prêts à l'emploi (dans les conditions et selon les procédures énoncées dans IAS 23 « Charges financières »).

La valeur nette est calculée sur la base de la juste valeur, nette des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

2.11 Les créances clients et autres débiteurs

Créances commerciales et autres créances sont initialement comptabilisés à leur juste valeur et ultérieurement évaluées avec la méthode du coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite des provisions pour pertes de valeur.

Les provisions pour dépréciation des créances commerciales ou autres créances sont prises en compte lorsqu'il existe une indication objective que la société ne sera pas en mesure de recueillir la totalité du montant de la créance due à l'origine. Le montant de la provision est égal à la différence entre la valeur comptable de la créance et la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs prévus, calculé à l'aide du taux d'intérêt. Les provisions sont comptabilisées dans le compte de profits et pertes.

2.12 La trésorerie disponible

Les espèces et quasi-espèces incluent les comptes courants et de dépôts bancaires et d'autres hautement liquides à court terme placements financiers.

2.13 Actifs et passifs détenus en vue de la vente

Ce poste est composé, respectivement, d'actifs (autres que les propriétés commerciales) ou groupes d'actifs abandonnés, ainsi que les passifs, la valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par son utilisation continue. Ce reclassement se produit uniquement lorsque les actifs sont disponibles pour vente immédiate, dans leur état actuel et la probabilité de leur vente est élevée. Cette circonstance est généralement considérée comme n'existant qu'au moment de la signature des accords de vente préliminaire. Pour que la vente soit hautement probable, l'actif doit être inclus dans un programme d'élimination, les activités doivent être effectuées afin d'identifier un acheteur et terminer le programme d'élimination, la vente doit avoir lieu à un prix raisonnable à l'égard de la juste valeur des actifs vendus et doit être prévue dans l'année ou au-delà d'un an, à condition que le retard soit causé par des événements ou des circonstances hors du contrôle de la société et s'il y a suffisamment de preuves pour attester que l'entreprise reste déterminée à mettre en œuvre la cession prévue.

Les actifs ou groupes d'activités abandonnés qui sont différents des propriétés auparavant classées comme « investissement immobilier » et évaluées à la juste valeur sont comptabilisés au moindre de leur valeur comptable et leur juste valeur nette des coûts de vente au moment de leur comptabilisation initiale comme destinés à la vente. Quand un nouveau groupe ou de l'actif est cédé et répond aux critères de classement dans cette catégorie, et que son acquisition est partie d'un regroupement d'entreprises, sa comptabilisation initiale est à la juste valeur diminuée des coûts de vente.

Après la comptabilisation initiale, les pertes dues à la réduction de la juste valeur, déduction faite des frais de vente, sont enregistrées dans le compte de pertes et profits. Différemment, des réévaluations d'augmentation de la juste valeur moins les frais de vente sont enregistrés dans le compte de pertes et profits uniquement jusqu'à concurrence du montant de la dépréciation.

D'autre part, les propriétés auparavant classés comme « Investissement immobilier » et « en développement » d'une valeur selon la méthode de la juste valeur, tel que requis par les normes de référence (IFRS 5, alinéa 5d), continuent d'être évaluées à leur juste valeur (voir la section 4.1 pour la description des méthodes d'évaluation à la juste valeur).

Les actifs à venir dans cette catégorie ne sont pas amortis.

Pour les biens pour lesquels un contrat préliminaire a été signé, le prix de vente net des coûts associés à la vente représente la valeur prise comme référence comme une juste valeur.

2.14 Passifs financiers

Les créiteurs sont comptabilisés initialement à leur juste valeur, nette de tous frais de transaction. Ceux-ci sont ensuite comptabilisés au coût amorti ; toute différence entre le montant reçu (net des coûts de transaction) et le montant total des remboursements est enregistrée dans le compte de profits et pertes sur la base de la durée du prêt, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Les coûts de transaction sont pris en compte pour déterminer les dettes financières en application de la méthode du coût amorti.

Les créiteurs sont classés en passifs courants, sauf si la société a le droit inconditionnel de rembourser la dette au-delà de douze mois suivant la date de clôture des comptes ; dans ce cas, seule la partie de la dette relevant de la période de douze mois suivant cette date est classée à titre de passif à court terme.

2.15 L'impôt courant et différé

La société bénéficie du régime fiscal spécial réservé pour les SIIQs (*Società di investimento Immobiliare Quotate* Investissement Immobilier [entreprises]).

Le régime spécial des sociétés d'Investissement Immobilier, présenté et régi par la loi italienne no. 296/2006 et ses modifications, ainsi que par l'arrêté ministériel no. Italien 174/2007 (le "régime spécial"), concerne l'exemption de l'imposition pour l'IRES et fins du PARI de revenu découlant de leasing immobilier (la « gestion »). Aux fins de l'application du régime spécial, les revenus découlant de la dispense de direction sont destinés à être imposés par les actionnaires, par suite de sa distribution. La distribution doit obligatoirement être résolue lors de l'approbation des états financiers pour l'année pendant laquelle le bénéfice exonéré a été formé.

Les conditions d'admission à ce régime spécial, l'application de ce qui peut avoir des interprétations complexes qui sont vérifiées à l'appui de spécialistes, font l'objet d'une surveillance spécifique par la société, car elles sont importantes pour ses états financiers.

Les taxes sont donc seulement à payer sur le revenu imposable d'activités autres que des activités exonérées (« gestion imposable »).

(a) Les impôts courants

Les impôts courants pour l'année sont évalués au montant à payer à l'administration fiscale et sont déterminés sur la base des taux d'imposition et de réglementation en vigueur, ou pratiquement en vigueur, à la date de présentation.

Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont également comptabilisés en capitaux propres et non dans le bénéfice / (perte) de l'année.

La gestion évalue périodiquement la position prise dans les déclarations d'impôt dans les cas où les règles fiscales sont sujettes à interprétation et, le cas échéant, affecte les dispositions.

(b) Les actifs et passifs d'impôt différé

Les impôts différés sont calculés en appliquant la "méthode" d'écarts temporaires à la date du bilan entre la valeur fiscale des actifs et passifs et les valeurs comptables correspondants.

Les impôts différés passifs sont enregistrés sur toutes les différences temporelles imposables, sauf les exceptions suivantes :

- Les impôts différés proviennent de la comptabilisation initiale du goodwill ou d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui ne représente pas un regroupement d'entreprises et, au moment de l'opération elle-même, n'influence pas le résultat des états financiers ou de la taxe des résultats ;
- L'inversion des différences temporelles taxables liées à des participations dans des filiales, entreprises associées et co-entreprises peut être contrôlée et il est probable qu'elle ne se produira pas dans un avenir prévisible.

Les actifs d'impôt différés sont comptabilisés en fonction des différences temporelles déductibles et des pertes fiscales qui peuvent être reportées, dans la mesure où il est probable que le bénéfice imposable futur suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation des différences temporelles déductibles et de créances et les pertes fiscales reportées, sauf dans les cas où :

- L'impôt payé lié aux différences temporaires déductibles découle de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui ne représente pas un regroupement d'entreprises et, au moment de l'opération elle-même, n'affecte pas, soit le profit ou la perte des états financiers ou de la taxe des résultats ;
- Dans le cas de différences temporelles déductibles liées à des participations dans des filiales, entreprises associées et coentreprises, des actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que dans la mesure où ils sont susceptibles de s'inverser dans un avenir prévisible et qu'un revenu imposable suffisant sera disponible pour permettre le rétablissement de ces écarts temporaires.

La valeur comptable des actifs d'impôt prépayé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre à l'avenir tout ou partie de l'utilisation de ce crédit.

Les actifs d'impôt prépayés non enregistrés sont revus à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il est probable que le revenu imposable sera suffisant pour permettre le recouvrement.

Les impôts différés et les actifs d'impôts prépayés sont mesurés sur la base des taux d'impôt qui devraient être appliqués dans l'exercice au cours duquel ces éléments de passif seront éteints ou ces futurs seront réalisés, compte tenu des tarifs en vigueur et ceux déjà émis, ou pratiquement en vigueur, à la date du bilan.

Les impôts différés et les actifs d'impôt prépayé relatifs aux éléments inscrits en dehors du compte de profits et pertes sont également reconnus à l'extérieur de la Compte de profits et pertes et, par conséquent, dans l'Avoir des actionnaires ou dans le règlement sur la déclaration des revenus, conformément à l'élément auquel elles se rapportent.

Les impôts payés et les impôts différés sont compensés lorsqu'il existe un droit légal de compensation.

Les avantages fiscaux acquis à la suite d'un regroupement d'entreprises, mais qui ne répondent pas aux critères de reconnaissance distincte à la date d'achat, sont reconnus par la suite lorsque les conditions sont réunies. L'ajustement est comptabilisé comme une réduction de l'écart d'acquisition (jusqu'à concurrence du montant de l'écart d'acquisition), s'il est reconnu au cours de la période de mesure, ou dans le compte de profits et pertes, s'il est reconnu par la suite.

2.16 L'indemnité de départ

(a) Avantages après l'emploi

La seule forme d'avantages à la suite de la relation de travail garantie par la société à ses employés est représentée par l'indemnité de départ (TFR, selon le sigle italien).

À la suite des modifications apportées à la réglementation par la « Loi » du budget de 2007 (loi No 296 du 27 décembre 2006), pour l'entreprise, la comptabilité de l'indemnité de départ est effectuée selon les règles :

- i) Des « prestations définies » pour la partie de la disposition courus au 31 décembre 2006, au moyen d'états financiers qui excluent la composante relative à l'évolution des salaires ;
- ii) Des « régimes à cotisations définies » pour les portions de prestations de cessation d'emploi du personnel charges à partir du 1er janvier 2007, à la fois dans le cas d'une option de retraite complémentaire et en cas d'attribution de fonds du Trésor à l'INPS.

(b) Les prestations dues aux employés pour la cessation d'emploi et les plans d'incitation

Les prestations dues aux employés pour la cessation d'emploi sont enregistrées dans le compte de pertes et profits et de comptabiliser au passif lorsque la société est manifestement engagée à mettre fin à la relation d'emploi avec un employé ou un groupe d'employés avant la date d'expiration naturelle de la relation elle-même et en même temps l'octroi d'un avantage à l'employé ou un groupe d'employés afin d'encourager les démissions volontaires. La société considère elle-même engagée au moment de la signature avec l'employé un accord sur la cessation de la relation de travail et la reconnaissance de mesures incitatives.

Les prestations susmentionnées sont immédiatement comptabilisées dans le compte de profits et pertes qu'ils ne sont pas capables de générer des avantages économiques futurs.

(c) les avantages sur capitaux propres

L'entreprise rémunère également certains employés dans le cadre d'une option et les plans d'actions gratuits. Les avantages théoriques attribués aux bénéficiaires de ces plans sont imputés au compte de profits et pertes pour les années du plan, en créditant l'équité se réserve ou un débit point aux bénéficiaires selon que les plans sont réglés avec instruments représentant le capital ou pour l'argent comptant. Les prestations ci-dessus sont calculées en déterminant la juste valeur des options attribuées, grâce à l'utilisation de techniques d'évaluation financière, en tenant compte des conditions du marché. Le nombre d'options attribuées est ajusté, le cas échéant, à chaque date de bilan.

2.17 Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges sont comptabilisées lorsque :

- L'entreprise est assujettie à une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ;
- Il est fort probable que pour le respect de cette obligation, il sera nécessaire d'utiliser des ressources économiques pour satisfaire à l'obligation ;
- Le montant nécessaire à l'exécution de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Les provisions sont calculées sur la base de la meilleure estimation faite par l'administration de la valeur actuelle des sommes nécessaires pour régler les obligations en circulation à la date du bilan. Le taux d'actualisation utilisé reflète les conditions actuelles du marché du coût de l'argent, en prenant en compte le temps entre la date du bilan et la date à laquelle l'obligation est réglée, ainsi que les risques spécifiques liés à la nature de la responsabilité.

Avec référence aux risques liés à l'évaluation d'impôt, la société comptabilise les montants versés à titre de créances en attendant l'avis, pour la part de leur montant qui excède le montant de l'obligation considérée comme probable.

2.18 Reconnaissance comptable des instruments financiers dérivés et activités de couverture

Les instruments dérivés sont comptabilisés initialement et ultérieurement évalués à leur juste valeur. Les instruments dérivés ouverts par l'entreprise de dérivés sont principalement classés comme couvertures de flux de trésorerie hautement probable.

Les documents de Beni Stabili S.p.A. SIIQ, à la date de signature du contrat, la relation de couverture, ainsi que ses objectifs et sa stratégie de gestion des risques ; il documente également ses évaluations sur une base régulière, pour vérifier si les instruments dérivés utilisés dans les opérations de couverture permettent de compenser de façon très efficace les variations des flux de trésorerie liés aux éléments couverts.

La partie efficace de la variation de la juste valeur des dérivés classés ou qualifiés de dérivés de couverture de flux de trésorerie est comptabilisée en capitaux propres. Les profits ou pertes liés à la partie inefficace sont comptabilisés dans le compte de profits et pertes. Les montants cumulés dans les capitaux propres sont inversés au compte de profits et pertes en correspondance avec les périodes où l'élément soumis à la couverture aura une incidence sur les bénéfices ou pertes.

Lorsqu'un instrument de couverture vient à échéance ou est vendu, ou lorsqu'une couverture ne répond plus aux critères de reconnaissance de la couverture, les gains ou pertes de change cumulés suspendue dans les capitaux propres ne sont enregistrés dans le compte de pertes et profits qu'à la survenance de la transaction couverte. Si l'on suppose, au contraire, que la transaction couverte n'aura pas lieu, les bénéfices ou pertes suspendus dans les capitaux propres sont immédiatement transférés au profit ou à la perte compte.

2.19 Les coûts et les revenus, des produits et charges

Les revenus et les coûts sont comptabilisés selon la comptabilité d'exercice.

Les revenus sont expressément reconnus comme suit :

(I) revenus de location

Revenus de location générés par des contrats de location semblables aux contrats de location-exploitation sont similaires à reconnu sur la durée du bail sur une base linéaire, à moins qu'il y ait un autre critère systématique pour mieux représenter les échéanciers au cours de laquelle les bénéfices découlant de l'utilisation de l'actif loué sont réduits.

Les revenus de location comprennent aussi les montants payés par les vendeurs de biens immobiliers par voie de rente garantie.

Les loyers provenant de la location des propriétés, en conformité avec les contrats de location semblables aux contrats de location financière, sont enregistrées selon des méthodes qui reflètent un retour constant sur les investissements nets réalisés, la création de leur montant entre le remboursement de la créance sur les locataires, inscrits dans un premier temps, et les revenus financiers.

(ii) Les revenus des ventes de propriété

Les revenus tirés de la vente de biens sont comptabilisés dans le compte de profits et pertes au moment du transfert à l'acheteur des risques et avantages liés à la propriété, qui sont normalement transférée à la date de signature de l'acte notarié.

(lii) Les revenus provenant de services

Les revenus de services sont constatés dans l'exercice au cours duquel les services sont fournis. La reconnaissance des revenus provenant de la prestation de services entre deux différents exercices est effectuée au prorata des services rendus, par rapport à l'ensemble des services contractuels.

(iv) Les revenus de dividendes sont comptabilisés lorsque le droit de recevoir le paiement se fait sentir.

2.20 Produits et charges financiers, revenu des filiales, des entreprises associées et d'autres entreprises

Les produits et charges financiers sont comptabilisés sur la base des droits constatés, en utilisant (le cas échéant) la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les produits et charges financiers incluent les effets de l'actualisation des créances et dettes et à partir de la mesure des dérivés en application de la norme IFRS 9.

2.21 Caractère saisonnier de l'entreprise

L'activité de l'entreprise n'est généralement pas influencée par des phénomènes saisonniers.

3. LA GESTION DES RISQUES FINANCIERS

3.1 Les facteurs de risque financier

Les activités menées par l'entreprise l'exposent à une série de risques financiers : les risques de marché, risques de crédit et de liquidité. Les politiques d'exploitation et financiers visent, entre autres, à minimiser l'impact négatif de ces risques sur le rendement financier de la Société. Comme une couverture contre l'exposition à certains risques, la société utilise des instruments financiers dérivés.

(a) Les risques de marché

(i) Les risques sur la valeur des propriétés

La Société utilise le critère de la juste valeur dans l'évaluation successive à l'achat des immeubles de placement et immeubles en développement. Le processus d'évaluation à la juste valeur est confiée à des experts indépendants, avec les changements qui sont rapportés dans le compte de profits et pertes. L'estimation de la juste valeur suppose l'application du processus de sélection d'experts et de modèles d'évaluation décrits au paragraphe 4.1, ce qui implique une estimation prévisionnelle des coûts et des revenus associés à chaque investissement et la formulation d'hypothèses qui dépendent des prévisions de taux d'occupation des immeubles, de la performance des marchés immobiliers et financiers, ainsi que les conditions économiques générales qui affectent les niveaux des loyers et la fiabilité des *locataires*. Ces estimations et hypothèses, en tenant compte de l'incertitude liée à la survenance quelconque événement futur, tant en ce qui concerne la matérialisation de l'événement lui-même, et en ce qui concerne l'ampleur et le moment de sa manifestation, sont en mesure de déterminer des changements importants, même à court terme, des conclusions des experts et donc des résultats des états financiers, bien que dans les modèles d'évaluation constants.

Les fluctuations du marché de l'immobilier, par conséquent, peuvent aussi influencer fortement sur les résultats économiques de l'entreprise. Une partie des résultats économiques est également générée par la vente et achat de propriétés, qui est également fortement influencé par la tendance de la valeur des biens immobiliers et le volume de transactions possibles au fil du temps.

Le marché immobilier est affecté par la nature cyclique des loyers et des prix de l'immeubles; la durée des cycles est variable, mais est généralement pluriannuel. Les différents marchés nationaux sont caractérisés par différentes tendances cycliques et souvent non synchronisés les uns avec les autres, en fonction de la spécificité des situations économiques et du secteur. Au sein de chaque marché national, en outre, les tendances des prix suivent de différentes manières et avec différents degrés d'intensité les phases du cycle, en fonction de l'emplacement et les caractéristiques des immeubles.

Les facteurs macro-économiques qui ont le plus d'influence sur la valeur des propriétés et donc déterminent les différentes tendances cycliques sont les suivants:

- tendance des taux d'intérêt;
- La liquidité présente sur le marché et la présence investissements alternatifs rentables;
- La croissance économique.

Les faibles taux d'intérêt, la liquidité élevée présente sur le marché et un manque d'investissements alternatifs rentables accompagnent généralement l'augmentation de la valeur des propriétés.

La croissance économique, en particulier dans le secteur des bureaux dans les quel la Société opère principalement, a un effet positif sur la demande d'espaces en location et sur le niveau des loyers et, par conséquent, a un effet positif sur le prix des propriétés. Cependant, il est nécessaire d'observer, qu'à moyen terme la croissance économique génère normalement une augmentation de l'inflation et donc

des taux d'intérêt, favorisant aussi l'identification des alternatives d'investissement rentables, facteurs qui contribuent à réduire les niveaux des prix des propriétés.

La politique de placement de la Société a pour objectif de réduire au minimum les effets des différentes phases du cycle, en sélectionnant investissements, également par l'intermédiaire des filiales ou sociétés contrôlées conjointement:

- avec des contrats à longue durée conclus avec des locataires de haut standing, qui permettent d'atténuer les effets d'une réduction des loyers du marché et la réduction consécutive des prix des propriétés;
- situés principalement dans les centres des principales villes italiennes (en particulier Rome et Milan) caractérisé par un manque structurel de offre de bureaux de bonne qualité;
- avec un faible « vacancy rate », afin d'éviter le risque de re-location pendant les périodes de demande limitée d'espaces pour la location.

(ii) *Risques liés à la tendance des taux d'intérêt*

Les financements signés par la Société sont principalement installés à un taux variable augmenté d'un spread. Les résultats économiques sont donc fortement influencés par la tendance des taux d'intérêt. La politique de Beni Stabili S.p.A. SIIQ est de minimiser le risque lié aux taux d'intérêt autant que possible, de manière à ne rester particulièrement exposé qu'aux risques associés à l'activité immobilière. En tout cas, il doit être noté que la Société n'effectue pas de transactions purement spéculatives ou d'opérations qui ne sont pas directement liées à l'exposition de sa dette.

Beni Stabili S.p.A. SIIQ gère le risque lié aux taux d'intérêt en utilisant des contrats dérivés: swap et cap.

Les swaps sur les taux d'intérêt ont pour effet de convertir le taux variable en un taux fixe pour une période déterminée ou pour toute la durée du prêt, pour une partie ou pour tout le montant financé.

Les contrats cap ont pour effet de fixer un plafond maximal aux fluctuations des taux d'intérêt des différents financements, pour une période ou pour toute leur durée.

La Société surveille constamment le risque de taux d'intérêt, grâce à l'élaboration de tests trimestriels d'évaluation de l'efficacité des instruments dérivés de couverture, les associant à l'élaboration d'un document de synthèse.

Considérant les financements à taux fixe et les opérations de couverture en place sur financements à taux variable, l'exposition financière nominale à court, moyen et long terme est réglée entièrement à un taux fixe (95,44 % au 31 décembre 2017).

Le tableau suivant indique les effets sur les flux nominaux d'intérêt, nets des effets sur les différentiels de couverture, liés aux passifs financiers au 31 décembre 2018 par rapport aux 12 prochains mois, comme résultant d'une analyse de sensibilité effectuée, dans l'hypothèse d'un possible changement sur les taux d'intérêt, de plus ou moins 50 points de base, comparativement à ceux enregistrés au 31 décembre 2018.

	+ 50 bp	- 50 bp
31 décembre 2018		
Variation des intérêts nominaux sur les financements	(1.196)	1.196
Variation sur les différentiels associés aux produits dérivés	859	(859)
Effet fiscal relatif aux variations susmentionnées	-	-
Total de l'effet économique net	(337)	337
	+ 50 bp	- 50 bp
31 décembre 2017		
Variation des intérêts nominaux sur les financements	(1.038)	1.038
Variation sur les différentiels associés aux produits dérivés	738	(738)
Effet fiscal relatif aux variations susmentionnées	-	-
Total de l'effet économique net	(300)	300

Le tableau suivant résume l'ensemble des effets que auraient été produits sur les justes valeurs des instruments financiers dérivés existants, si les taux d'intérêt au 31 décembre 2018 avaient été plus élevés ou mineur que les taux réels de 50 points de base. Le même tableau indique également la partie de ces effets, nette de la charge d'impôts associée, qui aurait été rapportée directement dans le Patrimoine Net.

	Variation de la juste valeur		Effet net à patrimoine net de la variation de la juste valeur	
	+ 50 bp	- 50 bp	+ 50 bp	- 50 bp
31 décembre 2018				
Activité et passivité pour instruments dérivés	5.699	(12.882)	5.699	(12.882)
Total	5.699	(12.882)	5.699	(12.882)
	Variation de la juste valeur		Effet net à patrimoine net de la variation de la juste valeur	
	+ 50 bp	- 50 bp	+ 50 bp	- 50 bp
31 décembre 2017				
Activité et passivité pour instruments dérivés	11.184	(19.624)	11.184	(19.624)
Total	11.184	(19.624)	11.184	(19.624)

(iii) Les risques de change

Au 31 décembre 2018, la Société opère exclusivement dans la zone Euro et donc n'est pas exposée à des risques de change.

(b) Les risques de concentration sur un nombre limité de locataires des revenus de location

Le 42,8% des revenus annuels de location de la Société est concentré sur les quatre premiers locataires.

La Société surveille constamment la solvabilité des principaux locataires. Cependant, une période prolongée de récession économique pourrait entraîner une violation importante du contrat de location par un ou plusieurs de ces derniers, ou par d'autres locataires, ou une détérioration de leur solvabilité ou leur capacité d'accomplir leurs obligations en matière de location. Cela pourrait avoir un effet négatif sur la situation financière et les résultats d'exploitation de la Société.

(c) Risques de crédit

Un tableau résumant l'exposition maximale de la Société au risque de crédit est présenté ci-dessous.

Description	Solde au 31.12.2018	Solde au 31.12.2017
Crédits commerciaux et autres crédits nets (courants et non courants)	73.611	51.792
Crédits aux filiales et sociétés liées (courants et non courants)	8.526	238.422
Activités pour les produits dérivés	418	967
Liquidités déduction faite de la caisse	31.627	281.634
Total	114.182	572.815

Les activités financières énumérées ci-dessus sont toutes liées aux relations tenues au niveau national. Les valeurs du bilan de ces activités financières correspondent avec leurs justes valeurs.

En référence aux créances commerciales et autres créances, tant courantes que non courantes, des informations sont fournies ci-dessous et montrent le montant brut, la partie en retard, les réductions de valeur et de la partie non expirée, avec indication de la date d'échéance à l'intérieur ou au-delà de douze mois.

Description	Crédits bruts au 31.12.2018	Crédits bruts échus	Dépréciation des crédits échus	Crédits non échus	Crédits à échéance	
					dans les 12 mois	dans plus de 12 mois
Clients pour la vente de biens immobiliers et de participations	1.607	1.607	(1.607)	-	-	-
Clients locataires	37.274	20.766	(19.288)	16.508	9.507	7.001
Clients pour les services	70	-	-	70	70	-
Crédit à la municipalité de Rome	8.887	8.887	(2.222)	-	-	-
Dépôts préalables et dépôts de garantie	136	17	(17)	119	61	58
Créances aux autorités fiscales	16.292	-	-	16.292	3.538	12.754
Créances diverses (y compris les comptes de régularisation)	33.346	996	(867)	32.350	32.350	-
Total	97.612	32.273	(24.001)	65.339	45.526	19.813

Vous trouverez ci-dessous un tableau indiquant la répartition des créances brutes par échéance.

Description	Crédits bruts échus au 31.12.2018	Échus depuis			Total
		Mois de 6 mois	6 mois à un an	Plus d'un an	
Clients pour l'acquisition immobilière et pour les titres de pari	1.607	-	-	1.607	1.607
Clients locataires	20.766	2.832	525	17.409	20.766
Crédits sur la commune de Rome	8.887	-	-	8.887	8.887
Dépôts en caution et dépôts en garantie	17	-	-	17	17
Crédits divers	996	-	-	996	996
Total	32.273	2.832	525	28.916	32.273

Les perspectives de rétablissement de tous les montants dus sont évalués au cas par cas, en prenant en compte les pratiques de récupération. Toutes les créances sur lesquelles une perte n'est probable qu'à la date du bilan sont consignées par écrit. En référence à l'évolution de la provision pour créances douteuses, veuillez consulter les sections 7.1.7 et 7.2.2 ci-dessous.

Comme indiqué dans les tableaux ci-dessus, (brut) comptes clients au 31 décembre 2018 comprennent principalement :

- "Locataires", "les clients pour les services fournis" et "autres créances" : ces catégories de créances sont surveillées en permanence. En particulier, en référence à la créance due par les locataires, la société estime qu'il n'est pas sujet à des risques de crédit, que les locataires sont sélectionnés sur la base de leur solvabilité et les perspectives économiques liées à leur activité. La situation économique et financière des locataires principaux est également l'objet d'une surveillance constante. Investissements dans des biens loués à des locataires, dont la solvabilité peut être soumis à des risques ou d'une haute variabilité, sont effectuées uniquement si la qualité de l'properties vous propose des garanties suffisantes d'être en mesure de louer la propriété à nouveau pour des tiers dans un court laps de temps, en cas d'insolvabilité du locataire. En outre, au 31 décembre 2018, la société détient des garanties, composé de garanties bancaires et de garantie des dépôts, qui couvrent plus d'un quart du total des versements annuels à cette date.
Il faut noter que les créances brutes de locataires a expiré le 31 décembre 2018 comprennent un montant de 10 024 milliers d'euros, portant sur la situation avec l'ancien locataire de la "Ville de Darsena" centre commercial de Ferrare, dont le recouvrement a été évalué lors du calcul de la provision pour créances douteuses.
- "Créances résultant de la vente de propriétés et d'investissement" : fait référence à d'autres débiteurs à l'égard de laquelle il est fait référence à la section suivante 7.2.2.
- "Débiteurs de la municipalité de Rome" : ce sont des positions qui ont été l'objet de poursuites qui ont été effectuées au cours des années précédentes, avec la reconnaissance en faveur de Beni Stabili S.p.A. SIIQ des soldes bruts enregistrés au bilan. Des mesures appropriées sont en place pour la collecte des créances mentionnées ci-dessus.
- "L'impôt à recevoir" : relatives notamment à : i) les paiements effectués dans l'attente de décisions, en ce qui concerne les litiges fiscaux ; ii) l'IRES a demandé à recevoir les remboursements que dans les années précédentes et inclusive des revenus d'intérêts courus au 31 décembre 2018 (figurant dans le tableau ci-dessus comme étant non expiré recevoir) ; iii) une créance de TVA, survenus au cours de l'exercice, afin d'être utilisés pour la compensation dans les mois à venir.

En référence à des dépôts bancaires et des biens pour les instruments dérivés, il convient de noter que la société fonctionne sur une base continue et durable avec des contreparties de premier article, avec une cote de crédit acceptable, ce qui limite le risque de crédit.

Le tableau ci-après résume l'exposition de Beni Stabili S.p.A. SIIQ des dépôts bancaires et des instruments dérivés financiers ventilés par catégories de notation (selon Fitch et Standard & Poor's qui n'est pas disponible) à laquelle les contreparties appartiennent.

	Solde au 31.12.2018	Solde au 31.12.2017
Dépôts bancaires et postaux		
A+	23.511	-
A	215	77.930
A-	67	23
BBB	5.697	83.225
BBB-	867	97.584
BB	539	20.083
BB-	-	733
B+	-	-
B-	-	238
n.c. (*)	730	1.819
Total	31.627	281.634

	Solde au 31.12.2018	Solde au 31.12.2017
Activités pour les produits dérivés		
A	-	7
BBB	418	960
Total	418	967

(*) Institutions bancaires n'ayant pas de notation publique.

Compte tenu de la notation entre crochets pour qui les contreparties appartiennent, la direction estime que, pour les investissements mentionnés ci-dessus Beni Stabili S.p.A. SIIQ n'est pas exposée à un risque de crédit.

(d) Le risque de liquidité

Les emprunts servant à financer l'achat des immeubles de placement sont structurées sur la base des flux de trésorerie générés par les contrats de location, en tenant compte des coûts d'exploitation à la charge du propriétaire en vertu des modalités du contrat.

L'objectif de la société est de ne pas étendre l'utilisation de levier financier, au niveau du groupe, plus de 60% du portefeuille immobilier. Le risque de liquidité est donc considéré comme faible.

Les tableaux ci-dessous montrent la répartition par échéance de la valeur nominale - y compris les intérêts accumulés - des passifs financiers autres que les instruments de couverture.

	Solde au 31 décembre 2018					
	Valeur du budget	Valeur nominale	dans les 12 mois	de 1 à 2 ans	de 2 à 5 ans	de plus de 5 ans
Dettes financières autres que les instruments de couverture (quotes-parts courantes et non courantes)						
Prêts et autres dettes à court	-	-	-	-	-	-
Prêts hypothécaires	375.003	380.272	3.776	3.742	13.534	359.220
Autres financements bancaires	-	-	-	-	-	-
Titres obligataires	726.738	734.165	9.165	-	125.000	600.000
Prêts obligataires convertibles	192.258	200.734	734	-	200.000	-
Total	1.293.999	1.315.171	13.674	3.742	338.534	959.220

	Solde au dimanche 31 décembre 2017					
	Valeur du budget	Valeur nominale	dans les 12 mois	de 1 à 2 ans	de 2 à 5 ans	de plus de 5 ans
Dettes financières autres que les instruments de couverture (quotes-parts courantes et non courantes)						
Prêts et autres dettes à court	-	-	-	-	-	-
Prêts hypothécaires	332.815	336.545	2.793	2.757	8.488	322.507
Autres prêts	-	-	-	-	-	-
Titres obligataires	1.042.622	1.048.168	373.168	250.000	125.000	300.000
Prêts obligataires convertibles	188.375	200.734	734	-	200.000	-
Total	1.563.812	1.585.447	376.695	252.757	333.488	622.507

Les tableaux ci-dessous rapport de panne de la juste valeur des actifs financiers et des passifs d'instruments dérivés par les périodes où les flux de trésorerie couverts devraient avoir une incidence sur le compte de profits et pertes.

	Juste valeur (*)		dans le 12 mois		de 1 à 2 ans		de 2 à 5 ans		de plus de 5 ans	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Passif de produits financiers dérivés										
IRS	4.332	4.976	1.811	1.537	2.260	2.052	3.119	2.719	(2.858)	(1.332)
Total	4.332	4.976	1.811	1.537	2.260	2.052	3.119	2.719	(2.858)	(1.332)

(*) Puisque cela concerne les délais des flux de trésorerie attendus, la juste valeur présentée ici ne comprennent pas l'effet positif (- 122 milliers d'euros au 31 décembre 2018 et + 14 milliers d'euros au 31 décembre 2017) découlant de l'inclusion dans l'évaluation de la variable "score" de crédit tel que requis par la norme IFRS 13.

	Juste valeur (*)		dans les 12 mois		de 1 à 2 ans		de 2 à 5 ans		de plus de 5 ans	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Activités pour les produits dérivés										
IRS	-	471	-	(644)	-	(1.037)	-	(669)	-	2.821
Swaption	457	651	2	-	22	14	201	262	232	375
Cap	-	15	-	1	-	14	-	-	-	-
Total	457	1.137	2	(643)	22	(1.009)	201	(407)	232	3.196

(*) Puisque cela concerne les délais des flux de trésorerie attendus, la juste valeur présentée ici ne comprennent pas l'effet négatif (- 39 milliers d'euros au 31 décembre 2018 et - 170 milliers d'euros au 31 décembre 2017) découlant de l'inclusion dans l'évaluation de la variable "score" de crédit tel que requis par la norme IFRS 13.

Au lieu de cela, un tableau est présenté ci-dessous qui montre la ventilation par échéance de la non-valeur actualisée des flux de trésorerie des instruments dérivés au 31 décembre 2018.

	Solde au 31.12.2018 (*)				
	Total des Flux de trésorerie non actualisés	dans les 12 mois	de 1 an à 2 ans	de 3 ans à 5 ans	de plus de 5 ans
Actifs et passifs de produits dérivés					
IRS + CAP	34.099	2.836	3.701	13.752	13.810
Total	34.099	2.836	3.701	13.752	13.810

(*) N'inclut pas l'effet positif de "solvabilité".

Au 31 décembre 2018, la maturité financière moyenne des emprunts, autres que les instruments de couverture, est égale à 6,25 ans (3,94 ans au 31 décembre 2017), tandis que le 31 décembre 2018 la maturité financière moyenne des couvertures de taux est égal à 5,96 ans (4,40 ans au 31 décembre 2017).

Au 31 décembre 2018, il y avait 85 000 milliers d'euros à court terme des lignes d'argent à chaud, d'un montant inutilisé de 60 000 milliers d'euros .

En outre, un engagement total d'un montant de 104 000 milliers d'euros à moyen terme de diverses facilités de crédit inutilisée au 31 décembre 2018.

Toutes ces lignes de crédit à long terme au 31 décembre 2018 ont une durée de vie moyenne résiduelle de 21,53 mois (19,41 mois à la fin de 2017).

Le coût moyen de la dette à court terme au 31 décembre 2018 était égale à 0,10% (0,40% pour 2017)

(E) Risques liés aux différends

En date des présents états financiers consolidés, la société a été impliqué dans certains différends juridiques et fiscales résultant de la portée ordinaire de ses affaires.

La Société surveille le développement de procédures, avec le soutien de consultants externes et, au besoin, a reconnu les provisions pour risques et charges, compte tenu des circonstances et à la suite d'une analyse prudente de chaque différend et le risque associé.

Cependant, l'évaluation des risques est subjective et implique nécessairement des estimations des passifs. Il n'y a aucune garantie que le résultat final de ces conflits ne doivent pas avoir un impact négatif sur les conditions et les résultats d'exploitation et il ne peut y avoir aucune garantie que d'autres, en ce moment pas de différends n'est pas lancé dans l'avenir.

3.2 Capital Management

La politique de la Compagnie, visant à préserver une structure de capital optimale, est poursuivi par le maintien, au niveau du groupe, les ratios suivants :

- Un ratio entre la dette financière nette et des capitaux propres n'excédant pas 1,5;
- Un ratio entre l'endettement financier net et de la valeur des actifs immobiliers de moins de 60%.

4. Des estimations et des évaluations, LES PRINCIPES COMPTABLES SIGNIFICATIFS

4.1 Évaluation de la portefeuille immobilier

Les valeurs de l'entreprise propriétés sur une base semi-annuelle, le 30 juin et le 31 décembre, avec l'appui d'experts indépendants reconnus avec professionnalisme et intégrité.

Les affectations pour les évaluations de propriétés, en fait, sont seulement conféré à des experts qui s'engagent à fonctionner de façon indépendante, avec intégrité et objectivité.

Sous réserve du respect de ces conditions, le choix des experts est faite en pesant les offres de services reçus également en termes de coût-efficacité.

En décembre 2018, en particulier, Jones Lang LaSalle S.p.A. (Ci-après dénommé "JLL") et CBRE Valuation S.p.A. ont été chargées de l'évaluation.

Le coût pour l'année 2018 des honoraires versés à des experts indépendants pour l'évaluation des propriétés est égale à 353 milliers d'euros (459 milliers d'euros pour l'année financière 2017). Les frais ci-dessus sont à plat et à taux fixe pour toute la durée de la mission (comme un montant forfaitaire sur le total des actifs évalués ou, pour chaque actif, en cas de nomination de JLL).

Beni Stabili S.p.A. SIIQ, en plus de suivre les recommandations des autorités de contrôle et les diverses *meilleures pratiques* du secteur, le Groupe a adopté une procédure d'entreprise spécifique qui, sur la base de la législation actuelle, définit, entre autres, les règles de sélection et de nomination d'experts indépendants, fournir (comme indiqué ci-dessus) que seules les personnes répondant à des professionnels pré-établies, d'indépendance et d'intégrité peut être nommé. Les tâches assignées à l'évaluation ci-dessus, les entreprises ont une durée de trois ans (cinq ans à compter de son prochain renouvellement, avec la possibilité pour l'entreprise de se retirer chaque année).

Les évaluations sont effectuées pour chaque propriété, en utilisant divers critères d'évaluation pour chaque (compatible avec les dispositions de la norme IFRS 13) :

- *La méthode comparative ou de marché*, fondé sur la comparaison entre l'actif en question et d'autres biens similaires vendus récemment ou actuellement offerts sur le même marché ou sur des marchés concurrentiels ;
- *La méthode du revenu*, qui prend en considération les deux différentes approches méthodologiques :
 - o *Capitalisation directe*, en fonction de la valeur actuelle d'un bien futur revenu, obtenu par incorporation de revenu au taux de marché approprié ;
 - o *- DCF (discounted cash-flow méthode*, fondée sur l'actualisation (pendant une durée variable en fonction de la durée des contrats existants) revenus nets futurs découlant de la location de l'immeuble. À la fin de cette période, il est supposé que la propriété est vendue à une valeur obtenue en capitalisant le revenu de l'année dernière à un taux de marché pour des investissements similaires à celles estimées ;
- *Méthode de transformation*, mis au point grâce à une prévision de la faisabilité économique des deux revenus et coûts de développement nécessaires pour compléter la transaction immobilière. La valeur de marché obtenue est la différence entre la valeur de marché des biens optimisée, y compris la valeur de la zone sur laquelle il est situé, et son coût de production (restructuration et transformation).

Chaque propriété est évalué en utilisant une des méthodes ci-dessus ou combinées, en fonction de la nature spécifique de chaque établissement. Les évaluations sont effectuées sur la base de la durée maximale et la meilleure utilisation de l'évaluation des propriétés, en tenant compte, parmi tous les possible techniquement et juridiquement acceptable et financièrement possible utilise uniquement ceux qui sont potentiellement capable de conférer la valeur maximale sur les propriétés elles-mêmes. Le maximum et le meilleur usage est déterminée sur la base de considérations spécifiques en fonction du type / Localisation / caractéristiques urbaines de la propriété de valeur et le marché immobilier de référence.

Dans la détermination de la capitalisation et le taux d'actualisation utilisé pour l'évaluation des propriétés individuelles, il est tenu compte de :

- Le type de locataire qui occupe actuellement le bâtiment ou responsable de la conformité avec les obligations de crédit-bail et les éventuels futurs occupants des immeubles inoccupés, ainsi que la perception générale par le marché de leur solvabilité ;

- La division de l'assurance et l'entretien des responsabilités entre le propriétaire et le locataire ;
- La durée de vie économique résiduelle de l'immeuble et
- Pour les initiatives en cours de développement, les risques associés à leur achèvement et des campagnes

Des procédures d'exploitation pour l'évaluation périodique des bâtiments sont régies par une procédure interne spécifique qui régit toutes les activités du processus : de la sélection et de la nomination d'experts, de la documentation qui leur est envoyé, les méthodes d'évaluation, d'inspection des propriétés faisant l'objet de l'évaluation, les règles d'exploitation et de la coordination avec les experts, à la surveillance de l'ensemble du processus.

Les informations et les données utilisées pour les évaluations comprennent :

- Informations fournies aux experts par l'entreprise, tels que les paiements de location, termes et conditions des baux actuels, les impôts fonciers, les frais liés à la gestion des biens immobiliers, y compris les coûts incrémentiels prévus (*dépenses en capital*). L'information ci-dessus est obtenue à partir de systèmes de gestion dans l'utilisation, sous la surveillance du système de vérification interne ;
- Hypothèses formulées directement par les experts (généralement liées à la marché de référence, tels que le taux d'actualisation, le taux de capitalisation, la courbe de l'inflation, etc.). La définition des éléments d'évaluation est basé sur leur opinion professionnelle, en tenant compte d'une observation attentive du marché de référence.

L'information transmise aux experts, les hypothèses et les modèles d'évaluation utilisés par celles-ci sont examinées par l'asset managers et du *Directeur général*, qui est responsable de l'organisation, de la coordination des activités d'évaluation, ainsi que leur contrôle et leur vérification.

Un tableau est présenté ci-dessous qui (séparément pour la rubrique comptable de propriétés) classe les valeurs résultant de l'évaluation établi par l'expert indépendant au 31 décembre 2018, en fonction de la technique d'évaluation utilisée.

	METHODE D'EVALUATION			Total
	METHODE COMPARATIVE OU DU MARCHÉ	MÉTHODE DES REVENUS (CAPITALISATION DIRECTE - DCF: DISCOUNTED CASH FLOW)	METHODE DE TRANSFORMATION	
Catégorie comptable				
Investissements immobiliers	6.210	1.951.053	-	1.957.263
Immeubles en phase de développement	-	192.000	-	192.000
Biens d'équipement	-	13.260	-	13.260
Immeubles destinés à la commercialisation	4.097	1.440	14.400	19.937
Juste valeur totale résultant d'expertises préparées par des experts indépendants (*)	10.307	2.157.753	14.400	2.182.460

(*) Pour la réconciliation entre la valeur de marché des propriétés résultant de l'évaluation d'experts indépendants et de la valeur de marché du portefeuille immobilier consolidé, veuillez vous reporter à la section 5.3. Il faut noter que dans le tableau ci-dessus la valeur marchande de la propriété du centre commercial à Ferrare est déjà détenues à 50 % par le groupe.

Le tableau suivant, d'autre part, présente la classification des évaluation de biens immobiliers au 31 décembre 2018 (distinctement par catégorie de biens comptabilité), selon les trois niveaux de hiérarchie de la juste valeur requises par IFRS 13 "juste valeur" :

	NIVEAUX DE HIÉRARCHIE DE LA JUSTE VALEUR (*)			Total
	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	
Catégorie comptable				
Investissements immobiliers	-	-	1.957.263	1.957.263
Immeubles en phase de développement	-	-	192.000	192.000
Biens d'équipement	-	-	13.260	13.260
Immeubles destinés à la commercialisation	-	-	19.937	19.937
Juste valeur totale résultant des expertises préparées par des experts indépendants (**)	-	-	2.182.460	2.182.460

(*) Les niveaux hiérarchiques pour lesquels la juste valeur des propriétés sont associées, sont définis sur la base des données d'entrée utilisées dans l'évaluation, conformément aux dispositions des paragraphes 72-90 de la norme IFRS 13 "juste valeur".

(**) Pour la réconciliation entre la valeur de marché des propriétés résultant de l'évaluation d'experts indépendants et de la valeur de marché du portefeuille immobilier consolidé, veuillez vous reporter à la section 5.3. Il faut noter que dans le tableau ci-dessus la valeur marchande de la propriété du centre commercial à Ferrare est déjà détenues à 50 % par le groupe.

Pour les évaluations de biens relevant du niveau 3 des niveaux hiérarchiques de la juste valeur, l'information quantitative sur des données non observables jugés les plus importants sont indiqués ci-dessous :

Catégorie comptable	Juste valeur (Niveau 3) au 31 décembre 2018	Technique d'évaluation	Entrées non observables	Range (moyenne pondérée) (*)
Investissements immobiliers	1.951.053	Méthode des revenus	Loyer annuel par m ² Taux d'escompte Taux de capitalisation pour la valeur terminale	€6,71-€ 711,85 (€189,40) 0%-10,94% (5,80%) 3,19%-9,14% (5,68%)
	6.210	Méthode comparative ou du marché	Loyer annuel par m ² Taux d'escompte	€ 43 5%
Immeubles en phase de développement	192.000	Méthode des revenus	Coûts pour l'achèvement de l'initiative Taux d'escompte Taux de capitalisation pour la valeur terminale	près de 19€M total (**) 5,2 - 6,0% (5,22) % 3,62% - 5,99% (3,78%)
Immeubles destinés à la commercialisation	1.440	Méthode des revenus (***)	Loyer annuel par m ² Taux d'escompte Taux de capitalisation pour la valeur terminale	€ 148 4,5% 6,0%
	14.400	Méthode de transformation	Coûts pour l'achèvement de l'initiative Taux d'escompte sur toute l'initiative	près de €000 20.623 (**) 13,0%
	4.097	Méthode comparative ou du marché	Loyer annuel par m ² Taux d'escompte sur toute l'initiative	€ 19 4,8% - 14% (7%)
Biens d'équipement	13.260	Méthode des revenus	Loyer annuel par m ² Taux d'escompte Taux de capitalisation pour la valeur terminale	€ 370 4,2% 4,1%

"Fair value" total niveau 3 2.182.460

(*) La cotisation annuelle moyenne par m² a été obtenue en pondérant les données de l'individu pour leurs propriétés GLA. La moyenne pondérée des taux d'actualisation et du taux de capitalisation a été obtenue en pondérant la figure de chaque propriété par le loyer par m².

(**) Le coût pour l'achèvement des initiatives évaluées à l'aide de la méthode de transformation a été définie sur la base des prévisions de dépenses figurant dans les plans d'activités des initiatives individuelles.

(***) La terre n'était pas inclus dans le calcul des facteurs inobservables pour cette catégorie.

En référence à la sensibilité de la juste valeur pour les changements dans les principaux facteurs inobservables, remarque qu'il y aurait des réductions à la juste valeur dans les cas suivants :

- Des diminutions de loyers actuels et/ou à l'estimation des loyers annuels par m² ;
- Une augmentation des taux d'actualisation et/ou taux de capitalisation ;
- L'occurrence de capex sur les propriétés non prévues ;
- Pour les biens sur lesquels les dépenses supplémentaires sont attendues (CAPEX), une augmentation de l'estimation de ces frais, et / ou une extension de la date de celle-ci ;
- Problèmes liés à la collecte des loyers de l'actuel locataire.

En face de l'évolution de ces phénomènes implique une augmentation de la juste valeur.

4.2 L'évaluation des instruments financiers

Les instruments financiers dérivés sont évalués (avec les précisions indiquées dans les paragraphes ci-après) à l'aide de la méthode de la valeur actualisée des flux de trésorerie (*Discounted Cash Flow*). Selon cette méthode, la juste valeur d'un instrument dérivé est calculée en déterminant les flux de trésorerie prévus, puis en les réduisant. Cette mesure est effectuée sur une base trimestrielle.

Les méthodes d'évaluation sont en conformité avec les dispositions de la norme IFRS 13 "juste valeur".

L'évaluation des instruments financiers dérivés a été mis à jour au 31 décembre 2018.

4.2.1 Instruments financiers dérivés sur taux d'intérêt

Variable prévu les flux liés à des instruments financiers dérivés sur taux d'intérêt sans les composants optionnels sont déterminés sur la base de l'Euribor l'avant. Afin de déterminer la juste valeur, le flux attendu mentionnés ci-dessus sont actualisés au taux spot implicite dans la courbe de l'Euribor Euribor, construit à l'aide des listes d'échange et de fixation à la date d'évaluation.

En ce qui concerne les dérivés de taux d'intérêt avec des options, la juste valeur est déterminée à l'aide de la place du marché, modèle standard noir ou en adaptant le modèle de Black et Scholes pour les taux d'intérêt. La courbe de l'Euribor utilisée pour calculer le taux d'avant d'être inclus dans le modèle est similaire à celle utilisée pour les produits dérivés sans composants en option. Les volatilités utilisées sont, cependant, les volatilités implicites sont répertoriés au moment de l'évaluation.

4.2.2 Les options relatives à la conversion des obligations convertibles

Le modèle de mesure utilisé est celui développé par Tsiveriotis Tsiveriotis et Fernandes (- Fernandes - "Valorisation des obligations convertibles avec risque de crédit" - Le Journal de revenu fixe -1998) qui est principalement basé sur le modèle Black-Scholes pour ce

qui concerne la composante "partager" et présente le risque de crédit dans la mesure de la composante "bond". Les paramètres d'entrée du modèle sont étalonnés de manière à aligner l'évaluation de l'obligation convertible au prix du marché à la date d'évaluation.

4.2.3 Niveau de hiérarchie des évaluations à la juste valeur des instruments dérivés

Le tableau suivant classe les l'évaluation de la juste valeur des instruments dérivés, séparément par type d'instrument dérivé, dans les trois niveaux de la hiérarchie de la juste valeur prévue par la norme IFRS 13 "juste valeur" :

	NIVEAUX DE HIÉRARCHIE DE LA JUSTE VALEUR (*)			Total
	NIVEAU 1	NIVEAU 2	NIVEAU 3	
Activités pour les produits dérivés				
Dérivés sur les taux d'intérêt	-	418	-	418
Total des actifs pour les produits dérivés	-	418	-	418
Passifs pour produits dérivés				
Dérivés sur les taux d'intérêt	-	4.454	-	4.454
Option de conversion des prêts obligataires convertibles	-	7.122	-	7.122
Total des passifs liés aux produits dérivés	-	11.576	-	11.576

(*) La structure hiérarchique des valeurs à laquelle la juste valeur des instruments dérivés sont affectés, sont définies sur la base de données d'entrée utilisées dans la mesure, en conformité avec ce qui est défini dans les paragraphes 72-90 de la norme IFRS 13 "juste valeur".

Comme indiqué dans le tableau ci-dessus, la juste valeur des instruments dérivés, effectuée selon les modèles d'évaluation visés aux paragraphes précédents, entrent dans le "niveau 2" de l'échelle hiérarchique pour l'évaluation de la juste valeur défini par la norme IFRS 7 "Instruments financiers : Informations supplémentaires" et de l'IFRS 13 "à la juste valeur". En fait, pour l'évaluation de la juste valeur, les données d'entrée observables directement ou indirectement sur le marché est utilisé (autres que les non-ajusté les prix listés), ajusté, le cas échéant, en fonction de facteurs spécifiques liés à l'instrument évalué.

5 DONNÉES SECTORIELLES

5.1 Répartition par secteurs d'exploitation

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Description	Actifs immobiliers											Activités de service	Autre Actifs/passifs non attribués explicitement	Total
	Investissements immobiliers			Immeubles détenus pour la vente			Propriété s under develop ement	Immeubles destinés à la commercialisation						
	Bureaux	Commer./ Hotel	Total	Bureaux	Com mer./Hot el	Total		Bureaux	Commer./ Hotel	Autr e	Total			
Investissements immobiliers	1,820,431	136,832	1,957,263	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,957,263
Immeubles en phase de développement	-	-	-	-	-	-	192,000	-	-	-	-	-	-	192,000
Immeubles de biens d'équipement et autres biens	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,722	9,722
Immobiliations incorporelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	759	759
Participations et Titres	6,090	290	6,380	-	-	-	602	19	-	-	19	-	832,248	832,248
Crédits commerciaux et autres crédits	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,351	24,352
Crédits aux filiales et sociétés liées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,049	1,049
Actifs issus de produits dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	418	418
Deferred tax receivables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des actifs non courants	1,826,521	137,122	1,963,643	-	-	-	192,602	19	-	-	19	-	861,547	3,017,812
Immeubles destinés à la commercialisation	-	-	-	-	-	-	-	18,880	974	-	19,854	-	-	19,854
Crédits commerciaux et autres crédits	10,973	20,069	31,041	6,242	-	6,242	88	3,914	-	0	3,914	-	7,973	49,259
Crédits aux filiales et sociétés liées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,477	7,477
Total des actifs courants	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,627	31,627
Total des actifs	10,973	20,069	31,041	6,242	-	6,242	88	22,794	974	0	23,769	-	47,077	108,217
Actifs détenus pour la vente	-	-	-	43	-	43	-	-	-	-	-	-	(0)	43
Total des actifs	1,837,494	157,191	1,994,685	6,285	-	6,285	192,690	22,814	974	0	23,788	-	908,625	3,126,072
Dettes financières	342,883	28,841	371,724	-	-	-	-	-	-	-	-	-	909,098	1,280,821
Passif pour produits dérivés	3,785	669	4,454	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,122	11,576
Dettes commerciales et autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traitement de fin de service	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts différés passifs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	127	127
Total des passifs non courants	346,668	29,069	375,737	-	-	-	-	-	-	-	-	-	916,347	1,292,525
Dettes financières	2,905	373	3,279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,899	13,177
Passif aux filiales et sociétés liées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,484	15,484
Dettes commerciales et autres	24,843	3,794	26,638	1,333	30	1,364	6,844	1,116	4	133	1,253	-	4,877	42,976
Fonds des risques et charges	870	-	870	-	1,739	1,739	-	-	-	-	-	-	6,194	8,803
Total des passifs courants	28,619	4,169	32,788	1,333	1,769	3,103	6,844	1,116	4	133	1,253	-	36,453	80,440
Total du passif	375,286	33,678	408,964	1,333	1,769	3,103	6,844	1,116	4	133	1,253	-	952,800	1,372,964

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2017

Description	Actifs immobiliers											Activités de service	Autre investissements immobiliers	Total Immeubles détenus pour la vente
	Investissements immobiliers			Immeubles détenus pour la vente			Propriétés under development Commer./Hotel	Immeubles destinés à la commercialisation						
	Bureaux	Commer./Hotel	Total	Bureaux	Business/Hotel	Bureaux		Total	Bureaux	Other	Bureaux	Commer./Hotel	Total	Bureaux
Investissements immobiliers	1,794,572	286,550	2,081,122	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	2,081,122
Immeubles en phase de développement	-	-	-	-	-	-	165,200	-	-	-	-	-	-	165,000
Immeubles de biens d'équipement et autres biens	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,116	10,116
Immobiliations incorporelles	11,744	563	12,307	-	-	-	284	68	-	11	79	-	562,219	562,219
Participations et Titres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,912	31,582
Crédits commerciaux et autres crédits	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,409	2,409
Crédits aux filiales et sociétés liées	280	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	648	967
Actifs issus de produits dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,151	1,151
Deferred tax receivables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des actifs non courants	1,806,596	287,152	2,093,749	-	-	-	165,484	68	-	11	79	-	595,536	2,854,847
Immeubles destinés à la commercialisation	-	-	-	-	-	-	-	19,245	3,315	-	22,560	-	0	22,560
Crédits commerciaux et autres crédits	9,703	1,994	11,697	8	3	11	477	3,815	-	7	3,822	-	4,204	20,210
Crédits aux filiales et sociétés liées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	236,013	236,013
Total des actifs courants	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	281,635	281,635
Total des actifs	9,703	1,994	11,697	8	3	11	477	23,060	3,315	7	26,381	-	521,852	560,418
Actifs détenus pour la vente	-	-	-	8,064	-	8,064	-	-	-	-	-	-	66,079	74,144
Total des actifs	1,816,300	289,147	2,105,446	8,072	3	8,075	165,961	23,127	3,315	18	26,460	-	1,183,467	3,489,409
Dettes financières	300,288	30,108	330,395	-	-	-	-	-	-	-	-	-	857,140	1,187,535
Passif pour produits dérivés	4,891	72	4,963	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,728	22,691
Dettes commerciales et autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traitement de fin de service	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts différés passifs	-	624	624	-	-	-	-	-	-	-	-	-	153	153
Total des passifs non courants	305,178	30,804	335,982	-	-	-	-	-	-	-	-	-	875,021	1,211,004
Dettes financières	2,124	296	2,420	-	-	-	-	-	-	-	-	-	373,857	376,277
Passif aux filiales et sociétés liées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,281	8,281
Dettes commerciales et autres	26,491	5,084	31,576	757	94	850	10,899	1,669	4	212	1,884	-	2,539	47,749
Fonds des risques et charges	210	191	401	-	3,200	3,200	-	-	-	-	-	-	4,779	8,380
Total des passifs courants	28,825	5,572	34,397	757	3,294	4,050	10,899	1,669	4	212	1,884	-	389,456	440,687
Total du passif	334,003	36,376	370,379	757	3,294	4,050	10,899	1,669	4	212	1,884	-	1,264,477	1,651,690

COMPTE DE PERTES ET PROFITS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Description	BIENS IMMOBILIERS											ACTIFS DE SERVICE	AUTRES Biens/dettes non-attribués	Total
	Biens de placements			Biens destinés à la vente			Biens en cours de développement	Biens destinés au marketing						
	Bureaux	Commerces/Hôtels	Total	Bureaux	Commerces/Hôtels	Total		Bureaux	Commerces/Hôtels	Autres	Total			
Revenus de location	84 070	15 333	99 402	2 481	-	2 481	1 025	134	-	-	134	-	0	103 043
Revenus de ventes	86 907	141 870	228 777	8 142	-	8 142	-	4 500	-	-	4 500	-	-	241 419
Revenus net des services	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 344	3 344
Total des revenus	170 977	157 203	328 179	10 622	-	10 622	1 025	4 634	-	-	4 634	-	3 344	347 805
Coûts d'exploitations	(19 026)	(3 956)	(22 982)	(1 011)	-	(1 011)	(1 511)	(398)	-	(150)	(548)	-	(0)	(26 053)
dont coûts	(24 021)	(4 344)	(28 365)	(2 106)	-	(2 106)	(1 821)	(355)	-	-	(505)	-	-	(32 797)
dont frais remboursés par les locataires et déclarations d'assurance	6 331	961	7 292	1 093	-	1 093	310	18	-	(150)	18	-	-	8 713
dont dégradations/pertes de créances des locataire	(1 336)	(574)	(1 909)	2	-	2	-	(61)	-	-	(61)	-	-	(1 969)
Frais de vente	(93 469)	(134 415)	(227 884)	(8 154)	-	(8 154)	-	(4 512)	-	-	(4 512)	-	-	(240 550)
Frais de service	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 459)	(1 459)
EBITDA	58 482	18 831	77 313	1 457	-	1 457	(485)	(275)	-	(150)	(426)	-	1 885	79 743
Frais de personnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7 190)	(7 190)
Frais généraux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12 967)	(12 967)
Revenu d'exploitation avant ajout/déduction net des autres revenus et bénéfices/frais et charges associées aux biens et autres	58 482	18 831	77 313	1 457	-	1 457	(485)	(275)	-	(150)	(426)	-	(18 272)	59 586
Ajust/déduction pour les biens	(3 992)	(21 860)	(25 852)	(563)	-	(563)	20	(999)	-	(941)	(1 939)	-	(0)	(28 334)
Autres revenus et bénéfices	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 659	3 659
Autres frais et charges	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6 333)	(6 333)
Revenus d'exploitation	54 490	(3 029)	51 461	894	-	894	(466)	(1 274)	-	(1 091)	(2 365)	-	(20 945)	28 578
Charges/revenus financiers nets	(8 384)	(850)	(9 234)	(500)	0	(500)	-	-	-	-	-	-	(23 295)	(33 029)
Charges/revenus des filiales et entreprises associées	-	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	45 829	45 829
Charges/revenus d'autres entreprises	46 105	(3 879)	42 227	393	-	393	(466)	(1 274)	-	(1 091)	(2 365)	-	1 391	41 180
Profits avant taxes	-	(624)	(624)	-	-	-	-	-	-	-	-	0	(1 111)	(1 735)
Taxes courues sur la période	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Profits nets sur la période	46 105	(4 503)	41 603	393	-	393	(466)	(1 274)	-	(1 091)	(2 365)	-	280	39 445

COMPTE DE PERTES ET PROFITS AU 31 DÉCEMBRE 2017

Description	BIENS IMMOBILIERS											ACTIFS DE SERVICE	AUTRES Biens de placements	Total Biens destinés à la vente
	Biens de placements			Biens destinés à la vente			Biens en cours de dévelop pement Comme rces/Hô tels	Biens destinés au marketing						
	Bureaux	Comme rces/Hô tels	Total	Bureau x	Bus ines s/H otel	Bureaux		Total	Bureaux		Bureaux	Comme rces/Hô tels	Total	Bureaux
Revenus de location	98 251	16 424	114 676	3 441	845	4 285	370	82	-	59	141	-	(0)	119 472
Revenus de ventes	9 300	0	9 300	125 026	61	186 326	-	2	-	-	2	-	-	195 628
Revenus net des services	0	0	-	-	300	-	-	-	-	-	-	-	2 863	2 863
Total des revenus	107 551	16 424	123 976	128 476	62 145	190 611	370	84	-	59	143	-	2 863	317 963
Coûts d'exploitations	(19 675)	(3 564)	(23 239)	(506)	(14 6)	(651)	(1 734)	(427)	(4)	(24 6)	(677)	-	0	(26 302)
dont coûts	(25 849)	(4 306)	(30 154)	(528)	(15 8)	(685)	(1 728)	(290)	(4)	(25 6)	(551)	-	-	(33 118)
dont frais remboursés par les locataires et déclarations d'assurance	6 422	1 075	7 497	27	8)	41	9	10	-	6)	21	-	-	7 567
dont dégradations/pertes de créances des locataire	(249)	(333)	(582)	(5)	14	(7)	(15)	(147)	-	11	(147)	-	-	(750)
Frais de vente	(9 651)	-	(9 651)	(124 69 8)	(2 61)	(186 15 5)	-	(2)	-	-	(2)	-	-	(195 808)
Frais de service	-	-	-	-	457)	-	-	-	-	-	-	-	(892)	(892)
EBITDA	78 225	12 860	91 085	3 264	542	3 806	(1 364)	(345)	(4)	(18 7)	(536)	-	1 971	94 961
Frais de personnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5 968)	(5 968)
Frais généraux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13 633)	(13 633)
Revenu d'exploitation avant ajout/déduction net des autres revenus et bénéfices/frais et charges associées aux biens et autres	78 225	12 860	91 085	3 264	542	3 806	(1 364)	(345)	(4)	(18 7)	(536)	-	(17 631)	75 360
Ajout/déduction pour les biens	65 197	(13 982)	51 215	(3 160)	-	(3 160)	5 134	(5 560)	-	(30 4)	(5 864)	-	-	47 325
Autres revenus et bénéfices	79	75	153	-	-	-	-	-	-	-	-	-	445	599
Autres frais et charges	(429)	(79)	(508)	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	(9 073)	(9 583)
Revenus d'exploitation	143 072	(1 126)	141 945	104	542	646	3 770	(5 906)	(4)	(49 1)	(6 401)	-	(26 259)	113 701
Charges/revenus financiers nets	(6 660)	(605)	(7 265)	(19)	(0)	(19)	1	-	-	-	-	-	(78 042)	(85 326)
Charges/revenus des filiales et entreprises associées	-	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	14 921	14 921
	-	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	(69)	(69)
Charges/revenus d'autres entreprises	136 412	(1 731)	134 680	84	542	626	3 771	(5 906)	(4)	(49 1)	(6 401)	-	(89 449)	43 227
Profits avant taxes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	1 137	1 137
Taxes courues sur la période	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Profits nets sur la période	136 412	(1 731)	134 680	84	542	626	3 771	(5 906)	(4)	(49 1)	(6 401)	-	(88 312)	44 364

5.2 Répartition par zone géographique

LES REVENUS DE LOCATION ET LES REVENUS DES VENTES

Description	NORD		CENTRE		SUD		ILES		TOTAL	
	Déc 18	Déc 17	Déc 18	Déc 17	Déc 18	Déc 17	Déc 18	Déc 17	Déc 18	Déc 17
Revenus de location	96 078	105 075	5 063	7 597	1 849	5 687	53	1 112	103 043	119 472
Revenus de vente	232 919	190 778	4 500	-	1 340	4 850	2 660	-	241 419	195 628
Total des revenus	328 996	295 853	9 563	7 597	3 189	10 537	2 713	1 112	344 461	315 100

D'ACTIFS IMMOBILIERS

Description	NORD		CENTRE		SUD		ILES		TOTAL	
	Déc 18	Déc 17	Déc 18	Déc 17	Déc 18	Déc 17	Déc 18	Déc 17	Déc 18	Déc 17
Investissements immobiliers	1 878 283	1 985 507	62 455	68 720	16 525	24 100	-	2 795	1 957 263	2 081 122
Immeubles en phase de développement	192 000	165 200	-	-	-	-	-	-	192 000	165 200
Immeubles détenus pour la vente	43	8 064	-	-	-	-	-	-	43	8 064
Immeubles destinés à la commercialisation	18 922	16 245	932	6 315	-	-	-	-	19 854	22 560
Propriétés d'exploitation	8 721	9 004	-	-	-	-	-	-	8 721	9 004
Total Assets	2 097 970	2 184 020	63 387	75 035	16 525	24 100	0	2 795	2 177 882	2 285 950

5.3 L'information sur l'immobilier d'actifs au 31 décembre 2018

Le tableau suivant présente les données de l'actif immobilier au 31 décembre 2018, avec les critères comptables, par rapport à la valeur de marché à cette date.

Description	Valeur des charges au 31.12.2018	Critères comptables	Valeur du marché au 31.12.2018	Date de dernière expertise
Investissements immobiliers	1.957.263	IAS 40 - Juste valeur (fair value)	1.957.263	31.12.2018
Bureaux	1.820.430		1.820.430	
Commercial	136.833		136.833	
Immeubles détenus pour la vente	43	IFRSS - Juste valeur (fair value)	43	31.12.2018
Bureaux	43		43	
Commercial	-		-	
Immeubles en phase de développement	192.000	IAS 40 - Coût ou juste valeur (fair value)	192.000	31.12.2018
Zones en phase de développement	-		-	
Bureaux faisant l'objet de développement / réaménagement	192.000		192.000	
Immeubles destinés à la commercialisation	19.854	IAS 2 - Diminution entre le coût d'achat et la valeur de réalisation nette	19.937	31.12.2018
Bureaux	18.414		18.497	
Autre	1.440		1.440	
Propriétés d'exploitation	9.722	IAS 16 - Coût d'acquisition, déduction faite des amortissements cumulés et des éventuelles pertes de valeur	13.260	31.12.2018
Total du patrimoine immobilier	2.178.882		2.182.503	

La valeur comptable du portefeuille immobilier au 31 décembre 2018 s'élevait à 2 178 882 millions d'euros, contre une valeur de marché au 31 décembre 2018 de 2 182 503 millions d'euros.

Le tableau suivant présente le rapprochement entre la valeur de marché résultant d'expertises indépendantes et de la valeur de marché du portefeuille immobilier. Plus précisément, par rapport aux valeurs du portefeuille immobilier résultant de l'évaluation, les valeurs de données comptables du centre commercial à Ferrare, à seulement 50 %, étant donné qu'il est détenue conjointement par le Groupe de l'IGD et estime la valeur des propriétés l'objet d'avant-vente, qui étaient exclus de l'évaluation confiée à des experts indépendants.

	Valeur de marché 31.12.2018	Valeur de marché 31.12.2017
Jones Lange LaSalle S.p.A. CBRE Valuation S.p.A. (Yard Valtech S.r.l. pour l'exercice 2017)	149.555 2.045.627	301.665 1.991.208
Total provenant de l'expertise indépendante	2.195.182	2.292.873
Adaptation de la valeur d'expertise du centre commercial situé à Ferrara dans les biens communs à 50% avec des tiers	(12.722)	(15.115)
Total provenant de l'expertise indépendante de la Société	2.182.460	2.277.758
Immeubles non évalués en tant qu'objet préliminaire	43	12.519
Total du patrimoine immobilier aux valeurs du marché	2.182.503	2.290.277

Les changements dans le portefeuille immobilier pour l'année 2018 sont indiquées dans le tableau suivant :

Patrimoine immobilier au 31 décembre 2017	2.290.277
Coûts augmentés	50.202
Achats	105.798
Ventes	(235.438)
Revalorisations / (dépréciations nettes)	(28.336)
Patrimoine immobilier au 31 décembre 2018	2.182.503

5.3.1 Informations sur les principaux projets de développement au 31 décembre 2018

Les projets de développement en cours sont les suivants :

- Turin, C.so Ferrucci.** Le projet se rapporte à l'aménagement d'un bâtiment complexe avec une surface *brute (Lettable)* d'environ 39 500 m², dont environ 36 000 m² destinée aux offices et en partie pour les activités commerciales.
 Le bâtiment, construit en 1982 en tant que siège de Fiat, était en bon état de conservation : composition architecturale, structures et systèmes ont en réalité été construits selon les meilleures normes de qualité de l'époque. Cependant, la gestion complexe a demandé des travaux d'ajustement pour le commercialiser de manière plus facile et moins coûteuse. Par conséquent, une solution technique a été conçue pour permettre la location des zones à plusieurs locataires et d'améliorer l'ensemble des systèmes de climatisation. Les travaux, débutés en avril 2016 et visant à la reconstruction complète des parties communes de l'accès à l'immeuble, la façade extérieure, tout le rez-de-chaussée et le 6e étage, ont été terminés en décembre 2017. En outre, les premiers domaines loués au rez-de-chaussée, au premier étage et au sous-sol, ont été remis aux locataires aux mois d'août et de décembre 2017. Au cours de 2018, d'autres domaines du rez-de-chaussée au 6ème étage ont été remis aux locataires.
 La restructuration des autres domaines de l'édifice, qui sera l'objet de blocs successifs d'activités, se rapportent aux travaux d'ingénierie système et de travaux de finition interne. L'échéancier de la mise en œuvre des activités ci-dessus sera également planifié conformément à la tendance à la commercialisation de l'espace, qui sera entièrement occupé par 2020.
 Les activités de location au 31 décembre 2018 ont conduit à la signature de 5 nouveaux contrats de location pour une superficie d'environ 5 700 m², ce qui augmente le taux d'occupation financier de l'actif, incluant les pré-locations de 44%.
- Milan, Via Principe Amedeo.** La propriété a été achetée en mars 2017. La stratégie de développement implique la rénovation complète des espaces intérieurs, la façade et la construction d'un nouveau toit, résultant de la la restauration du grenier. Les travaux, débutés en avril 2017, seront effectués conformément aux normes de la plus haute qualité et ils devraient être terminée d'ici mars 2019. En février 2018, un contrat a été signé pour une superficie d'environ 4 000 m² et d'une occupation de 57%. En décembre 2018, l'activité de location a conduit à la signature d'un *addendum* contractuel concernant 1 200 m², ce qui augmente l'occupation financier du bâtiment de 74%.
- Milan, via Dante 7.** C'est un prestigieux bâtiment historique, construit à la fin du XIXe siècle, situé dans le centre-ville, entre le Place Cordusio et P.zza Castello. L'immeuble est occupé par des activités commerciales au rez-de-chaussée et au premier étage, qui vont rester opérationnelles pendant toute la durée des travaux, en plus des locaux de bureau du deuxième étage au sixième étage, sous réserve d'une rénovation. Le réaménagement d'énergie de l'immeuble, d'une partie des bureaux d'une superficie actuelle d'environ 4 000 m², augmentera la superficie d'environ 700 m², ce qui augmentera la surface à 4 700 m². Le coût attendu de cette initiative s'élèverait à 9 millions d'euros. Le projet se compose essentiellement de la réorganisation du système de levage, avec des ascenseurs panoramiques, la rénovation de la cour avec plancher vitré pour renforcer une grande chambre au rez-de-chaussée

inférieur, l'agrandissement du sixième étage pour construire un centre de conférence, connecté à une grande terrasse couverte pour les événements, avec une vue panoramique. La propriété sera livrée en décembre 2019.

Il convient de noter que, au cours de l'année 2018, les initiatives de développement pour les propriétés de Milan, Piazza Monte Titano ad via Colonna ont été achevées et réceptionnées.

Veuillez vous référer à l'article 9 dans lequel un tableau est présenté qui résume les estimations des dépenses pour l'achèvement de chaque initiative, qui distingue ce qui a été réalisé et l'engagement vers des dépenses futures.

Il faut également mentionner la section 7.1.2 ci-dessous pour l'analyse de l'évolution de l'équilibre comptable en matière d'immobilier en cours de mise à niveau / de développement.

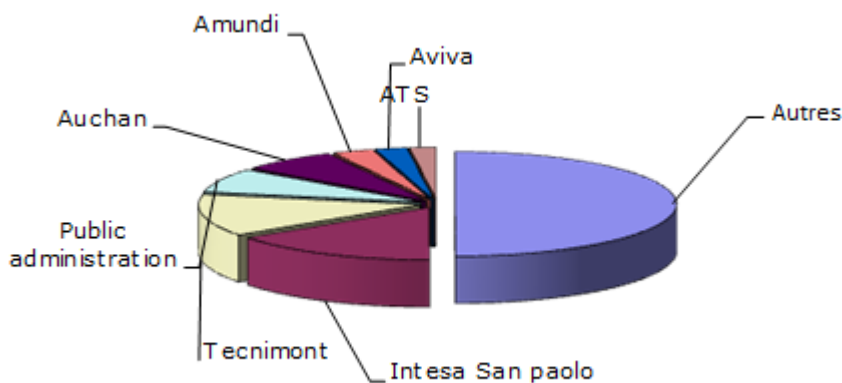
5.3.2 Informations sur l'investissement immobilier

	VALEUR DE MARCHÉ 31.12.2018	VALEUR DES CHARGES 31.12.2018	LOYER ANNUEL ACTUEL	% RENDEMENT MOYEN BRUT (calculé sur la valeur du marché)	M2 BRUTS LOUES	M2 BRUTS LOUES	TAXE D'OCCUPATION PHYSIQUE
Investissements immobiliers	1957.263	1957.263	103.539	5,3%	519.226	558.753	92,9%

Comme indiqué dans le tableau ci-dessus, les propriétés destinées à la location ont un total rendement annuel moyen de 5,3 % pour les paiements de location annuelle (calculée sur la base des contrats de location en cours) de 103 593 milliers d'euros.

Vous trouverez ci-dessous des informations sur le niveau de concentration des droits fondés sur les frais de location standard :

LOCATAIRES	LOYER ANNUEL ACTUEL	%
Autres	51.737	50.0%
Intesa San paolo	15.784	15.2%
Tecnimont	13.362	12.9%
Public administration	7.747	7.5%
Auchan	7.383	7.1%
Amundi	3.100	3.0%
Aviva	2.426	2.3%
ATS	2.000	1.9%
TOTAL DES LOYERS	103.539	100.0%



5.4 Informations sur les situations de la dette à moyen / long terme

Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif des principales informations relatives à l'exposition de la dette à moyen / long terme de Beni Stabili S.p.A. SIIQ (données en milliers d'euros).

K d'euros	Opération	Valeur comptable 31.12.2018	Nombre d'immeubles concédés en garantie	Valeur du marché 31.12.2018 des immeubles en garantie du financement	Dernière date d'échéance	Remboursement	Engagements financiers
Type de financement							
Prêt hypothécaire	Portefeuille d'Immeubles directionnels à Milan et à Rome.	194.387	6	393.190	9-giu-25	Amortissement annuel de 2.757 millions d'euros (1,08%)	LTV <= 60%; LTV Cons. <= 60%; ICR Cons >=150%; DSCR>=130%
Prêt hypothécaire	Portefeuille immobilier à Milan	85.605	5	170.200	30-nov-27	aucun amortissement les 5 premières années, 1% à partir de la 6ème à la 8ème année, 1,5% pour les 9ème et 10ème années	LTV <= 65%; LTV Group Share <= 60%; ICR Cons Group Share>=125%; DSCR>=130%
Prêt hypothécaire	Portefeuille immobilier à Milan	95.011	6	479.580	1-feb-16	LIGNES DE TERME : du 31 mars 2018 au 30 juin 2021: 0.25% du 1er juillet 2021 au 1er février 2026: 0.375% LIGNES REVOLVING: N'étant pas utilisé, le montant ne sera pas remboursé mais entraînera l'annulation du montant des lignes revolving disponibles.	LTV <= 65%; LTV Group Share <= 60%; ICR Cons Group Share>=150%; DSCR>=130%
Financement total avec des biens immobiliers concédés en garantie		375.003		1.042.970			
Autres financements bancaires	Lignes engagées	-	Lignes de crédit non	-			
Prêt obligataire convertible	BOND 0,875% 2021	192.258			31-gen-21	Bullet	N/A
Total des prêts obligataires convertibles		192.258		-			
Prêt obligataire	Babylon	126.283			30-mar-22	Bullet	1) Secured Debt <= 40% Tot Assets 2)Unencumbered Tot Assets >= Unsecured Debt
Prêt obligataire	King	297.833			17-ott-24	Bullet	1) Unencumbered Tot Assets >= Unsecured Debt
Prêt obligataire	Queen	302.622			20-feb-28	Bullet	1) Unencumbered Tot Assets >= Unsecured Debt
Total des titres obligataires		726.738					
Total des dettes financières		1.293.999		1.042.970			

Legende avec définitions et remarques :
 - DSCR Rapport entre EBITDA et service de la dette;
 - LTV Rapport de valeur ou "loan to value": rapport entre un financement (nominal) non remboursé et la valeur commerciale des immeubles concédés en garantie;
 - DSA Debt Service Ability: rapport entre les loyers et le capital résiduel du prêt;

Il convient de noter qu'au cours de l'année, tous les "engagements financiers" requis par les accords de prêt ont été respectés et résumés dans le tableau ci-dessus.

5.5 Informations relatives à la vente de propriétés en 2018, et sur les accords de vente préliminaire au 31 décembre 2018

En ce qui concerne les ventes effectuées au cours de l'exercice, les données financières relatives à la perception du prix de vente et le remboursement des prêts sont illustrées ci-dessous.

	Prix de vente (valeurs nominales)	montant encaissé au 31.12.2018	montant nominal du financement remboursé
Immeubles détenus pour la vente	8.142	8.142	-
Investissements immobiliers	224.706	224.706	530
Immeubles destinés à la commercialisation	4.500	4.500	-
Total des immeubles vendus au 31.12.2018	237.348	237.348	530

D'autre part, concernant les contrats préliminaires de vente en place au 31 décembre 2018, les informations suivantes sont fournies ci-dessous concernant le prix, le dépôt reçu et le montant nominal au 31 décembre 2018 des prêts liés aux propriétés sous réserve d'accords préliminaires, à rembourser à la date de la vente.

	Prix de vente comme préalable	Acompte encaissé au 31.12.2018	Montant nominal du financement au 31.12.2018
Immeubles détenus pour la vente	43	43	-
Total des immeubles faisant l'objet de préalable au 31.12.2018	43	43	-

6. INFORMATIONS SUR LE RÉGIME SPÉCIAL DES SOCIÉTÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER - SIIQ

Le régime spécial des sociétés d'investissement immobilier ("SIIQ") introduit et régi par la loi italienne no. 296/2006 et ses modifications, ainsi que par l'arrêté ministériel Italien 174/2007 (le "régime spécial"), concerne l'exemption de l'imposition pour les fins de l'IRES et de l'IRAP de revenu découlant de leasing immobilier (la soi-disant "*dispenser la direction*").

Le règlement d'application du régime spécial a été modifié à la suite de décret-loi no. 133/2014 (ci-après également nommé "Décret Législatif italien n° 133/2014"), en vigueur depuis le 13 septembre 2014 et transformé par la loi du 11 novembre 2014, no. 164.

Aux fins de l'application du régime spécial, les revenus découlant de dispenser la direction sont destinés à être imposés par les actionnaires, par suite de sa distribution. La distribution doit obligatoirement être résolue lors de l'approbation des états financiers pour l'année pendant laquelle le bénéfice exonéré a été formé. En particulier, le régime spécial comporte l'obligation, pour chaque exercice, à distribuer aux actionnaires (i) au moins 70 % du bénéfice net découlant des activités de location de biens immobiliers, de la propriété d'une participation à la SIIQ / SIINQ et au SICAF et des fonds immobiliers qualifiés (comme résultant de la Compte de profits et pertes des états financiers annuels), si le bénéfice total pour l'année à répartir est égal ou supérieur au revenu d'exploitation exonéré, ou (ii) au moins 70 % du total du résultat distribuable, si c'est moins que le profit de dispenser la direction.

Le Décret législatif italien n° 133/2014, une autre distribution obligatoire des bénéfices a été envisagée, qui est complémentaire à celle existant au préalable, et qui est consiste en l'obligation de distribuer, dans les deux ans jusqu'à l'année de réalisation, 50 % du produit correspondant à la valeur nette de réalisation de gains en capital provenant de la vente de biens destinés à la location, d'une participation à la SIIQ / SIINQ et au SICAF et des fonds immobiliers qualifiés.

Beni Stabili S.p.A. SIIQ, en possession de l'engagement établi par le droit en vigueur, a exercé l'option pour accéder à ce régime spécial le 22 décembre 2010, à partir de 2011. Toutes les exigences ont été maintenues jusqu'à l'efficacité de la fusion par constitution de la société en Covivio S.A. (à 23:59 le 31 décembre 2018).

En raison de l'achèvement de la fusion, Covivio S.A. a un établissement stable en Italie, à laquelle l'ensemble des actifs et passifs appartenant à Beni Stabili ont été attribués. L'établissement permanent, qui bénéficiera du régime spécial prévu par les règlements de la SIIQ pour les branches qui sont principalement engagées dans l'entreprise de location de biens immobiliers, continuent, sans interruption et en utilisant le personnel employé par Beni Stabili, d'effectuer les mêmes activités réalisées par ce dernier jusqu'à la date d'effet de la fusion.

6.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA CONFORMITÉ AUX EXIGENCES DE LA LOI (Article 3, paragraphe 2, du décret législatif italien n° 174 du 7 juillet 2007)

En ce qui concerne les exigences réglementaires de Beni Stabili S.p.A. SIIQ, article 3 des statuts, stipule ce qui suit :

(1) Les règles en termes d'investissements

L'entreprise n'investit pas dans un seul immeuble ayant les caractéristiques fonctionnelles et urbaines unitaires : (i) directement, plus de 25 % de la valeur totale de ses actifs immobiliers ; et (ii) directement et par l'intermédiaire de filiales, plus de 15 % de la valeur totale de l'actif immobilier du groupe dirigé par elle. À cet égard, il convient de noter que, dans le cas des plans de développement qui sont l'objet d'une seule conception de la planification urbaine, les parties de l'immeuble qui sont assujetties à des permis de construction autonomes et fonctionnels ou qui sont équipés de travaux cessent d'avoir suffisamment de caractéristiques fonctionnelles et urbaines uniques pour garantir la connexion aux services publics.

(2) Limites à la concentration de l'investissement et le risque de contrepartie

La société ne peut pas générer : (i) directement, les loyers d'un locataire ou de locataires appartenant au même groupe, de plus de 30 % du total des loyers de la société ; et (ii) directement et par l'intermédiaire de filiales, les paiements de location, originaires du même locataire ou de locataires appartenant au même groupe, de plus de 60 % du total des locations. Le plafond de 30 % mentionné ci-dessus ne s'applique pas si l'entreprise l'immobilier est louée à un/à des locataire(s) appartenant à un groupe d'importance nationale ou internationale.

(3) niveau de levier financier maximum

L'entreprise peut assumer : (i) directement, les dettes financières (y compris dettes financières aux filiales et la société mère), les déductions faites de la trésorerie et équivalents de trésorerie et créances financières de la société mère, pour une valeur nominale ne dépassant pas 70 % de la somme de la valeur totale de ses actifs immobiliers, la valeur comptable des participations dans des filiales et la valeur nominale des créances des filiales ; et (ii) directement et par le biais de filiales, l'endettement financier consolidé (y compris les montants à payer à la société mère), déduction faite de la trésorerie et équivalents de trésorerie et créances financières de la société mère, pour une valeur nominale ne dépassant pas 70 % de la valeur totale de ses actifs immobiliers.

Ces limites peuvent être dépassées uniquement dans des circonstances exceptionnelles, ou en tout cas, qui ne dépendent pas de la volonté de l'entreprise. Sauf pour les intérêts des actionnaires et / ou l'entreprise, l'excédent ne peut aller au-delà de 24 mois, en ce qui concerne les seuils mentionnés aux points (1) et (2) précédents et de 18 mois, en ce qui concerne le seuil visé au point précédent (3).

Il est toutefois confirmé que les limites visées aux points précédents (1), (2) et (3) n'ont été dépassées ni par Beni Stabili S.p.A. SIIQ, ni au niveau consolidé par Gruppo Beni Stabili.

6.2 RENSEIGNEMENTS SUR LA CONFORMITÉ AVEC LES EXIGENCES POUR LA PERMANENCE DANS LE SYSTÈME SPÉCIAL

(1) Exigences objectives

Comme prévu par l'article 1, paragraphe 121, de la loi italienne no 296/2006, le SIIQ doit effectuer principalement des activités de location de biens immobiliers. Cette activité est considérée comme fréquente si l'immobilier détenu en tant que biens ou autres droits réels affectés à la location, l'investissement dans le SIIQ / SIINQ et dans des fonds immobiliers (ou SICAF) représentent au moins 80 % de l'actif (les *besoins en capital*) et si, au cours de chaque exercice financier, les revenus qui en découlent représentent au moins 80 % des éléments positifs du compte de profits et pertes (paramètre économique).

Le défaut de se conformer pour trois périodes consécutives avec l'une des deux exigences indiquées ci-dessus détermine la fin définitive du régime spécial dans la deuxième des trois années financières. Le non-respect de ces deux exigences, en référence à la même année, détermine la fin définitive du régime spécial à partir de l'année dans le cadre dans laquelle l'état d'exclusion est réalisé.

Les résultats du calcul de ces paramètres sont indiqués ci-après, qui tous deux ont été respectés pour 2018, fondés sur l'équilibre et les chiffres du compte de profits et pertes indiqués dans le bilan de Beni Stabili S.p.A. SIIQ à 23:59 le 31 décembre 2018.

Paramètre patrimonial

		31 décembre 2018
Valeur des biens immobiliers destinés à la location	(A)	2.149.306
Participations dans SIINQ, Sicaf et dans des fonds immobiliers qualifiés	(B)	801.432
Numérateur total	(C)=(A)+(B)	2.950.738
Total de l'actif patrimonial	(D)	3.126.072
Éléments exclus du dénominateur du rapport:		
Valeur des charges du siège social de SIIQ		(8.721)
Liquidités disponibles		(31.627)
Prêts aux sociétés du Groupe		(3.149)
Crédits commerciaux		(60.704)
Actifs pour les produits dérivés de couverture		-
Impôts différés actifs		-
Crédits d'impôt (TVA incluse)		(16.293)
Charges payées d'avance		(707)
<i>Total des ajustements</i>	<i>(E)</i>	<i>(121.201)</i>
Dénominateur total: actif patrimonial ajusté	(F) =(D)+(E)	3.004.871
Paramètre patrimonial	(C)/(F)	98,20%

Le paramètre patrimonial, comme indiqué dans le tableau ci-dessus, sont donnés par le rapport entre :

- le numérateur, totalisant 2 950 738 milliers d'euros, qui comprend la valeur comptable : (I) des bâtiments destinés à la vente aux enchères qui s'élèvent à 2 149 306 milliers d'euros. Ce montant correspond à la valeur comptable (a) de "propriétés" d'investissement (1 957 263 milliers d'euros) (qui dans le cas de centres commerciaux a été calculé, le cas échéant, déduction faite de l'élément appartenant à l'entreprise, comme résultant d'évaluations appropriées), (b) les bâtiments "en développement" (192 000 milliers d'euros) destinés à la location et (c) des biens inclus dans le bail inclus dans les "actifs disponibles à la vente" (43 milliers d'euros) ; (ii) les participations dans SICAF immobiliers qualifiés aux fins d'application du régime spécial (participation de 51% dans Central SICAF S.p.A. pour un total de 374 448 milliers d'euros), dans le SIINQ (100% du capital de la société Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ pour 115 184 milliers d'euros et 100% dans Covivio Development S.p.A. SIINQ pour 306 146 milliers d'euros) et de l'investissement des fonds immobiliers qualifiés aux fins d'application du régime spécial (99 parts détenues dans le fonds immobilier appelé Securis Immobilier pour 5 654 milliers d'euros);
- le dénominateur, totalisant 3 004 871 milliers d'euros, dont l'actif total (3 126 072 milliers d'euros) ajusté pour exclure, en application des critères indiqués à l'article 6 du décret ministériel italien 174/2007 : i) la valeur comptable des immeubles destinés à la SIIQ (égale à 8 721 milliers d'euros au 31 décembre 2018) ; ii) la valeur des espèces et quasi-espèces (31 627 milliers d'euros) ; iii) la valeur des prêts consentis à des sociétés du groupe (3 149 milliers d'euros) ; iv) la valeur des créances commerciales découlant de ces deux opérations exonérées d'impôt et, comme précisé par la circulaire no. 8/E del'Agence du

revenu italien de 2008, d'opérations imposables (60 704 milliers d'euros). En outre, afin de ne pas affecter la relation avec d'autres éléments qui ne sont pas directement liés à la gestion de l'exemption, ou avec la gestion et l'imposable dont l'inclusion dans le dénominateur de la relation pourrait altérer les résultats de la vérification du critère de la prévalence, les éléments suivants sont exclus: v) la valeur des actifs de couverture pour les contrats dérivés (d'une valeur de zéro au 31 décembre 2018); vi) la valeur de l'impôt différé actif (d'une valeur de zéro au 31 décembre 2018); vii) la valeur de l'impôt à recevoir (16 293 milliers d'euros); viii) les dépenses liées à des entreprises de location exemptées (707 milliers d'euros).

Paramètre de revenu

(K d'euros)		31 décembre 2018
Revenus locatifs et revenus assimilés	(A)	101.584
Gains "réalisés" sur les ventes immobilières en 2018	(B)	51.319
Dividendes et plus-values de SIIQ / SIINQ, SICAF et fonds immobiliers qualifiés	(C)	41.966
Numérateur total	(D)=(A)+(B)+(C)	194.869
Montant total des composantes économiques positives		227.886
Plus-values réalisées en 2018 mais constatées les années fiscales précédentes		22.886
Recettes enregistrées en 2018 pour les ventes globalement avec des moins-value		(77)
Total des composantes économiques positives	(E)	250.695
Éléments exclus du dénominateur du rapport:		
Réévaluations de biens immobiliers dans le portefeuille au 31 décembre 2018 (*)		(21.220)
Produits pour le partage des coûts		(8.853)
Produits des ajustements de coûts ou liés aux instruments de couverture		(10.735)
Profits exceptionnels, débloquages de fonds et autres reprises		(4.934)
Impôts différés actifs et intérêts sur crédits d'impôt		(757)
Total des ajustements	(F)	(46.499)
Dénominateur total	(G) =(E)+(F)	204.196
Paramètre de revenu	(D)/(G)	95,43%

(*) Du total des write-ups dans le compte de profits et pertes au cours de l'année d'un montant de 40 002 milliers d'euros, 164 milliers d'euros correspondent à des reprises de la valeur des immeubles détenus à des fins de transaction, 18 618 milliers d'euros relatifs aux bâtiments vendus au cours de l'année (et, par conséquent, les gains réalisés) et 21 220 milliers d'Euro se rapporte à propriétés incluses dans le champ d'activités SIIQ dans le portefeuille au 31 décembre 2018 (et, par conséquent, de la plus-value).

Le paramètre du revenu, comme indiqué dans le tableau ci-dessus, est donnée par le rapport entre :

- le numérateur, soit un total de 194 869 milliers d'euros, comprennent les recettes pour : (i) les loyers des propriétés utilisées pour cette activité (immeubles de placement, immeubles en développement et propriétés incluses parmi les actifs disponibles à la vente) d'un montant total de 101 584 milliers d'euros. Il convient de noter que le montant mentionné ci-dessus comprend les recettes similaires à louer, comme l'indemnisation des locataires (mais pas également des revenus découlant de l'imputation des coûts aux locataires) ; (ii) les gains en capital réalisés au cours de l'année, pour la partie arrivée à échéance au cours de la période d'application du régime particulier, sur la vente de biens destinés à la location, pour 51 319 milliers d'euros (dont 28 433 milliers d'euros comptabilisés dans le compte de profits et pertes pour l'année 2018 et 22 886 milliers d'euros comptabilisés dans les comptes de profits et pertes des années précédentes, l'application du régime spécial, en application de l'utilisation de ce modèle pour l'évaluation du portefeuille immobilier) ; (iii) les dividendes et les gains en capital des investissements dans la SIIQ / SIINQ, SICAF et les fonds immobiliers qualifiés aux fins d'application du régime spécial, qui s'élevaient à 41 966 milliers d'euros en 2018 ;
- le dénominateur, d'un montant total de 204 196 milliers d'euros. Le montant ci-dessus correspond à la quantité totale d'éléments positifs dans l'état (227 886 milliers d'euros), rajusté pour inclure les gains en capital réalisés au cours de l'année, mais enregistré dans les comptes de profits et pertes des années précédentes, pour lesquelles le régime SIIQ a été appliqué (22 886 milliers d'euros) en application du modèle de juste valeur mentionné ci-dessus et d'exclure les marges positives enregistrées dans l'année pour la réalisation de propriétés (77 milliers d'euros) qui, toutefois, au total (pour les années après 2011, pour lesquels le régime SIIQ a été appliquée) ont conduit à une perte. De plus, les revalorisations des propriétés dans le portefeuille au 31 décembre 2018, enregistrées au cours de l'année ont été exclues conformément au modèle de juste valeur pour l'évaluation du portefeuille immobilier (21 220 milliers d'euros) et afin de ne pas affecter la relation à d'autres éléments qui ne sont pas directement liés aux gestions exonérées, ou la gestion de l'imposable et dont l'inclusion dans le dénominateur de la relation pourrait altérer le résultat de la vérification du critère de prévalence économique, les éléments suivants ont été exclus : i) produits qui représentent la facturation interne des coûts telles que, principalement, ceux relatifs aux détachements

de personnel, à la facturation interne des coûts aux locataires de biens destinés à la location, des frais aux subsidiaires et frais financiers et frais engagés dans l'intérêt de l'entreprise détenue. Les ajustements pour ces postes financiers ont totalisé 8 853 milliers d'euros et ; ii) le revenu, qui a été ajusté, d'éventuels coûts futurs associés à des instruments de couverture et les charges comptabilisées au cours des exercices antérieurs sur les variations de la juste valeur des obligations liées à la conversion des obligations convertibles, pour un total de 10 735 milliers d'euros ; iii) l'actif du fonds, de presse et d'autres redressements pour un total de 4 934 milliers d'euros ; iv) revenu de report d'imposition, le revenu de la consolidation fiscale et l'intérêt sur l'impôt à recevoir (757 milliers d'euros).

D'autre part, en ce qui concerne les obligations de distribution prévues par l'article 1, paragraphes 123 et 123- *bis* , de la loi 296/2006, il convient de noter , qu'en décembre 2018, un acompte sur dividende a été distribué pour l'année financière 2018, qui a été plus que suffisante pour remplir les obligations de distribution minimale de l'exercice 2018.

Il faut également noter que les marges nettes réalisées avec les ventes immobilières, achevées en 2018 et reconnues dans le compte de profits et pertes 2018 ou dans les comptes de profits et pertes des années précédentes (mais ultérieurement à l'entrée dans le régime SIIQ, par conséquent, depuis 2011) en application de critères d'évaluation du portefeuille immobilier à la juste valeur, ont été cumulativement positives pour 20 966 milliers d'euros correspondant aux gains en capital de 51 319 milliers d'euros, déduction faite des pertes en capital pour 30 535 milliers d'euros. Les gains en capital sont assujettis à l'obligation de distribution de 40 284 milliers d'euros, dont 28 433 milliers d'euros sont inclus dans le compte de profits et pertes 2018 (et donc inclus dans le bénéfice exonéré pour 32 453 milliers d'euros), tandis que 11 851 milliers d'euros ont été comptabilisés dans le compte de profits et pertes des années précédentes (à la suite de l'entrée dans le régime SIIQ) et ont été suspendues et non disponibles pour distribution dans la réserve en vertu de l'article 6 du décret législatif italien n° 38 du 28 février 2005 (dont la réalisation est devenu disponible aux fins de distribution pour le même montant). Enfin, il convient de noter que, en raison du soi-disant fait de reporter l'obligation, pour le seul but de déterminer l'obligation de distribution de dividende minimum requise par le règlement SIIQ, le bénéfice d'opérations imposables a été entièrement reclassé comme exempt de la direction de profit.

(2) Exigences subjectives

Beni Stabili S.p.A. SIIQ, qui établit les états financiers en application des normes comptables internationales, a répondu aux exigences subjectives prévues par la législation pertinente pour la permanence dans le régime spécial : i) étant définie comme une société par actions ; ii) qui résident aux fins de l'impôt en Italie ; iii) au cours de l'année financière 2018 (jusqu'à 23:59 le 31 décembre 2018) ses actions ont été négociées à la Borsa Italiana et sur Euronext à Paris.

Il est également confirmé qu'en 2018, aucune opération extraordinaire qui a affecté les conditions de permanence dans le régime spécial n'a eu lieu.

(3) Les exigences relatives à la structure de holding

Selon les informations détenues par l'entreprise, il n'y a pas d'actionnaires qui détiennent directement ou indirectement, en vertu de l'article 1, paragraphe 119, de la loi italienne no 296/2006 et modifié par la loi italienne no. 164/2014, plus de 60 % des droits de vote de l'assemblée générale ordinaire et plus de 60 % des droits de participation aux bénéfices.

6.3 RÉPARTITION DES COMPOSANTES ECONOMIQUES DANS DES CRITÈRES DE GESTION EXEMPTÉ ET DE GESTION IMPOSABLE ET DE DISTRIBUTION COORÉPONDANTS

Le tableau suivant présente le compte de pertes et profits au 31 décembre 2018, réparti en la gestion exempte et la gestion imposable (données en milliers d'euros).

	31 décembre 2018		
	Totale (A)	Gestion exonérée (B)	Gestion imposable (A) - (B)
Revenus locatifs	103.043	101.584	1.459
Coûts inhérents au patrimoine immobilier	(26.053)	(22.964)	(3.089)
Revenus locatifs nets	76.990	78.620	(1.630)
Revenus nets pour les services	1.885	-	1.885
Frais de personnel	(7.190)	(6.862)	(328)
Frais généraux	(12.967)	(12.374)	(593)
Total des coûts d'exploitation	(20.157)	(19.236)	(921)
Autres revenus et produits	3.659	1.500	2.159
Autres coûts et charges	(6.333)	(3.190)	(3.143)
Revenus provenant de la vente de biens immobiliers	241.418	232.848	8.570
Coût du bien vendu et coûts de vente	(240.550)	(231.856)	(8.694)
Bénéfice / (perte) des ventes immobilières	868	992	(124)
Revalorisation des immeubles	40.002	39.838	164
Dépréciation des immeubles	(68.336)	(66.233)	(2.103)
Revalorisations / (dépréciations) d'immeubles	(28.334)	(26.395)	(1.939)
Produit d'exploitation	28.578	32.291	(3.713)
Produits / (charges) financiers nets	(33.029)	(41.603)	8.574
Produits / (charges) provenant des filiales, des sociétés liées, et d'autres sociétés	45.631	41.765	3.866
Résultat avant taxes	41.180	32.453	8.727
Impôts pour la période	(1.735)	-	(1.735)
RESULTAT NET DE LA PÉRIODE	39.445	32.453	6.992

Les résultats présentés dans le tableau précédent se rapportant aux deux types de gestion, proviennent de la séparation des composantes économiques de l'année 2018 comme résultant de la comptabilité distincte adoptée par la société pour ces composants. Une comptabilité distincte est, en fait, le but d'identifier les résultats d'exploitation de l'exemption fiscale et l'activité imposable par : i) l'attribution à chacun des deux types de gestion des composants économiques attribuables spécifiquement à eux ; ii) l'attribution à chacun des deux types de gestion, selon un pourcentage raisonnable au prorata, de "commun" (composants économiques dans la mesure où elles ne sont pas liées spécifiquement à l'un des deux types de gestion).

En particulier, il doit être noté que Beni Stabili S.p.A. SIIQ a adopté, aux fins de l'attribution à l'exemption (ou imposable) gestion de la "commune" ci-dessus, le paramètre du revenu composantes décrites dans la section précédente 6.2 (1), puisqu'il est considéré comme le plus approprié pour l'exploitation paramètre Pourcentage de l'exécution de l'allocation susmentionnée, que - à l'exception des composantes économiques, pas recevable à toute activité réalisée - il a exprimé le ratio de pourcentage d'activités de location à l'égard de l'ensemble des activités menées par de l'entreprise.

Il est aussi spécifié que pour les revenus découlant de la gestion de l'exemption, le règlement spécifique prévu par l'article 1, paragraphes 119 et suivants, de la loi italienne no 296/2006 et le décret d'application s'applique, alors que pour les revenus découlant de la gestion de l'imposable, l'imposition ordinaire des règles pour l'IRES et fins du IRAP ont été appliqués.

Ci-dessous, pour chaque volet économique résultant de la table ci-dessus, les principaux éléments qui entrent dans le cadre de deux opérations sont expliqués:

Revenu net de location : à l'intérieur de cette marge, les revenus et les coûts ont été partagés entre les opérations exonérées et imposable à une gestion fondée sur l'apport spécifique de ces composants à l'établissement d'origine. En particulier : i) les loyers, d'imputation des coûts aux locataires, les produits d'indemnisation et les recettes "similaire" pour les frais de location et en tout cas reliés à des activités de location ; ii) les coûts de la gestion et de l'entretien des propriétés, les impôts indirects sur les contrats de location, l'impôt foncier municipal et tous les coûts liés aux activités de location, sont facturés (a) d'opérations exonérées si elles se rapportent à des bâtiments aux fins de

location, tels que des bâtiments faisant partie de la catégories de la comptabilité d'investissement "propriétés" (à l'exclusion, pour les centres commerciaux, de la partie des revenus et des coûts imputables, sur la base d'appréciations spécifiques, aux loyers des divisions de l'entreprise et non de la composante immobilière), "en développement" et les propriétés inclus parmi les "actifs détenus pour Vente", (b) gestion de l'imposable si l'on fait référence à la location de l'entreprise "divisions" (pour la partie non rattachables à la composante immobilière, comme déterminé par des évaluations spécifiques) et de "maisons à vendre".

Les pertes et les dépréciations de créances découlant de l'activité de location ont toutes été attribuées à des opérations imposables lorsqu'ils font référence à la cession de créances pour les activités de location provenant d'années antérieures à l'entrée de l'entreprise dans le régime SIIQ spécial.

Revenus nettes de services: il s'agit notamment des revenus et des coûts spécifiquement liés à l'immobilier, les services administratifs, comptables et fiscaux services fournis par Beni Stabili S.p.A. SIIQ en faveur de filiales. Comme il s'agit d'un actif autre que le loyer qui fait partie de la gestion de l'exemption, les composantes économiques enregistrées sous cette marge sont entièrement imputés aux opérations taxables.

Les coûts d'exploitation : tous les coûts entrant dans cette catégorie sont considérés comme des "coûts" commun aux deux opérations et, à ce titre, répartis entre eux selon le paramètre du revenu comme précédemment calculé.

Les autres revenus et du revenu et d'autres coûts et charges : les recettes et revenus qui entrent dans cette catégorie sont attribuables spécifiquement aux opérations imposables, sauf pour la libération des dispositions qui sont exemptés de provisions pour risques et les réductions de valeur et provisions pour coûts des ajustements d'exempter en fait, les revenus des opérations exonérées sont limitées à un revenu de location seulement (inclus en vertu de l'article spécifique dans les états financiers) et pour les dividendes provenant d'une participation à la SIIQ / SIINQ et dans "qualifiée" (fonds immobiliers ou SICAF), inclus dans le revenu de filiales.

Les autres frais et charges sont principalement les coûts de "commun" aux deux opérations et, à ce titre, sont divisés entre eux sur la base du paramètre recettes comme précédemment calculé (il en va de même pour les ajustements à ces coûts réalisés au cours des années suivant leur inscription au bilan, à l'exception représentés par le passif et les pertes sur créances liées à d'autres éléments réservés avant à l'entrée dans le régime spécial, qui sont, par conséquent, entièrement attribuées à des opérations taxées).

Le résultat de la vente de biens immobiliers : marges réalisées par suite de la vente de biens destinés à la location, égale à la différence entre le prix de vente et la valeur comptable, déduction faite des frais de courtage et autres coûts directement liés à la vente , ont été faits pour relever de dispenser la direction. D'autre part, les marges générées par la vente de "biens à vendre", toujours égale à la différence entre le prix de vente et la valeur comptable relative, déduction faite des frais de courtage et autres coûts directement liés à la vente, ont été inclus dans la gestion de l'imposable.

Réévaluations (réductions de valeur) des immeubles : comprennent les recettes et les coûts, enregistrées principalement en raison de la juste valeur de l'évaluation des actifs immobiliers, qui sont comptabilisés comme exonérées si elles se rapportent à des biens destinés à la location, ou la gestion imposable si visés à l'option "propriétés destinées à la vente".

Produits/(charges) financiers: le résultat financier est entièrement attribuable aux opérations taxables, à l'exception des suivants pour les revenus financiers découlant des opérations de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêt sur les prêts (composants de réglage qui expriment des frais financiers).

En référence aux principales catégories de frais financiers, ce qui suit est en surbrillance :

- les frais financiers liés aux prêts hypothécaires qui sont également structurées de façon à limiter, de diverses façons, les revenus découlant de la gestion des biens immobiliers pour garantir le remboursement de la dette sont considérés comme "spécialement" se référant à l'exempter et / ou gestion imposable en fonction de la référence à l'un des types de gestion des biens assujettis à la garantie hypothécaire. Par conséquent, pour les prêts que (i) garantie immobilier destiné à la location et qui (ii) sont simultanément accompagnée par des structures qui lient les actifs concernés pour garantir le remboursement de la dette, les frais financiers ont été alloués afin de dispenser la direction, tandis que pour les prêts que les propriétés de garantie destiné à la vente, les frais financiers ont été attribués à des opérations taxables.

Dans les cas où les prêts dont les frais financiers sont couverts contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt, les revenus et coûts de couverture sont alloués dans l'exemption fiscale imposable en fonction de gestion ou sur l'affectation des flux de trésorerie faisant l'objet de la couverture, alors qu'une partie de l'inefficacité est réparti entre les coûts de "commun" ou de revenus pour les deux types de gestion;

- les frais financiers relatifs aux dettes à court terme et à moyen / long terme prêts non hypothécaires, ou aidé par les fonctionnalités de limitation de débit, tels que les obligations convertibles et les lignes de la dette à court terme sont considérés comme des "coûts" commun aux deux types de gestion et, par conséquent, elles ont été réparties entre eux en fonction du revenu en tant que paramètre calculé précédemment;

- le revenu et les dépenses enregistrées pour les variations de la juste valeur des options de conversion liés à des obligations convertibles (enregistré au passif en conformité avec les normes comptables IAS / IFRS) sont attribués à des opérations taxables.

Des produits et charges de filiales, sociétés liées et d'autres sociétés: tous les revenus financiers a été entièrement attribué à des opérations taxées, à l'exception d'un revenu provenant d'une participation à la SIIQ / SIINQ et fonds immobiliers qualifiés, qui sont inclus en application de la gestion.

Dépenses de filiales, sociétés affiliées et d'autres entreprises sont attribuées aux opérations taxables, à l'exception des frais découlant de prêts consentis par les entreprises qui sont considérées comme des coûts "commun" aux deux opérations, de même pour les frais financiers sur les prêts non hypothécaires à court et à long terme, des comptes fournisseurs et, par conséquent, sont divisés entre eux sur la base du paramètre comme calculé précédemment.

Les impôts de l'année : les impôts de l'année, actuels et différé, ont été affectés à des opérations taxées, comme ils n'ont aucun lien avec dispenser la direction.

En ce qui concerne les recettes et les dépenses qui constituent des adaptations des composants économiques inscrits dans les états financiers des exercices antérieurs à l'entrée dans le régime spécial, ou des éventualités qui représentent les coûts et les frais qui auraient été engagés avant l'entrée dans le régime spécial, ces composantes, indépendamment de leur classification au sein des marges ou les autres éléments identifiés ci-dessus - sont entièrement attribuées à des opérations taxées comme elles sont étroitement corrélées (corriger) aux composants, est arrivée à échéance au cours des exercices où la totalité du revenu est imposable.

7. COMMENTAIRES SUR LES ENTRÉES DES ÉTATS FINANCIERS

LES ACTIFS NON COURANTS

7.1.1 Investissement immobiliers

	Terrains et bâtiments (*)
Solde au 31 décembre 2017	2.081.122
Achats	105.798
Coûts augmentés	23.714
Ventes et contributions	(222.920)
Dépréciations nettes	(26.599)
Reclassements	(3.852)
Solde au 31 décembre 2018	1.957.263

(*) Sur les terres et les biens immobiliers inscrits à une valeur de 999,570 milliers d'euros, les hypothèques sont enregistrées pour un total de 1,134,742 milliers d'euros pour garantir les prêts obtenus.

L'élément " *achats* " fait référence à l'achat :

- au « Fondo Pensione per il personale delle aziende del Gruppo UniCredit », 2 propriétés à Milan, Piazza Duca d'Aosta no. 8 et à Milan, Piazza San Pietro in Gessate no. 2, à un prix total d'un montant de 24 930 milliers d'euros, plus les fonctions de transfert et les frais accessoires d'un montant de 2 270 milliers d'euros ;
- du fonds immobilier portant le nom RE Fund géré par InvestiRe SGR S.p.A., de l'établissement situé à Milan, via dell'innovazione no. 3, à un prix de 77 000 milliers d'euros, plus les taxes et autres frais accessoires pour l'achat de 1 598 milliers d'euros .

L'élément " *coûts augmentés* " font référence aux dépenses engagées pour la rénovation et le remplacement du système sur différents bâtiments.

Les principales initiatives sont énumérées ci-dessous :

Ville	Adresse	Coûts augmentés € / 000
Milan	Via Montebello	5.550
Milan	Via Cernaia	3.333
Milan	Galleria del Corso	1.814
Milan	Piazza Freud	1.773
Nerviano	SS 33 del Sempione	1.369
Milan	Via Marostica	1.277
Ferrara	Via Darsena	815
Milan	Via Rombon	782
Milan	Via Jenner	667
Milan	Piazza Monte Titano	537
Milan	Via dell'Innovazione	524
Milan	Via Colonna	426
Milan	Via Messina Torre B	420
Milan	Piazza S. Fedele	380
Milan	Via Amedei	338
Rozzano	Via Strada 7	321
Milan	Via dell'Unione/Via Torino	313
Montenero	SS 16 Adriatica	312
Milan	Piazza San Pietro in Gessate	300
Milan	Viale Certosa	292
Milan	Via Dante	278
Milan	Via Boscovich	273
Milan	Via Messina Torre D	265
Vigevano	Viale dell'Industria	225
Total		22.584

Il faut signaler que, en 2018, en raison d'une application qui n'est plus conforme aux dispositions de la normes de référence, la société a capitalisé, sur la valeur des propriétés, les effets de la linéarisation de la location pendant la durée des accords respectifs, ainsi que les coûts directs initiaux des contrats de location. Au 31 décembre 2018, ces capitalisations s'élevait à 5 200 milliers d'euros .

L'élément " *ventes et contributions* " fait référence à la valeur comptable (en date de la vente) : i) de la propriété située à Milan, Galleria del Corso, pour un prix d'un montant de 135 140 milliers d'euros ; ii) des propriétés à Turin, Via Lugaro et Corso Marconi, pour un prix d'un montant de 44 957 milliers d'euros et 37 000 milliers d'euros, respectivement ; iii) de l'établissement situé à Arzachena, dans la zone de Porto Cervo, au prix d'un montant de 2 660 milliers d'euros; iv) certaines parties de l'immobilier 2 biens, avec un prix total de 4 950 milliers d'euros ; v) de licences commerciales relatives à trois unités d'affaires transmises au cours de l'année à trois véhicules nouvellement créé (dans le but de terminer le processus de ségrégation, l'extérieur de l'entreprise, le contrôle direct des activités qui ne sont pas importantes pour l'application de la régime SIIQ), pour une valeur de transfert de 4 070 milliers d'euros .

L'élément " *dépréciations nettes* " fait référence à des ajustements effectués au cours de la période, la valeur des propriétés pour les ajuster à leur juste valeur (conformément aux dispositions des normes comptables).

Les " *reclassements* " poste désigne : i) pour 42 716 milliers d'euros pour le reclassement de la catégorie "immeubles de placement" à la catégorie "en développement" d'une partie de la propriété située à Milan, via Dante, pour le lancement d'activités de développement et de rénovation ; ii) pour 43 milliers d'euros pour le reclassement de la catégorie "immeubles de placement" à la catégorie "immeubles détenus pour la vente" d'une partie de la propriété située à Turin, à Via Lugaro, sous réserve d'un contrat de vente préliminaire ; iii) pour 38 907 milliers d'euros , à Le reclassement de deux propriétés de Milan (Via Colonna et la Via Monte Titano) à partir de la catégorie "en

développement" à la catégorie "immeubles de placement", à la suite de l'achèvement de la rénovation de ces propriétés.

7.1.2 Immeubles en phase de développement

	Terrains et bâtiments (*)
Solde au 31 décembre 2017	165.200
Coûts augmentés	22.788
Revaluations nettes	203
Reclassements	3.809
Solde au 31 décembre 2018	192.000

(*) Sur les terres et les biens immobiliers inscrits à une valeur de 43 400 milliers d'euros, les hypothèques sont enregistrées pour un total de 46 406 milliers d'euros pour garantir les prêts obtenus.

L'élément " *Coûts augmentés* " fait référence aux activités de réaménagement réalisés sur les propriétés à Milan, Via Principe Amedeo (11 080 milliers d'euros), à Turin, Corso Ferrucci (6 500 milliers d'euros), à Milan, Piazza Monte Titano (3 304 milliers d'euros), à Milan, Via Colonna (1 250 milliers d'euros), à Milan, Via Dante (654 milliers d'euros).

Les initiatives de développement dans Milan, Via Colonna et Piazza Monte Titano ont été réalisées au cours de la première partie de l'année financière 2018.

Les coûts ci-dessus comprennent : a) les dépenses engagées pour les travaux de construction, activités techniques, pour les services de conseil et autres frais pour 18 064 milliers d'euros ; b) les frais financiers pour 3 568 milliers d'euros ; c) la rémunération versée aux employés de l'entreprise et les consultants employés directement sur les initiatives de développement pour 71 milliers d'euros.

En outre, comme mentionné ci-dessus, comme de 2018, en raison d'une application qui n'est plus conforme aux dispositions de la norme de référence, la société a capitalisé, sur la valeur des propriétés, les effets de la linéarisation de la location pendant la durée des accords respectifs, ainsi que les coûts directs initiaux des contrats de location. Au 31 décembre 2018, s'élevait à 1 085 capitalisations dit mille d'euros .

L'élément " *révaluations nettes* " désigne les ajustements effectués au cours de l'année à la valeur de propriétés pour les ajuster à leur juste valeur (conformément aux dispositions des normes comptables).

En ce qui concerne les " *reclassements* " veuillez vous reporter à la section précédente 6.1.1.

7.1.3 Propriétés d'exploitation et autres biens

Description	Solde au 31 décembre 2017			Ventes et fermeture des biens totalement amortis					Solde au 31 décembre 2018		
	Coût historique	Fonds amorti	Total	Allègem ent du coût historiqu e	Allègeme nt du Fonds	Augm. 2018	Amort. 2018	Dépréc. 2018	Coût historiqu e	Fonds amorti	Total
Propriétés d'exploitation	9.873	(869)	9.004	-	-	14	(297)	-	9.887	(1.166)	8.721
Sous-total des immeubles utilitaires	9.873	(869)	9.004	-	-	14	(297)	-	9.887	(1.166)	8.721
Mobilier / voitures de fonction	1.185	(346)	839	(15)	15	4	(68)	-	1.174	(399)	775
Machines électroniques	182	(88)	94	(18)	17	32	(35)	-	196	(106)	90
Véhicules	220	(185)	35	(123)	123	-	(18)	-	97	(80)	17
Equipement divers et autres biens	206	(62)	144	(1)	1	-	(25)	-	205	(86)	119
Sous-total des autres biens	1.793	(681)	1.112	(157)	156	36	(146)	-	1.672	(671)	1.001
Total	11.666	(1.550)	10.116	(157)	156	50	(443)	-	11.559	(1.837)	9.722

L'équilibre de l'élément instrumental "propriétés" se réfère à la partie du bien à Milan, Via Cornaggia, utilisé en tant que bureaux par l'entreprise.

7.1.4 Actifs incorporels

Description	Solde au 31.12.2017			Solde au 31.12.2018				
	Coût historique	Fonds amorti	Solde au 31.12.2017	Amort.	Augmentations	Coût historique	Fonds amorti	Solde au 31.12.2018
Logiciel	378	(297)	81	(36)	714	1.092	(333)	759
Total global	378	(297)	81	(36)	714	1.092	(333)	759

7.1.5 Participations

	Filiales	Sociétés liées	Autres entreprises	Total
Solde au 31 décembre 2017	555.449	3	842	556.294
Augmentations de capital et autres contributions	269.167	-	-	269.167
Achats	1.826	-	-	1.826
Ventes	(65)	-	(626)	(691)
Dépréciations	(14)	-	-	(14)
Reprises de valeur	-	-	11	11
Solde au 31 décembre 2018	826.363	3	227	826.593

Pour l'information de filiales, sociétés affiliées et d'autres sociétés au 31 décembre 2018, veuillez vous reporter à l'annexe no. 1.

Filiales

L'élément " *capitalisations et autres contributions* " désigne : i) pour 265 000 milliers d'euros pour la contribution, faite au cours de l'année, à la filiale à 100 %, Beni Stabili Development S.p.A. SIINQ, avec l'objectif de l'équiper progressivement avec les ressources financières nécessaires pour l'avancement des principales initiatives de développement qu'il détient ; ii) pour un total de 4 144 milliers d'euros, à la valeur d'apport des unités d'affaires exploités dans les centres commerciaux de Montenero, Beinasco et Vigevano appartenant à l'entreprise, pour les trois sociétés nouvellement créées, Attività Commerciali Montenero S.r.l. (pour une valeur d'un montant de 1 362 milliers d'euros), Attività Commerciali Beinasco S.r.l. (pour une valeur d'un montant de 1 811 milliers d'euros) et Attività Commerciali Vigevano S.r.l. (pour une valeur d'un montant de 971 milliers d'euros). Ce transfert a été effectué dans le but de terminer le processus de ségrégation, l'extérieur de l'entreprise, le contrôle direct des activités qui ne sont pas importantes pour l'application du régime le SIIQ et l'unification de la gestion de ces centres avec des véhicules spécifiques, intégrant également les unités d'affaires géré précédemment (pour Beinasco et Vigevano) par la filiale R.G.D. Gestioni S.r.l. ; iii) à la mise en place du véhicule Covivio Attività Immobiliari 1 S.r.l. (20 milliers d'euros), destiné à réaliser des activités dans le secteur immobilier ; iv) d'une contribution à la filiale Attività Commerciali 3 S.r.l. (3 milliers d'euros).

L'élément " *achète* " fait référence à l'achat d'actions détenues par la filiale R.G.D. Gestioni Srl , dans les deux véhicules susmentionnés Attività Commerciali Beinasco S.r.l. (pour 468 milliers d'euros) et Attività Commerciali Vigevano S.r.l. (pour 1 358 milliers d'euros).

Le tableau ci-dessous présente une comparaison entre la valeur comptable des participations dans des filiales et part correspondante de leurs fonds propres (au 31 décembre 2018).

(K d'euros)	% de participation	Patrimoine net (IAS) de la filiale	Valeur comptable des participations	% de PN de BS	Delta entre la valeur comptable des participations et % de patrimoine net
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	100%	126.015	115.184	126.015	(10.831)
Covivio Development S.p.A. SIINQ	100%	299.829	306.145	299.829	6.316
B.S. 7 S.p.A (*)	100%	25.764	22.207	25.764	(3.557)
RGD Gestioni S.r.l.	100%	3.108	2.334	3.108	(774)
Attività Commerciali Montenero S.r.l.	100%	1.357	1.362	1.357	5
Attività Commerciali Beinasco S.r.l.	100%	2.273	2.279	2.273	6
Attività Commerciali Vigevano S.r.l.	100%	2.321	2.329	2.321	8
Covivio Attività Immobiliari 1 S.r.l.	100%	17	20	17	3
Central Sicaf S.p.A.	51%	791.371	374.449	403.599	(29.150)
RGD Ferrara 2013 S.r.l.	50%	108	54	54	0

(*) Les capitaux propres spécifiés pour cette entreprise est les capitaux propres consolidés de B.S. 7 S.p.A. et des filiales de cette dernière.

En ce qui concerne Covivio Development S.p.A. SIINQ, il convient de noter que la différence entre la valeur de l'investissement et des capitaux propres correspond à la perte subie par la société associée à des coûts qui ne peuvent être capitalisés sur les initiatives dont elle est titulaire. Ces pertes ne sont pas considérées comme permanents car ils peuvent être récupérés en totalité avec la création de valeur attendue par les deux initiatives de développement que l'entreprise s'acquitte ("Symbiose" et "le signe" projets) et qui ne sera que peu à peu inscrits dans les comptes, comme les deux projets terminés (contrairement aux pertes qui sont déjà inclus dans ses comptes) et, cependant, considérant que les deux initiatives sont comptabilisées à la valeur de l'évaluation réalisée par un expert indépendant, qui comprend l'évaluation des risques associés à l'achèvement de ces projets de développement et de vente ultérieure dans des conditions de marché (soi-disant en raison de la réduction de valeur "développeur marge").

Comme indiqué ci-dessus, toutes les filiales sont détenues à 100 % par Beni Stabili, sauf pour le Central Sicaf S.p.A. et RGD Ferrara 2013 S.r.l.

Sociétés liées

Le solde au 31 décembre 2018 se réfère exclusivement à la valeur des 30 % du capital de Real Estate Solution & Technology S.r.l, dédié à la performance des services de technologie de l'information pour les entreprises qui opèrent dans le secteur de l'immobilier.

D'autres entreprises

Le solde, au 31 décembre 2018, d'investissements dans d'autres entreprises (investissements inclus dans la catégorie des actifs financiers disponibles à la vente) comprend la valeur : i) de la 4,09 % l'investissement dans le capital-actions de Nomisma S.p.A. pour 224 milliers d'euros (213 milliers d'euros au 31 décembre 2017). Au cours de l'année, cet investissement a été l'objet d'une reprise pour 11 milliers d'euros, le réglage de la reprise des dépréciations antérieures ; ii) de la participation de 17,18 % dans la société consortium Le Fornaci a r.l. pour 3 milliers d'euros.

Au cours de l'exercice 2018, l'investissement dans Mittel S.p.A. (D'un montant de 0,41 % du capital) a été vendu. La vente a eu lieu au prix de 648 milliers d'euros.

En outre, la société détient 10 % de l'investissement dans le capital-actions de RSE Projekt Management AG et d'un 2,981 % dans Consorzio Censis, la valeur comptable de ce qui égale à zéro.

7.1.6 Titres

Le poste se rapporte entièrement à l'unité (99) détenus dans le fonds immobilier appelé Securis Real Estate géré par InvestiRe SGR S.p.A. La diminution pour l'année visé à : i) la réduction de la valeur des parts du fonds (pour 230 milliers d'euros) pour les pertes subies et considérée comme durable ; ii) le remboursement partiel des unités (pour 39 milliers d'euros).

7.1.7 Crédits commerciaux et autres débiteurs

	31.12.2018	31.12.2017
Crédits commerciaux		
Clients locataires	7.001	12.670
Total des créances commerciales	7.001	12.670
Autres crédits		
Crédits à la municipalité de Rome pour "accession inversée" et pour les expropriations	8.887	8.972
Créances aux autorités fiscales	10.628	12.141
Fonds pour créances douteuses auprès des autorités fiscales	-	(18)
Dépôts préalables et autres crédits	75	56
Fonds de dépréciation des autres crédits	(2.239)	(2.239)
Ces autres crédits	17.351	18.912
Total des crédits commerciaux et autres créances non courantes	24.352	31.582

L'élément " *Clients locataires* ", pour les deux années financières, comprend entièrement les factures à délivrer aux locataires qui ont été reconnus en conformité avec les dispositions de la norme IAS 17 "contrats de location", de façon à linéariser le paiement total contractuel sur toute la durée du bail et qui, s'appuyant sur les prévisions, seront payables qu'au bout de 12 mois par rapport à la date de référence.

L'élément " *crédits à la municipalité de Rome pour "accession inversée" et pour les expropriations* " désigne : i) l'indemnité, des restants 7 432 milliers d'Euro, payable par la municipalité de Rome pour des terres sous réserve de "accession inversée" sans une disposition administrative légitime. Au cours des années précédentes, les actions en justice ont été déposées contre la municipalité de Rome, visant à reconnaître une indemnité proportionnée au préjudice subi par Beni Stabili, qui a été définitivement réglé en 2014. Le crédit reconnu à l'entreprise en cour judiciaire, en partie déjà recouvert au cours des années précédentes, a été sous-estimé du point de vue prudentiel par 1 858 milliers d'euros, pour tenir compte des réelles perspectives de redressement ; ii) la créance de 1 455 milliers d'euros, réduit de 364 milliers d'euros et correspondant à la partie de l'indemnité encore à percevoir pour une parcelle de terrain situé dans le quartier Pietralata de Rome, qui a fait l'objet d'expropriation.

Les activités pour récupérer ces créances par la municipalité sont en cours. Toutes les activités préliminaires de recouvrement de créances qui ont été demandées par la municipalité ont été complétées et nous attendons le recouvrement. Plus précisément, pour le deuxième poste mentionné ci-dessus, il convient de noter que la société a reçu une proposition de la commission de la gestion de la municipalité qui permet la récupération de la créance dans les états financiers. Vu le temps de récupération, ces créances sont classées parmi les actifs non courants.

La baisse enregistrée dans l'élément en cours d'exercice se réfère au recouvrement de la créance, d'un montant de 85 milliers d'euros, qui se réfère à l'indemnisation pour l'expropriation (qui a eu lieu au cours de l'exercice 2015), d'un terrain situé à Rome, Via di Tor Pagnotta.

L'élément " *Créances aux autorités fiscales* " comprend essentiellement : i) une créance IRES de 321 milliers d'euros résultant de la déductibilité partielle, de l'IRES, aux fins de l'impôt payé du PARI au cours des années précédentes, tel que requis par la loi italienne no. La loi no 2/2009 et italien 214/2011 (539 milliers d'euros au 31 décembre 2017) ; ii) un montant total de 6 261 milliers d'euros comptes clients, de l'Euro (7 595 milliers d'euros au 31 décembre 2017), résultant de paiements effectués en vertu de la loi en attendant le litige fiscal en cours ; iii) l'IRES crédit d'impôt de l'unité de consolidation fiscale du Groupe qui sont survenues dans le période d'imposition 2014 et à l'égard de laquelle un remboursement était demandé en septembre 2015 de 4 032 milliers d'euros, y compris les intérêts courus (3 993 milliers d'euros revenu au 31 décembre 2017).

La diminution, par rapport à l'année précédente, est due à l'utilisation des sommes versées dans l'attente de jugement pour le règlement, au moyen de la conciliation judiciaire, du contentieux fiscal pour l'année d'imposition 2011, pour laquelle il est fait référence au paragraphe 8 - Litiges et les vérifications fiscales - de la présente note.

" *Dépôts préalables et autres crédits* " le solde au 31 décembre 2018 se réfère entièrement aux dépôts de garantie pour 75 milliers d'euros (56 milliers d'euros au 31 décembre 2017). Ces créances sont réduites pour un total de 17 milliers d'euros.

7.1.8 Crédits aux filiales et sociétés liées

Pour les deux années financières comparées, le solde se réfère entièrement aux créances envers des sociétés contrôlées, pour les frais de location qui seront facturés dans les prochaines années, mais déjà enregistré dans les états financiers conformément aux dispositions de IAS 17 "Leasing".

Vous trouverez ci-dessous un tableau montrant l'évolution de la période de ces créances :

	B.S. Attività Commerciali 1 S.r.l.	B.S. Attività Commerciali 2 S.r.l.	R.G.D. Gestioni S.r.l.	Central Sicaf S.p.A.	Revalo S.p.A.	Total
Solde au 31 décembre 2017	288	932	1.105	23	61	2.409
Augmentations	(288)	(932)	(169)	6	23	(1.360)
Baisses	-	-	-	-	-	-
Solde au 31 décembre 2018	-	-	936	29	84	1.049

7.1.9 Actifs de produits financiers dérivés

Le solde au 31 décembre 2018 fait référence à des instruments dérivés pour couvrir le risque de fluctuations du taux d'intérêt variable des financements bancaires en cours, et, en particulier : i) à deux Swaptions, dont la juste valeur positive est égal à 418 milliers d'euros (633 milliers d'euros au 31 décembre 2017) ; ii) à un instrument de la CAP, dont la juste valeur positive est égal à 0,2 milliers d'euros (14 milliers d'euros au 31 décembre 2017).

Au 31 décembre 2017, ce poste comprenait également la valeur de l'IRS (Interest Rate Swap) instruments, d'un montant total de 320 milliers d'euros.

" Les produits dérivés sur les taux d'intérêt " : la juste valeur de ces transactions est indiqué dans le tableau suivant :

	31.12.2018	31.12.2017
IRS	-	320
Swaption	418	633
Cap	0,2	14
Total	418	967

"Interest rate Swap" : il s'agit de contrats qui permettent de convertir le taux variable en un taux fixe, le taux fixe de ces contrats est indiqué dans le tableau suivant :

Description	31.12.2018		31.12.2017	
	Min	Max	Min	Max
Euribor	-	-	0,71%	0,71%

" Swaption " : il s'agit de produits financiers qui impliquent l'achat d'une option swap de taux d'intérêt et, en même temps, le transfert à la contrepartie même d'une option de swap de taux d'intérêt. Plus précisément, le contrat signé par l'entreprise implique l'achat d'une swaption payeur et la vente d'une swaption de récepteur. Le taux d'IRS fixe qui sous-tend la *swaption payeur* est plus élevé que le taux fixe de l'IRS qui sous-tend le *swaption du récepteur* . Ce produit assure un niveau minimum et un niveau maximum à taux fixe pour convertir le flux d'intérêts d'une dette à taux variable, qui devrait être conclu à une date ultérieure. En fait, à la date d'exercice des options, si le taux fixe de référence est plus élevé que le taux fixe maximal défini contractuellement, l'entreprise va exercer le droit de souscrire un IRS pour payer ce taux fixe (dans le cas de l'exercice de l'option de *swap payeur*) et recevra le taux variable de référence. Si, d'autre part, le taux fixe de référence est inférieur au taux défini par contrat, l'entreprise sera dans l'obligation de souscrire un pour payer le taux fixe (dans le cas où le *récepteur swaption* est exercé par la banque contrepartie) et recevoir le taux de référence variable.

" Cap " : est un instrument financier dérivé optionnel. Après le paiement d'une prime, l'entreprise a le droit de recevoir, dans les périodes où le taux Euribor est supérieur à un niveau maximal (connu sous le nom de la *strike-rate*) de 0,50 % pour l'instrument existant , l'écart entre le taux Euribor et le strike-rate. Cependant, rien n'est due à la Société pour la période au cours de laquelle l'Euribor est inférieur au strike-rate.

Les changements de 2018 au cours de l'année sont indiqués dans le tableau suivant :

Solde au 31 décembre 2017	967
Ecart payés / (encaissés)	-
Variation de la juste valeur relevée sur le Compte économique (*)	(897)
Variation de la juste valeur relevée contre la Réserve de Cash Flow Hedge	(354)
Réduction par extinction anticipée	702
Solde au 31 décembre 2018	418

(*) Ce changement est attribuable pour 21 milliers d'euros à des changements dans les hypothèses sur la solvabilité (DVA/CVA) des parties contractuelles.

7.1.10 Impôt différés actifs

	Pertes fiscales	Total
Solde au 31 décembre 2017	1.151	1.151
Augmentations	-	-
Baisses	(1.151)	(1.151)
Solde au 31 décembre 2018	-	-

le solde au 31 décembre 2017 se réfère entièrement à la créance pour impôts anticipés due aux pertes fiscales. Cette créance a été inversée au cours de l'année en raison des changements de perspectives en matière de recouvrement.

Il convient de noter que le rapport consolidé fiscal du groupe a des pertes fiscales antérieures, qui peuvent être utilisées pour compenser les revenus futurs provenant de la "gestion de l'imposable" pour 79 784 milliers d'euros (alors qu'il n'y a pas de pertes fiscales pour la société "dispenser la direction - SIIQ"), dont 71 990 milliers d'euros engagés par l'entreprise et de 7 794 milliers d'euros engagés par les sociétés consolidées.

7.2 LES ACTIFS COURANTS

7.2.1 Immeubles destinés à la commercialisation

	Terrains et bâtiments
Solde au 31 décembre 2017	22.560
Coûts augmentés	3.687
Ventes	(4.454)
Dépréciations nettes	(1.939)
Solde au 31 décembre 2018	19.854

L'élément " *Coûts augmentés* " fait principalement référence aux dépenses engagées pour la rénovation de la propriété immobilière située à Padoue, Via degli Zabarella (3 583 milliers d'euros) et la propriété de l'immeuble situé à Gorizia, Via XX Settembre (92 milliers d'euros).

D'autre part, " *ventes* " reportez-vous à la valeur comptable au moment de la vente d'un bien situé à Florence (à un prix de 4 500 milliers d'euros).

L'élément " *dépréciations nettes* " fait référence à l'ajustement qu'est devenu nécessaire d'ajuster la valeur comptable des propriétés à leur valeur de réalisation estimative.

7.2.2 Crédits commerciaux et autres crédits

	31.12.2018	31.12.2017
Crédits commerciaux		
Clients pour la vente de biens immobiliers et de participations	1.607	1.607
Clients locataires	30.273	28.766
Clients pour les services	70	137
Fonds de dépréciation des crédits commerciaux	(20.895)	(20.156)
Total des créances commerciales	11.055	10.354
Autres crédits		
Créances aux autorités fiscales	5.664	2.514
Dépôts préalables et dépôts de garantie	61	54
Crédits divers	33.346	8.155
Fonds de dépréciation des autres crédits	(867)	(867)
Ces autres crédits	38.204	9.856
Total des crédits commerciaux et autres crédits courantes	49.259	20.210

“*Clients pour la vente de biens immobiliers et de participations*”: le solde au 31 décembre 2018, ainsi qu’au 31 décembre 2017, fait référence à : i) le solde de la vente (achevé en 2008) de 40 % du capital de Risorse e Sviluppo Napoli S.p.A. (1 400 milliers d’euros, y compris les intérêts courus) ; ii) l’équilibre d’un ajustement de prix sur la vente (achevé en 2005) de l’investissement dans S. Clemente Resort S.r.l. (207 milliers d’euros). Ces créances ont été entièrement écrit.

“*Clients locataires*”: comprend les créances : i) des locataires de propriétés égale à 28 841 milliers d’euros (27 334 milliers d’euros au 31 décembre 2017) ; ii) relatives à la garantie reconnue de retour dans les années précédentes et en raison des vendeurs de la propriété située à Bologne, Via Nanni Costa, d’un montant de 1 432 milliers d’euros (même montant qu’au 31 décembre 2017).

Il convient de noter que les comptes débiteurs de locataires comprennent : i) les comptes débiteurs pour les factures à émettre enregistrées conformément à l’IAS 17 “contrats de location”, linéariser la prestation contractuelle totale pendant la durée du bail (3 341 milliers d’euros et 4 189 milliers d’euros, respectivement, pour le 31 décembre 2018 et 31 décembre 2017) ; ii) une position de 10 024 milliers d’euros (même montant qu’au 31 décembre 2017) à partir de la faillite de l’ancien locataire du centre commercial de Ferrare.

“*Clients pour les services*”: l’équilibre de l’élément au 31 décembre 2018 fait référence à des services rendus à des tiers par l’entreprise.

En référence à l’indemnité pour les créances clients, les changements de la période sont indiqués ci-dessous.

	Fonds de dépréciation des crédits commerciaux
Solde au 31 décembre 2017	20.156
Provisions	2.078
Utilisation	(422)
Libérations	(917)
Solde au 31 décembre 2018	20.895

L’élément “*Créances aux autorités fiscales* ” est principalement représenté : i) par l’IMU débiteurs de 425 milliers d’euros résultant de paiements d’impôt plus élevé (440 milliers d’euros au 31 décembre 2017) ; ii) par la créance de 1 735 milliers d’euros résultant de paiements effectués en attendant le litige fiscal établi pour les périodes fiscales 2008, 2009 et 2010, défini au cours de l’année précédente et qui devrait être remboursé plus rapidement ; iii) par la TVA à recevoir de 3 494 milliers d’euros au cours de l’année.

“*Crédits divers* ” : ce point comprend essentiellement : i) la créance, d’un montant de 30 000 milliers d’euros correspondant à la solde d’un compte séquestre dans lequel une partie du prix d’une vente faite au cours de l’année a été payé, qui est libérée dans le court terme, à condition que certaines conditions sont réunies qui sont définis dans l’accord de transfert ; ii) les produits et charges payées d’avance pour 1 088 milliers d’euros (6 653 milliers d’euros au 31 décembre 2017), qui comprennent, *entre autres*, 3 % relatifs à l’enregistrement

de l'impôt payé au cours de l'avance sur les années de contrats de location de 522 Des milliers d'euros (482 milliers d'euros au 31 décembre 2017) et les charges payées d' sur lignes de crédit non utilisées pour 118 milliers d'euros (2 640 milliers d'euros au 31 décembre 2017). La réduction de l'impôt par rapport au 31 décembre 2017 est en partie due à la fermeture de certains postes (3,250k) associés aux charges payées pour la souscription de certains contrats, qui ont été fermées au cours de l'année ; iii) Diverses avances pour un montant de 1,512 milliers d'euros, réduction de 77 milliers d'euros (200 milliers d'euros et 77 milliers d'euros, respectivement, au 31 décembre 17) ; iv) Intérêts sur d'autres positions de crédit pour 650 milliers d'euros (même montant qu'au 31 décembre 2017), entièrement écrit en bas ; v) les créances relatives aux prêts accordés à la société bénéficiaire RGD Ferrara S.r.l. pour 96 milliers d'euros (même montant qu'au 31 décembre 2017).

7.2.3 Crédits aux filiales et sociétés liées

	31.12.2018	31.12.2017
Crédits aux filiales		
Financements	-	179.959
Comptes courants de correspondance	2.658	40.994
Total des créances pour des financements sur des comptes courants de correspondance	2.658	220.953
Crédits commerciaux pour la prestation de services et de location	4.329	5.761
Crédit provenant de la consolidation du revenu imposable de l'IRES	490	9.299
Total des crédits aux filiales	7.477	236.013

Le poste "crédits" aux filiales a été autorisé au cours de la période en raison du remboursement du prêt que l'entreprise avait accordé à Beni Stabili Development S.p.A. SIINQ.

Les comptes courants sont de l'intérêt. Ces comptes sont utilisés pour transférer des ressources financières de/à des sociétés associées, afin d'optimiser le financement du Groupe.

Créances commerciales voir infra-groupe loue et aux services fournis par Beni Stabili S.p.A. SIQ aux filiales (principalement les services administratifs, comptables, fiscaux, la gestion du personnel et services de technologie de l'information). Les créances ci-dessus seront réglés par l'intermédiaire de l'accord de compte courant.

Les accords pour la consolidation du revenu imposable (impôt) impliquent la consolidation nationale Beni Stabili S.p.A. SIQ pour la reconnaissance d'un crédit ou d'un montant à payer à l'égard respectivement au transfert, par des entreprises qui participent à la procédure de consolidation de l'IRES revenu imposable, d'un profit ou une perte fiscale. Le ci-dessus à recevoir/à payer correspond à 24% de l'effet positif ou négatif montant imposable transférée et à la valeur nominale de l'transférés des crédits d'impôt. Les postes ci-dessus seront réglés par l'intermédiaire de l'accord de compte courant, lorsque le solde des impôts est due pour 2018.

Pour plus d'informations sur les débiteurs des filiales et sociétés associées, ventilées par ladite société, veuillez vous reporter à l'annexe no 2.

7.2.4 Liquidités disponibles

A ces 31 627 milliers d'euros (281 635 milliers d'euros au 31 décembre 2017) et sont pleinement représentés par des dépôts bancaires. Pour plus d'informations sur les changements dans les espèces et quasi-espèces au cours de l'exercice 2018, veuillez vous reporter à la section "Tableau des flux de trésorerie".

7.2.5 Actifs détenus pour la vente

L'équilibre de la question se rapporte à la valeur des actifs dont la valeur sera raisonnablement être recouverts au moyen d'activités d'immersion. Plus précisément, l'équilibre de l'élément au 31 décembre 2018 se rapporte uniquement à la valeur des biens (autres que ceux destinés à la vente), la vente de ce qui est considéré comme très probable à court terme.

Le tableau ci-après résume les changements enregistrés pour la période de la valeur des biens immobiliers détenus en vue de la vente du portefeuille de biens classés au titre de ce point :

	Terrains et bâtiments
Solde au 31 décembre 2017	8.064
Ventes	(8.064)
Coûts augmentés	-
Dépréciations nettes	-
Reclassements	43
Solde au 31 décembre 2018	43

Les " ventes " pour la période de référence : i) à la vente de la propriété située à Turin, Corso Galileo Ferraris (6 940 milliers d'euros) ; ii) à la vente de certaines unités d'un bien situé à Bologne (1 124 milliers d'euros). Ces ventes ont été effectuées, pour un prix total de 8 142 milliers d'euros .

" Reclassements " (des propriétés d'investissement de la catégorie "") fait référence à la valeur d'une partie d'une propriété située à Turin, sous réserve d'un avant-contrat de vente.

7.3 CAPITAUX PROPRES

L'avoir de l'actionnaire est le suivant :

	31.12.2018	31.12.2017
Capital social (*)	226.959	226.959
Réserve de supplément actions	279.042	279.042
Réserve légale	45.392	45.392
Réserve en vertu de la L. 266/05	911.942	911.942
Réserve de revalorisation L. 72/83	191	191
Réserve de revalorisation L. 413/91	53	53
Réserve de revalorisation L. 2/2009	24.130	24.130
Réserve selon art. 89 DPR 917/86	12	12
Réserve indisponible D.Lgs. 38/2005	266.986	309.828
Réserve de cash flow hedge	(14.285)	(13.566)
Réserve pour l'acquisition d'actions propres	(655)	(655)
Total d'autres réserves	1.233.766	1.277.327
Bénéfices non distribués	(26.107)	10.027
Bénéfice / (Perte) de la période	39.445	44.364
Total des bénéfices nets non distribués	13.338	54.391
Total des capitaux propres	1.753.105	1.837.719

(*) Capital autorisé s'élevait à 246 957 280,40 euro et est souscrit et libéré pour 226 959 280,30 euro. Le capital souscrit et payé est représenté par 2 269 592 803 actions ordinaires d'une valeur nominale de 0,10 euro chacune (même chiffre au 31 décembre 2017). Il faut préciser que Beni Stabili S.p.A. SIIQ détient 961 000 actions propres.

En ce qui concerne l'analyse des variations dans les capitaux propres au 1er janvier 2017 au 31 décembre 2018, veuillez vous référer à l'état comptable "État des variations des capitaux propres".

Il convient de noter que l'Assemblée Générale du 12 avril 2018, qui a approuvé les états financiers au 31 décembre 2017, a décidé, *entre autres*, comme suit :

- i) de reclasser 42 842 milliers d'euros de réserve indisponible prévue par l'article 6 du décret législatif italien n° 38/2005, l'augmentation des bénéfices non répartis de la réserve ;

- ii) de distribuer aux actionnaires, un dividende total de 74 865 milliers d'euros (0,033 euro par action, hors actions propres dans le portefeuille), retiré pour 44 364 milliers d'euros du bénéfice net de l'exercice et pour 30 501 milliers d'euros de la Réserve de bénéfices non répartis.

Par la suite, en décembre, la Société a distribué un dividende intérimaire pour l'exercice 2018, conformément à l'article 2433- bis du Code Civil Italien, pour 48 478 milliers d'euros.

En outre, en plus de la variation de la réserve en raison de l'application de la comptabilité de couverture des flux de règles pour la comptabilisation des instruments dérivés de couverture, qui seront discutées ci-dessous, il convient de noter que les effets de l'évaluation de l'indemnité payable en raison de l'aide - la méthode actuarielle et en conformité avec les normes de référence - ont également été enregistrées directement en capitaux propres pour 4 000 d'euros.

Au 31 décembre 2018, la réserve consolidée relative à l'application de la *comptabilité de couverture* aux instruments dérivés (*couverture de flux de trésorerie* réserve) était négatif pour le groupe et égale à 14 285 milliers d'euros (le solde négatif était égal à 13 566 milliers d'euros au 31 décembre 2017). Le tableau ci-dessous montre l'évolution de cette réserve, pour les années 2018 et 2017 :

Description	Exercice 2018	Exercice 2017
Solde initial Réserve de Cash Flow Hedge	(13.566)	(12.778)
Emissions lors de la manifestation économique des flux de trésorerie couverts	2.800	2.191
Déblocage pour remboursement anticipé d'autres instruments de couverture et / ou interruption de couvertu	365	(2.188)
Attribution à Central SICAF	-	(3.945)
(Augmentations) / diminutions dues aux variations de la juste valeur des instruments de couverture (variatic	(3.884)	3.154
Solde final de la Réserve de Cash Flow Hedge	(14.285)	(13.566)

Dans le tableau suivant, au lieu de cela, l'intervalle de temps avec laquelle la réserve de *couverture de flux de trésorerie* s'écoule dans le compte de profits et pertes, sur l'hypothèse que les flux de trésorerie sous-jacents demeurent inchangés.

	Solde au 31.12.2018						Solde au 31.12.2017					
	Valeur du budget	jusqu'à 6 mois	de 6 à 12 mois	de 1 an à 2 ans	de 2 ans à 5 ans	de plus de 5 ans	Valeur du budget	jusqu'à 6 mois	de 6 à 12 mois	de 1 an à 2 ans	de 2 ans à 5 ans	de plus de 5 ans
Réserve Cash flow hedge	(14.285)	(1.205)	(1.359)	(2.829)	(6.112)	(2.779)	(13.566)	(1.648)	(1.125)	(2.693)	(5.486)	(2.614)
Total	(14.285)	(1.205)	(1.359)	(2.829)	(6.112)	(2.779)	(13.566)	(1.648)	(1.125)	(2.693)	(5.486)	(2.614)

Le tableau ci-dessous résume les réserves indiquées dans les états financiers au 31 décembre 2018, en mettant en évidence leur nature et l'utilisation possible, en tenant compte également des destinations précises :

Réserve	Type	Montant	Utilisation possible
- Réserve de supplément actions	Capital	279.042	A, B, C
- Réserve des actions propres	Capital	(655)	-
- Réserve légale	Bénéfice	12	B
- Réserve légale	Capital	45.380	B
- Réserve de revalorisation Lg. 266/2005	Bénéfice	233.641	A, B, C
- Réserve de revalorisation Lg. 266/2005	Capital	678.301	A, B, C
- Réserve de revalorisation Lg. 2/2009	Capital	6.908	A, B, C
- Réserve de revalorisation Lg. 2/2009	Bénéfice	17.222	A, B, C
- Réserve de revalorisation Lg. 72/1983	Bénéfice	191	A, B, C
- Réserve de revalorisation Lg. 413/1991	Bénéfice	53	A, B, C
- Réserve au sens de l'art. 89 DPR 917/1986	Bénéfice	12	A, B, C
- Réserve selon D.Lgs. 38/2005	Bénéfice	266.987	-
- Réserve de Cash Flow Hedge	Capital	(14.285)	-
- Bénéfices non distribués	Bénéfice	13.339	A, B, C
Total des réserves de Capital		994.691	
Total des réserves de Bénéfices		531.457	

A : Augmentation du capital social; B : Couverture des pertes; C : Distribution.

Il faut noter que les réserves ne sont pas imposées, pour un total de 936 328 milliers d'euros : i) Loi de réévaluation des réserves n° 266/05, pour 911 942 milliers d'euros ; ii) Loi de réévaluation des réserves 78/83, pour un montant de 191 milliers d'euros ; iii) Loi de réévaluation des réserves 413/91 ,pour 53 000 euros ; iv) Réserve pour les contributions en vertu de l'article 55 (maintenant 89) du décret présidentiel italien no 917/86 pour 12 milliers d'euros ; v) Réévaluation des réserves en vertu de la loi 2/2009 pour 24 130 milliers d'euros. Il convient également de noter que, dès 2015, par rapport aux obligations d'indiscrétion de dividendes conformément à l'article 6 du décret législatif italien 38/2005, a été soumis à la contrainte d'imprécision pour 24 226 milliers d'euro , le montant de la loi de réévaluation des réserves conformément à la loi 266/05, qui est par conséquent donc chargée, en plus de la contrainte non imposée aux fins de l'impôt et limitée à ce montant, aussi par une contrainte de l'indivisibilité.

7.4 PASSIFS NON COURANTS

7.4.1 Dettes financières

	31.12.2018	31.12.2017
Prêts hypothécaires	371.724	330.395
Prêts obligataires	717.573	669.499
Prêts obligataires convertibles	191.524	187.641
Total des dettes financières non courantes	1.280.821	1.187.535

« Prêts hypothécaires »

Ce poste comprend les créiteurs, avec une maturité "au-delà de 12 mois", pour les prêts à moyen et long terme, garanti par une hypothèque. Les remboursements de prêts hypothécaires d'une durée de 12 mois sont indiqués dans le cadre des dettes financières courantes (voir section 7.5.1).

La subdivision de la partie non courante de ces dettes fournisseurs par date d'échéance est indiquée ci-dessous :

	31.12.2018	31.12.2017
Plus de 12 mois, mais moins de 24 mois	3.245	2.387
Plus de 24 mois, mais avant 5 ans	11.560	7.161
Plus de 5 ans	356.919	320.847
Total des quotes-parts non courantes	371.724	330.395

Des prêts hypothécaires au 31 décembre 2018 sont principalement réglementés à un taux variable. Le tableau suivant montre l'intérêt effectif moyen qui a été calculé sans prendre en compte les opérations de couverture contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt :

	Taux d'intérêt moyen effectif sur base annuelle	
	31.12.2018	31.12.2017
Euribor	1,46%	1,38%

En ce qui concerne les prêts ci-dessus, il y a des opérations de couverture contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt. Le tableau ci-dessous indique le montant nominal de la dette d'une couverture au 31 décembre 2018, comparée aux chiffres au 31 décembre 2017 :

Description		31.12.2018	31.12.2017
Outstanding nominal de la dette à taux variable (à l'exclusion de la tranche du coupon en cours de maturation)	(a)	314.971	271.242
Outstanding des instruments de couverture (IRS-CAP)	(b)	225.000	200.000
% de couverture de la dette à taux variable (IRS) - (b) / (a)		71,44%	73,73%

« Prêts Obligataires »

Au 31 décembre 2018, ce point se réfère à la partie non courante des obligations émises par Beni Stabili S.p.A. SIIQ, plus précisément :

- 1) Les obligations non garanties émises en 2015 pour un montant nominal total de 125 000 milliers d'euros, avec une durée de 7 ans (échéance en 2022) et avec un coupon fixe de 2,125 % sur une base annuelle ;
- 2) Les obligations non garanties émises en 2017 pour un montant nominal total de 300 000 milliers d'euros, avec une durée de 7 ans (échéance en 2024) et avec un coupon fixe de 1,625 % sur une base annuelle ;
- 3) Les obligations non garanties émises en 2018 pour un montant nominal total de 300 000 milliers d'euros, avec une durée de 10 ans (expirant en 2028) et avec un coupon fixe de 2,375 % sur une base annuelle ;

Les changements dans la partie non courante de ces emprunts obligataires émis au cours de la période sont indiqués dans les tableaux ci-dessous.

« Prêt obligataire d'une valeur nominale de 125 millions d'Euros »

	Valeur Nominale	Coûts d'émission	Valeur comptable
Solde au 31 décembre 2017	125.000	(958)	124.042
Intérêts cumulés pendant la période	-	191	191
Ajustement des coûts d'émission	-	47	47
Solde au 31 décembre 2018	125.000	(720)	124.280

Il faut noter que contre un taux nominal de 2,125 %, le taux d'intérêt, calculé uniquement à des fins comptables, a plutôt été égal à 2,313 %. Le coupon d'intérêt nominal couru au 31 décembre 2018 (2 004 milliers d'euros) est classé dans les emprunts en cours.

"Prêt obligataire d'une valeur nominale de 300 millions d'Euros"

	Valeur Nominale	Coûts d'émission	Valeur comptable
Solde au 31 décembre 2017	300.000	(3.678)	296.322
Intérêts cumulés pendant la période	-	509	509

Solde au 31 décembre 2018 300.000 (3.169) 296.831
Il faut noter que contre un taux nominal de 1,625 %, le taux d'intérêt, calculé uniquement à des fins comptables, a plutôt été égal à 1,817 %. Le coupon d'intérêt nominal couru au 31 décembre 2018 (1 002 milliers d'euros) est classé dans les emprunts en cours.

"Prêt obligataire d'une valeur nominale de 300 millions d'Euros"

	Valeur Nominale	Coûts d'émission	Valeur comptable
Emission	300.000	(3.829)	296.171
Intérêts cumulés pendant la période	-	291	291

Solde au 31 décembre 2018 300.000 (3.538) 296.462
Il faut noter que contre un taux nominal de 2,375 %, le taux d'intérêt, calculé uniquement à des fins comptables, a plutôt été égal à 2,521 %. Le coupon d'intérêt nominal couru au 31 décembre 2018 (6 159 milliers d'euros) est classé dans les emprunts en cours.

L'équilibre de l'élément au 31 décembre 2017 comprenait également l'équilibre des obligations non garanties émises en 2014 pour un montant nominal total de 250 000 milliers d'euros, avec une durée de 5 ans et avec un coupon fixe de 3,5 % sur une base annuelle, qui a été remboursé à l'avance au cours de la période. Les changements sont indiqués ci-dessous :

	Valeur Nominale	Coûts d'émission	Valeur comptable
Solde au 31 décembre 2017	250.000	(865)	249.135
Intérêts cumulés pendant la période	-	136	136
Remboursement anticipé	(250.000)	729	(249.271)
Solde au 31 décembre 2018	-	-	-

" Prêts Obligataires Convertibles "

La question se rapporte à la partie non courante de l'engagement financier relative à la valeur nominale de 200 000 milliers d'euro d'obligations convertibles émises à Beni Stabili S.p.A. SIIQ pendant 2015 et échéant en 2021.

Le tableau ci-dessous montre les changements enregistrés dans la période comptable de la partie non courante de l'emprunt :

Solde au 31 décembre 2017	200.000	(11.468)	(891)	187.641
Intérêts cumulés pendant la période	-	3.609	274	3.883
Solde au 31 décembre 2018	200.000	(7.859)	(617)	191.524

La partie relative au taux d'intérêt nominal de l'ex-date de détachement du coupon (juillet 2018) au 31 décembre 2018 pour le prêt susmentionné est égal à 734 milliers d'euros. Ce montant est enregistré dans les dettes financières. Il faut noter que contre un taux nominal de 0,875 %, le taux d'intérêt effectif calculé aux fins comptables aussi séparant le composant optionnel de la dette extérieure sur la date initiale était plutôt égal à 3,014 %.

"Juste valeur des dettes financières"

La *juste valeur* au 31 décembre 2018 et au 31 décembre 2017, des diverses catégories d'engagements financiers courants et non courants, par rapport à la valeur comptable, est indiquée dans le tableau suivant :

	Dettes financières			Dettes financières		
	Quotes-parts courantes et non courantes au 31.12.201			Quotes-parts courantes et non courantes au 31.12.2017		
	Valeur comptable	Valeur nominale	Juste valeur (*)	Valeur comptable	Valeur nominale	Juste valeur (*)
Prêts hypothécaires	375.003	380.272	381.662	332.815	336.545	336.545
Prêts obligataires	726.738	734.165	746.245	1.042.622	1.048.168	1.039.760
Prêts obligataires convertibles	192.258	200.734	195.468	188.375	200.734	191.939
Total	1.293.999	1.315.171	1.323.375	1.563.812	1.585.447	1.568.244

(*) La juste valeur des dettes financières à taux variable a été calculée en considérant la valeur de marché qui coïncide avec la valeur nominale de cette dernière. La valeur nominale comprend la partie des intérêts courus et non payés. La juste valeur des dettes financières à taux fixe est évalué en utilisant la méthode des flux de trésorerie actualisés. Sur la base de cette méthode, la juste valeur de ces prêts est calculée en déterminant les flux de trésorerie prévus et en les réduisant à l'endroit où les prix implicites dans la courbe de l'Euribor, augmenté de l'écart de crédit.

7.4.2 Passif pour produits dérivés

Le solde au 31 décembre 2018, fait référence : i) aux contrats dérivés de taux d'intérêt dont la perte à la juste valeur s'élevait à 4 454 milliers d'euros (4 962 milliers d'euros au 31 décembre 2017) ; ii) à la juste valeur de l'option de conversion relative à l'encours d'obligations convertibles, d'un montant de 7 122 milliers d'euros (17 729 milliers d'euros au 31 décembre 2017). La valeur de cette option a été enregistrée au passif comme il n'y a pas de conditions pour se qualifier comme une composante des capitaux propres (conformément aux dispositions de la norme IAS 32 "Instruments financiers : Exposition et Renseignements Supplémentaires").

« *Les produits dérivés sur les taux d'intérêt* » : la juste valeur de ces transactions est indiquée dans le tableau suivant :

	31.12.2018 Juste valeur	31.12.2017 Juste valeur
Interest Rate Sw ap	4.454	4.962
Total	4.454	4.962

« *Interest rate swap* » : ce sont des contrats qui permettent de convertir le taux variable en un taux fixe, le taux fixe de ces contrats est indiqué dans le tableau suivant :

Description	31.12.2018		31.12.2017	
	Min	Max	Min	Max
Euribor	0,71%	0,85%	0,81%	1,44%

Le tableau ci-dessous présente la répartition de la variation enregistrée au 31 décembre 2018 en termes de dérivés du taux d'intérêt :

	Produits dérivés "hedge accounting"	Total
Solde au 31.12.2017	4.962	4.962
Ecart (payés) / encaissés	(1.072)	(1.072)
Réductions des autres remboursements anticipés	(2.928)	(2.928)
Variation de la juste valeur relevée par rapport à la réserve de Cash Flow Hedge	3.492	3.492
Variation de la juste valeur relevée sur le Compte Economique (*)	-	-
Solde au 31.12.2018	4.454	4.454

(*) Ce changement est attribuable, pour 146 milliers d'euros, à des changements dans les hypothèses sur la solvabilité (DVA/CVA) des parties contractuelles.

Veuillez vous reporter à la section 7.1.9 ci-dessus en ce qui concerne les instruments dérivés qui, au 31 décembre 2018, présentent une juste valeur positive.

7.4.3 Traitement de fin de service

Le tableau ci-dessous résume les changements dans la période de créditeurs pour l'indemnité.

Solde au 31 décembre 2017	153
Coût du service rendu	
- relevé sur le compte économique	286
- relevé en augmentation de la valeur des "immeubles en phase de développement" comme indiqué au personnel directement employé dans les activités de développement	3
Variations par différences actuarielles relevées aux Capitaux propres	(5)
Liquidation et versement aux fonds de prévoyance	(310)
Solde au 31 décembre 2018	127

Il convient de noter que le nombre d'employés à la date de clôture s'élève à 55 employés (52 employés au 31 décembre 2017), représentés comme suit :

	31.12.2018	31.12.2017
Managers	9	8
Cadres	14	12
Employés	32	32
Total	55	52

Le nombre moyen d'employés en 2018 s'élevait à 53,5 employés (52,5 employés en 2017).

7.4.4 Impôts différés passifs

	Différences de valeur comptable / valeur fiscale de l'immeuble	Total
Solde au 31 décembre 2017	624	624
Augmentations	-	-
Baisses	(624)	(624)
Solde au 31 décembre 2018	-	-

Les impôts différés ont été réglés durant l'année à la suite de certaines transactions immobilières effectuées au cours de l'année et, surtout, de transferts mentionnés ci-dessus, de trois nouveaux véhicules, des unités d'affaires exploitées au sein de certains centres commerciaux possédés.

7.5 Passifs courants

7.5.1 Dettes financières

	31.12.2018	31.12.2017
Prêts hypothécaires	3.279	2.420
Prêts obligataires	9.165	373.123
Prêts obligataires convertibles	734	734
Total des dettes financières courantes	13.178	376.277

« *Prêts hypothécaires* » : inclut la part des prêts à moyen et long terme garanti par une hypothèque venant à échéance « dans les 12 mois » (3 245 milliers d'euros) et les créiteurs pour les intérêts courus et les intérêts courus impayés (34 000 d'euros).

« *Prêts Obligataires* » : le solde au 31 décembre 2018, pour 9 165 milliers d'euros, se réfère à la dette des coupons d'intérêts nominaux courus et non encore payés sur d'autres (non convertible) obligations émises par la société.

Au 31 décembre 2017, ce poste comprenait le prêt obligataire émis en 2014 pour un montant nominal total de 350 000 milliers d'euros, venant à échéance en janvier 2018 et ayant une valeur comptable de 363 550 milliers d'euros. Les changements de valeurs comptables enregistrés au cours de la période sont indiqués ci-dessous :

(K d'euros)	Valeur Nominale	Coûts d'émission	nominaux en cours de maturation	globale
Saldo alla 31 décembre 2017	350.000	(45)	13.595	363.550
Intérêts cumulés pendant la période	-	45	842	887
Coupons payés dans la période	-	-	(14.437)	(14.437)
Paievements à l'échéance	(350.000)	-	-	(350.000)
Solde au 31 décembre 2018	-	-	-	-

Il faut noter que contre un taux nominal de 4,125 %, le taux d'intérêt, calculé uniquement à des fins comptables, a plutôt été égal à 4,354 %.

« *Prêts Obligataires Convertibles* » : l'équilibre de l'élément au 31 décembre 2018 est de 734 000 euros et se réfère à l'intérêt de coupon nominal actuellement couru sur les obligations convertibles échéant en 2021.

Pour la juste valeur des dettes financières, se reporter au tableau à la section précédente 7.4.1.

7.5.2 Dettes des filiales et des sociétés liées

	31.12.2018	31.12.2017
Dettes financières: c/c de correspondance	9.312	942
Financements	3.978	3.978
Rapports commerciaux	1.966	1.856
Dette découlant de la consolidation des impôts fiscaux IRES	227	-
Total des dettes des filiales	15.483	6.776

En ce qui concerne le compte courant concerné, les transactions commerciales et dettes découlant de l'intégration fiscale, il doit être fait référence aux montants déjà avancés dans le cadre de créances des filiales (section 7.2.3).

Une répartition par entreprise bénéficiaire de ces dettes est illustrée à la pièce jointe no 3.

7.5.3 Dettes commerciales et autres dettes

	31.12.2018	31.12.2017
Dettes commerciales		
Fournisseurs	27.822	31.810
Accomptes	43	1.150
Dettes envers la société mère Covivio	-	1.504
Total des dettes commerciales	27.865	34.464
Dettes fiscales		
Impôts courants dans la période	100	321
TVA	1	135
IMU/TASI	232	1
Autres impôts à payer	860	1.249
Total des dettes fiscales	1.193	1.706
Autres dettes		
Instituts de prévoyance	229	223
Personnel salarié	1.423	567
Dettes provenant des locations	8.972	8.906
Dettes diverses	3.294	3.387
Total des autres dettes	13.918	13.083
Total des dettes commerciales et autres dettes	42.976	49.253

« *Fournisseurs* » : ce point se réfère principalement aux dettes des factures à recevoir pour 19 516 milliers d'euros (18 023 milliers d'euros au 31 décembre 2017) et dettes pour les retenues de garantie pour 5 233 milliers d'euros (4 399 milliers d'euros au 31 décembre 2017). Ces dettes se reportent à l'immobilier, aux coûts de réaménagement / rénovation de propriétés et aux coûts structurels associés à divers services et d'achats.

« *Accomptes* » : le solde de ce poste se rapporte entièrement aux acomptes payés par les acheteurs de propriétés à ordre sujets à des compromis de vente.

« *Dettes envers la société mère Covivio* » : l'élément fait référence à la somme due à la société mère pour des services fournis à la société. Au 31 décembre 2018, le solde s'élève à zéro, étant donné que la société réglera tous les services reçus au cours de l'année, avant cette date.

« *Impôts courants dans la période* » : il s'agit de l'impôt payable d'IRES de 100 mille euros (321 milliers d'euros au 31 décembre 2017), égal à l'impôt à payer de 205 milliers d'euros, après déduction des retenues d'impôt effectuées pour 3000 euros et de l'IRES débiteurs de l'exercice précédent, s'élevant à 10 milliers d'euros et de l'IRAP à recevoir de 92 milliers d'euros.

« *Tva* » : il s'agit de la TVA due pour la période, d'un montant de 1000 euros (135 mille euros au 31 décembre 2017).

« *Autres impôts à payer* » : ce point comprend essentiellement les retenues d'impôt à payer retenues comme agent de retenue.

« *Personnel salarié* » : ce point comprend les montants à payer aux employés principalement pour les vacances accumulées mais non prises et d'autres paiements mensuels.

« *Dettes provenant des locations* » : le solde est lié : i) aux paiements de location et de frais accessoires facturés à l'avance, mais au titre d'acquisitions futures (4211 milliers d'euros au 31 décembre 2018 et 4361 milliers d'euros au 31 décembre 2017) ; ii) aux dépôts de garantie (3837 milliers d'euros au 31 décembre 2018 et 3895 milliers d'euros au 31 décembre 2017) ; iii) aux dettes à payer pour les frais d'ajustements et les avances reçues des locataires (924 milliers d'euros au 31 décembre 2018 et 650 milliers d'euros au 31 décembre 2017).

« *Dettes diverses* » : cet élément comprend essentiellement : i) 2125 milliers d'euros (2148 milliers d'euros au 31 décembre 2017), le pourcentage de la contribution reçue de Ferrovie dello Stato S.p.A., pas encore utilisé, relatives aux coûts de l'urbanisation du complexe Garibaldi ; ii) 269 milliers d'euros (361 milliers d'euros au 31 décembre 2017), à payer à des administrateurs et des commissaires aux

comptes ; iii) 233 milliers d'euros pour les frais de copropriété (262 milliers d'euros au 31 décembre 2017) ; iv) 107 milliers d'euros de dettes pour des différents à régler (même montant qu'au 31 décembre 2017).

7.5.4 Fonds pour risques et charges

	31.12.2017	Provisions	Libérations	Utilisations	Reclassements	31.12.2018
Fonds d'impôts	507	3.077	(190)	-	-	3.394
Autres fonds pour risques et charges	7.873	689	(2.902)	(251)	-	5.409
Total	8.380	3.766	(3.092)	(251)	-	8.803

« *Fonds d'impôts* » : comprend des dispositions prévues pour couvrir les frais qui peuvent survenir en rapport avec les cotisations et autres obligations fiscales.

Plus précisément, les provisions pour l'exercice financier réfèrent : i) à 3 029 milliers d'euros, pour la présomption de responsabilité que la Société pourrait devoir payer en 2019 pour le règlement de certains différends (soi-disant « paix fiscale » incluse dans notre règlement en décembre 2018 par le décret lié à la loi des finances pour 2019); ii) à 48 milliers d'euros pour les probables obligations associées à certaines évaluations de l'IMU.

D'autre part, les libérations a enregistrée au cours de l'année renvoie à l'élimination de provisions constituées au cours des exercices précédents pour des évaluations qui ont été clôturés sans résultat positif pour l'entreprise.

« *Autres fonds pour risques et charges* » : comprend les provisions pour risques liés aux différends en suspens et les provisions pour charges futures probables liées à l'immobilier dans le portefeuille.

La diminution se rapporte à certaines utilisations pour les dépenses qui sont devenues certaines et ont été engagées durant la période, tandis que les questions se réfèrent exclusivement aux prétendues dettes pour des engagements liés à certains contrats de location et de vente qui dépassaient les besoins réels.

7.6 BUT LUCRATIF / (PERTE) POUR LA PÉRIODE (COMPTE DE PROFITS ET PERTES)

Les informations sur les principaux éléments de profits et pertes pour la période sont indiquées ci-dessous.

Pour des commentaires sur les changements par rapport aux valeurs de l'année précédente, veuillez vous reporter à la section correspondante du rapport sur les opérations effectuées, qui fait partie intégrante de ce bilan financier, dans le cadre de la section "Informations économiques et financières".

7.6.1 Revenus locatifs nets

	31.12.2018	31.12.2017
Loyers	95.618	112.550
Loyers au sein du groupe ⁽¹⁾	6.638	6.873
Bénéfices provenant de la résiliation de contrats de location	72	49
Total des revenus locatifs	102.328	119.472
Dépréciation / pertes et émission des fonds sur les crédits aux locataires	(1.161)	(617)
Litiges d'ordre légal par rapport aux litiges avec les locataires	(92)	(134)
Total de la dépréciation / pertes et émission de fonds sur des crédits aux locataires	(1.253)	(751)
Coûts de résiliation des contrats de bail	(367)	(289)
Droit de timbre sur les contrats de location	(1.056)	(1.423)
Impôt Municipal Unique	(12.440)	(13.940)
Dépenses d'entretien et de gestion des immeubles	(14.394)	(12.578)
Coûts d'activités de property management par les filiales ⁽¹⁾	(2.366)	(2.722)
Coûts de la location passive d'immeubles sous-loués	(2.027)	(1.356)
Coûts intragroupe pour la location passive d'immeubles sous-loués	(29)	(20)
Recouvrements des dépenses des locataires	8.659	7.529
Recouvrements des dépenses par les locataires (filiales) ⁽¹⁾	54	38
Coûts de commercialisation	(119)	(790)
Total des coûts	(24.085)	(25.551)
Total des coûts inhérents au patrimoine immobilier	(25.338)	(26.302)
Total des revenus locatifs nets	76.990	93.170

(1) pour la répartition des coûts et des recettes, se reporter à l'annexe no. 4. Ces recettes, en particulier, réfèrent à la location de la propriété située à Milan, Galleria del Corso, aux parts de l'immobilier à Milan, Via Cornaggia et Via Dante, aux parts du centre commercial situé à Beinasco (TO) et du centre commercial situé à Vigevano (PV). Les coûts ci-dessus font référence aux services de gestion immobilière fournis par Revalo S.p.A.

7.6.2 Revenus nets pour les services

	31.12.2018	31.12.2017
Revenus des services aux tiers	45	36
Revenus des services "Corporate", "Légaux" et de "Gestion des biens" (1)	3.299	2.827
Total des revenus des services	3.344	2.863
Coûts de l'activité de prestation de services par des tiers	(13)	-
Coûts intragroupe de l'activité de prestation de services (1)	(1.446)	(892)
Total des coûts des services	(1.459)	(892)
Total des revenus nets	1.885	1.971

(1) Une répartition des coûts et des recettes est fourni en pièce jointe no 5.

7.6.3 Coûts d'exploitation

	31.12.2018	31.12.2017
Salaires et rémunérations	(4.363)	(3.794)
Charges sociales	(1.204)	(1.065)
Traitement de fin de service	(286)	(280)
Frais des plans d'actions gratuites (free share) (1)	(619)	(518)
Incitations à l'exode	(550)	(311)
Autres frais de personnel	(168)	
Total des frais de personnel	(7.190)	(5.968)
Dépenses de gestion et cotation des titres	(474)	(335)
Indemnités aux membres du CA et des organes de contrôle	(1.154)	(1.479)
Locations passives	(670)	(1.128)
Consultations et autres frais de service	(10.038)	(10.109)
Consultations légales pour les litiges immobiliers	(120)	(235)
Autres consultations légales	(353)	(184)
Coûts des services intragroupe (2)	(158)	(164)
Total des coûts généraux	(12.967)	(13.634)
Total des coûts d'exploitation	(20.157)	(19.602)

(1) Ce coût a été enregistré pour le montant total à payer à la société mère Covivio (anciennement FdR), en raison de la forme de règlement des plans sous-jacents. Plus précisément, pour tous les régimes existants, la société paie la société mère une taxe égale à la juste valeur (à la date de cession) des options attribuées à ses employés. Pour cette raison, le coût a été enregistré contre un élément de la dette correspondante, plutôt qu'une augmentation des capitaux propres.

(2) Les informations sur les coûts sont fournies dans l'annexe n°6.

7.6.4 Autres revenus et produits et autres coûts et charges

Les autres revenus et bénéfices et les autres coûts et charges peuvent être détaillés comme suit :

	31.12.2018	31.12.2017
Recettes intra-groupe pour la recharge des coûts (1)	152	106
Passifs éventuels pour taxes et impôts divers des années fiscales précédentes	9	51
Déblocage des fonds pour risques et dépréciation des créances	3.111	213
Revenus et produits divers et non-existence de passifs	387	228
Total des autres revenus et provisions	3.659	598
Amortissements, dépréciations et ajustements	(4.198)	(6.323)
Taxes et impôts divers	(1.661)	(3.126)
Passifs éventuels pour taxes et impôts divers des années fiscales précédentes	(251)	(10)
Coûts et frais divers	(222)	(123)
Total des autres revenus et coûts et charges	(6.332)	(9.582)
Total	(2.673)	(8.984)

(1) Les informations sur les coûts ci-dessous sont fournis en annexe n° 7.

7.6.5 Ventes et contributions des immeubles

	31.12.2018			31.12.2017		
	Immeubles destinés à la commercialisation	Investissements immobiliers	Immeubles détenus pour la vente	Immeubles destinés à la commercialisation	Investissements immobiliers	Immeubles détenus pour la vente
Recettes provenant des ventes et des attributions	4.500	228.777	8.142	2	9.300	186.326
Valeur comptable des biens vendus	(4.454)	(222.920)	(8.064)	(2)	(9.500)	(182.589)
Frais de courtage et frais accessoires à la vente (1)	(58)	(4.965)	(90)	-	(151)	(3.565)
Total du coût du bien vendu / cédé et frais de vente	(4.512)	(227.885)	(8.154)	(2)	(9.651)	(186.154)
Bénéfice / (perte) provenant de la vente et du contributions des immeubles	(12)	892	(12)	-	(351)	172

(1) Ce point comprend les frais de courtage et autres frais directement et/ou indirectement associés à la vente de biens.

7.6.6 Produits et charges financiers

Description	31.12.2018	31.12.2017
Produits financiers sur comptes courants bancaires et dépôts à terme	7	24
Produits financiers divers	95	91
Total des produits financiers	102	115
Charges financières sur les prêts hypothécaires	(5.095)	(4.747)
Charges financières autres financements	-	(1.012)
Charges financières obligations	(16.342)	(26.832)
Charges financières prêts obligataires convertibles	(1.759)	(3.049)
Ecarts payés pour les instruments dérivés sur les taxes	(1.102)	(2.045)
Charges financières à long terme - portion monétaire	(24.298)	(37.685)
Charges financières sur les hypothèques et autres emprunts	(770)	(1.109)
Charges financières obligations	(1.172)	(1.742)
Charges financières prêts obligataires convertibles	(3.883)	(4.750)
Part IRS non monétaire de la couverture	(1.704)	(158)
Charges financières à long terme - portion non monét	(7.529)	(7.759)
Charges financières pour dettes à court terme	(194)	(688)
Commissions pour non-utilisation (sur les dettes à moyen, long et court terme) et sur les garanties	(1.686)	(1.465)
Variations inefficaces dans les produits dérivés	(894)	(1.085)
Variation de la juste valeur des options de conversion relatives aux prêts obligataires	10.606	(27.345)
Coûts de démarrage dérivés	-	-
Variation de la juste valeur des produits dérivés	9.712	(28.430)
Charges financières correspondant à la reprise des réserves de "cash flow hedge" pour les dérivés fermés par anticipation et les coûts connexes	(365)	2.188
Charges financières avec résiliation anticipée des emprunts	(12.022)	(17.925)
Charges financières liées aux ventes immobilières	-	-
Charges financières liées aux ventes d'immeubles et résiliations anticipées	(12.387)	(15.737)
Charges financières diverses	(286)	(70)
Charges financières capitalisées	3.537	6.393
Total des charges financières	(33.131)	(85.441)
Total	(33.029)	(85.326)

7.6.7 Produits et charges provenant des filiales, des sociétés liées et autres

	31.12.2018	31.12.2017
Produits financiers des filiales (1)	482	7.581
Charges financières des filiales (1)	(211)	(79)
Plus-values de ventes de participations	8.518	7.393
Moins-values pour vente de participations	(8)	(56)
Dividendes des filiales	37.062	-
Dépréciation des participations dans des filiales et des entreprises liées	(14)	(3.220)
Revalorisation des participations dans des filiales et des entreprises liées	-	3.302
Total des produits / (charges) provenant des filiales et des sociétés liées	45.829	14.921
Dépréciation des participations dans d'autres sociétés	(230)	(208)
Réévaluations des participations dans d'autres sociétés	11	139
Plus-values de la cession des participations dans d'autres sociétés	22	-
Total des produits / (charges) d'autres sociétés	(197)	(69)
Total des produits / (charges) provenant des filiales, des sociétés liées, et d'autres entreprises	45.632	14.852

(1) de la répartition du revenu provenant de filiales est illustré en annexe no 8, tandis que la répartition des charges de filiales est illustré en annexe no 9.

7.6.8 Impôts

	31.12.2018	31.12.2017
Impôts courants	(39)	8.829
Impôts différés passifs	624	186
Impôts différés actifs	(1.151)	(2.046)
Total des impôts de l'exercice (courants et différés)	(566)	6.969
Nouvelle détermination des impôts courants sur les exercices précédents	(1.169)	(1.346)
Nouvelle détermination des impôts différés (actifs et passifs) des exercices précédents (1)	-	(4.486)
Recettes et charges totales de retraitement des charges fiscales des exercices précédents	(1.169)	(5.832)
Total des impôts	(1.735)	1.137

Les impôts courants au 31 décembre 2018 ont été négatifs pour 39 milliers d'euros et inclus les charges pour l'IRAP de 102 milliers d'euros (86 milliers d'euros en 2017), présentés nets des revenus de 63 milliers d'euros (8 915 milliers d'euros en 2017), résultant de l'intégration fiscale du Groupe.

Ci-dessous est une répartition de la charge fiscale transférée au compte de profits et pertes, à la rupture de la partie imputable à l'IRES et le IRAP.

	Solde au 31.12.2018		
	IRES	IRAP	Total
Impôts courants	63	(102)	(39)
Impôts différés actifs			
- pertes fiscales	(1.151)	-	(1.151)
Total des impôts différés actifs	(1.151)	-	(1.151)
Impôts différés passifs			
- différence entre la valeur des charges et la valeur fiscale des imme	624	-	624
Total des impôts différés passifs	624	-	624
Total global	(464)	(102)	(566)

La réconciliation entre le taux théorique de l'IRES et le taux effectif d'impôt, calculé sur le bénéfice avant impôt, en tenant également compte de la charge d'impôt différé, est comme suit :

	2018 € 000	Part %	2017 € 000	Part %
IRES / (Revenu) avant impôts de Gestion EXONERE SIQ	32.453		78.315	
IRES / (Revenu) avant impôts de Gestion IMPOSABLE	8.727		(35.089)	
Bénéfice comptable avant impôt	41.180	24,00%	43.226	24,00%
IRES théorique	9.883	24,00%	10.374	24,00%
Produit Gestion Exonéré	(7.789)	(18,91%)	(18.796)	(43,48%)
IM U	16	0,04%	70	0,16%
Intérêts passifs non déductibles des exercices précédents déductibles en 2017	0	0,00%	(1017)	(2,35%)
Intérêts passifs 2018 non déductibles	375	0,91%	0	0,00%
Dépréciations et pertes de crédit	26	0,06%	60	0,14%
Dépréciations / réévaluations des immeubles destinés à la commercialisation	465	1,13%	1405	3,25%
Dépréciations / revalorisations des participations	56	0,14%	(3)	(0,01%)
Pertes fiscales pour la cession des biens immobiliers	(1548)	(3,76%)		
Plus-values / moins-values sur la vente des participations P ex	(742)	(1,80%)		
Dividendes - partie exonérée	(68)	(0,17%)	0	0,00%
Libération des frais imposés au cours des exercices précédents	(438)	(1,06%)	0	0,00%
Passif éventuel pour les coûts des exercices précédents	62	0,15%	32	0,07%
Perte fiscale reportée	(547)	(1,33%)	(162)	(0,37%)
Autres frais non déductibles:				0,00%
- Provisions pour risques futurs non déductibles dans l'exercice en cours	727	1,77%	968	2,24%
- Amortissement immobilier, autres coûts non déductibles et revenus non imposables	(14)	(0,03%)	13	0,03%
Total des impôts effectifs	464	1,13%	(7.055)	-16,32%

7.6.9 Bénéfice (perte) par action

Pour les deux années financières comparées, tel que requis par IAS 33 "Résultat par action", au pied de la Déclaration Bénéfice/(perte) pour l'exercice, sont le résultat de base et dilué par action au titre de l'entreprise résultat attribuable aux porteurs d'instruments de capitaux propres ordinaires de Beni Stabili S.p.A. ci-dessous.

À cette fin, le bénéfice de base par action a été calculé comme le rapport du résultat net de l'exercice à la moyenne pondérée des actions ordinaires en circulation au cours de la période.

La moyenne d'actions, aux fins du calcul du résultat dilué par action, est calculé en ajoutant au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'année, utilisé pour calculer le bénéfice de base par action, le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires

supplémentaires éventuels, avec effets de dilution, considéré comme converties en actions ordinaires à compter du début de la période ou à partir de leur date d'émission. Le bénéfice net (perte nette) utilisé pour calculer le bénéfice dilué par action est, par conséquent, ajusté pour les charges (net de l'impôt en vigueur) relatives à l'exercice concernant les instruments financiers auxquels les actions ordinaires supplémentaires potentiels correspondent aux effets dilutifs, puisque ces frais ne seraient pas survenus dans l'hypothèse de la conversion de ces actions potentielles.

Il est précisé que les actions ordinaires potentielles en circulation sont considérés comme ayant un effet dilutif seulement lorsque leur conversion en actions ordinaires a pour effet de réduire ou d'augmenter le bénéfice par action la perte par action.

Comme le montre le tableau ci-dessous, d'actions ordinaires potentielles en circulation dans les deux années financières comparées, tandis qu'elles n'ont pas généré d'effets dilutifs au 31 décembre 2017, conduit à un effet de dilution du bénéfice (perte) au 31 décembre 2018.

L'effet dilutif de 0,00340 euro par action est uniquement attribuable à la comptabilisation, en 2018, du revenu due à la variation de la juste valeur de l'option de conversion d'obligations en circulation (qui, cependant, en 2017, conduit à la reconnaissance d'un droit) et, par conséquent, à la réduction conséquente de la résultat de l'exercice, compte tenu de l'emprunt comme converti à partir du début de l'année pour l'application en question ici.

	Exercice 2018	Exercice 2017
Bénéfice net (en milliers d'euros)	39.445	44.364
Résultat net ajusté aux fins du calcul du résultat dilué par action (en milliers d'euros)	34.642	44.364
Moyenne pondérée des actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice	2.268.631.803	2.268.631.803
Moyenne pondérée des actions ordinaires de l'exercice aux fins du résultat dilué par action	2.474.054.975	2.268.631.803
Bénéfice de base par action	0,01739	0,01956
Bénéfice dilué par action	0,01400	0,01956

8 LITIGES ET PASSIFS ÉVENTUELS

L'information est fournie ci-dessous sur les principaux litiges de l'entreprise.

Les litiges au civil

L'arbitrage contre le fonds de pension des employés de la Banca Commerciale Italiana in liquidation - Fonds de Comit

En avril 2017, le fonds de pension pour le personnel de la Banca Commerciale Italiana in liquidation (COMIT Fund) a notifié Beni Stabili S.p.A. SIIQ d'une application d'arbitrage (à la Chambre arbitrale de Milan) avec laquelle le remboursement de la somme de 55,2 millions d'euros a été demandé, payés par le Fonds (et dans la même quantité que par Beni Stabili) pour la transaction conclue avec l'Agence du revenu du Canada en matière d'impôt sur le litige résultant de la vente (en 2006) des actions de la société "Immobiliare Fortezza Srl", dans lequel le Fonds Comit's ensemble du portefeuille immobilier a été fusionné.

Beni Stabili a pris les mesures nécessaires pour déposer une réponse à une demande reconventionnelle dans laquelle, en plus de contester les revendications opposées (sur l'hypothèse, en un mot, que dans ce cas, les dispositions de l'article 1475 du Code civil italien ne sont pas applicables ; réglemente les frais de la vente), à son tour a demandé le remboursement au Fonds de la part de l'entreprise. L'examen ci-dessus (encore une fois brièvement) que dans le cas sous examen, ce qui est envisagé par l'article 1298 du Code civil italien (relations internes entre les débiteurs ou les créanciers) qui, pour diverses raisons exposées dans l'acte de constitution, permettrait d'identifier le fonds comme un objet entièrement chargés, de façon à préserver l'équilibre économique d'un accord entre les parties au moment de la conclusion de la transaction et d'éviter un résultat injuste du fonds au détriment de Beni Stabili.

Au cours du procès, 4 audiences publiques ont eu lieu, dont la dernière a eu lieu le 26 juin 2018, à l'issue de laquelle le groupe spécial d'arbitrage est réservé le droit de décider de l'affaire.

Le 26 septembre 2018, l'arbitrage a été déposée, avec laquelle le comité d'arbitrage (i) a rejeté les deux demandes du Fonds et la demande reconventionnelle de l'Covivio, fournissant ainsi que chaque partie doit définitivement leur charge 50 % de la charge fiscale, c.-à-d., le montant déjà versé aux autorités fiscales par chaque partie (laissant ainsi la situation actuelle inchangée) et (ii) les frais de défense et de compenser les frais de procédure établie, de moitié, à la charge de chaque partie.

Par voie d'assignation en date du 30 décembre 2018, le Fonds a contesté la décision devant la Cour d'appel de Milan, demandant qu'il soit déclaré nul et non avenu sur la base des raisons suivantes : (I) la décision du groupe spécial devrait dépasser les limites de la convention d'arbitrage ; (ii) sinon, le non-respect de principe du contradictoire au cours de la procédure d'arbitrage ; (iii) De plus, à l'inverse, l'insuffisance des motifs exposés de synthèse.

L'audience pour l'examen a été fixée au 15 mai 2019. Selon l'opinion exprimée par le legal consultants nommés pour représenter et défendre les Covivio dans le conflit, les motifs du recours introduit par le Fonds contre la sentence arbitrale doit être considérée comme irrecevable ou en tout cas rejeté, étant donné qu'ils ne font pas partie de celles autorisées par le Code de procédure civile.

Pour cette raison et en raison de l'issue favorable de l'arbitrage pour la société a obtenu en première instance, on estime qu'à partir de l'issue de l'arbitrage un passif se présenteront pour Beni Stabili, qui bien que considéré comme possible, est considéré comme peu probable et, par conséquent, aucune provision pour risques a été mis de côté dans les états financiers.

Contentieux fiscaux et des évaluations

I. Litiges fiscaux définis pour l'année financière

Avis d'IRES et de l'impôt TVA - évaluation période fiscale 2011

À la fin de 2018, Beni Stabili S.p.A. SIIQ défini, par le biais d'un accord de règlement judiciaire, le litige découlant de la réception de l'évaluation avis émis à la suite de l'audit fiscal pour période fiscale 2011, avec qui l'Agence italienne des revenus a exigé le paiement des taxes et de la TVA plus IRES pour 3 378 milliers d'euros, plus les pénalités et intérêts.

Les contrôles concernait principalement les actifs éventuels que, de l'avis de l'Agence italienne des revenus, la société devrait avoir taxé suivant le droit non-conversion en capital d'une partie des obligations d'une Obligation Convertible émise en 2006 et a pris fin en 2011.

L'accord a été finalisé avec le paiement de 1 607 milliers d'euros .

Avis de règlement concernant l'acquisition de l'investissement en Montenero S.r.l.

En 2009, l'autorité fiscale Milan servi Beni Stabili S.p.A. SIIQ, un avis de règlement pour l'application de la taxe d'immatriculation, liés à l'achat de l'investissement en Montenero S.r.l. L'Agence italienne des revenus a décidé de réaménager la transaction dans un seul contrat concernant la vente directe de l'unité d'affaires opérant dans le centre commercial de Montenero di Bisaccia, avec la demande de paiement, par le biais de la fonction "top-up" de l'impôt d'environ 400 milliers d'euros, plus les intérêts et pénalités.

En avril 2018, l'appel, qui avait déjà été acceptée dans les première et deuxième instance, a également été confirmé par la Cour de Cassation .

II. Litiges fiscaux en cours au 31 décembre 2018

Avis de cotisation concernant l'élimination de l'investissement dans Telemaco Immobiliare S.p.A.

En 2007, Sviluppo Immobiliare S.p.A. (Fusionné par incorporation dans Beni Stabili S.p.A. SIIQ) a reçu un avis de cotisation avec une demande totale de 6 178 milliers d'euros, dont 2 710 milliers d'euros en raison de l'augmentation des impôts, les pénalités du PARI du même montant et de l'intérêt.

Le litige portait sur l'allégation de non-imposition du gain en capital réalisé, au cours de la période fiscale 2002, avec la vente de l'investissement dans Telemaco Immobiliare S.p.A..

Un appel a été déposé contre cette évaluation avec la Commission d'impôt provincial et la Commission d'impôt régional du Latium, qui a confirmé les allégations des autorités fiscales. L'entreprise a interjeté appel devant la Cour Suprême de Cassation à nouveau la décision rendue par les juges de deuxième instance, étayée par des motifs avec des profils d'illégitimité et de fondement. En février 2018, la Cour de Cassation a entendu l'appel contre la décision négative de la Commission d'impôt régional, de soumettre tous les documents à cette dernière. L'entreprise rapidement résumées la décision rendue à la Commission d'impôt régional du Latium, qui devra fixer une date pour discuter de l'audience.

La société positivement évalué la possibilité de définir le règlement par le biais de la soi-disant "paix fiscale", tel que requis par le décret fiscal associé à la loi de finances pour 2019, en mettant de côté, dans le 2018 États financiers, le montant nécessaire pour accéder à

cette mesure préférentielle.

À l'égard de ce différend, en attendant le jugement, la compagnie a déjà payé le montant total requis par l'avis de règlement (pour un montant égal à 6 178 milliers d'Euro, reconnaissant le paiement à l'encontre de l'enregistrement d'une créance correspondant).

Par conséquent, la possibilité de réellement bénéficier de ladite mesure préférentielle est l'objet d'un remboursement, à l'entreprise, du montant déjà payé et non plus en raison de l'issue de la décision (4 375 milliers d'euros). La compagnie a déjà demandé et obtenu l'avis de remise pour cette somme.

Avis de cotisation d'impôt de l'impôt - IRES Période 2005

Suite à une vérification fiscale relatives à la période d'imposition 2005, l'Agence italienne des revenus a émis deux avis d'évaluation, avec laquelle il a contesté l'utilisation de pertes fiscales antérieures, (dans le cadre de l'intégration fiscale de Gruppo Beni Stabili) nécessitant une taxe plus élevée de 341 milliers d'euros, plus les pénalités et intérêts. Contre l'avis de cotisation mentionnés ci-dessus, la procédure est toujours en cours.

La société positivement évalué la possibilité de définir le règlement par le biais de la soi-disant "paix fiscale", tel que requis par le décret fiscal associé à la loi de finances pour 2019, en mettant de côté, dans le 2018 États financiers, le montant nécessaire pour accéder à cette mesure préférentielle.

9 ENGAGEMENTS

Sauf pour les questions décrites ci-dessous, au 31 décembre 2018, il n'y avait pas de risques contractuels et des engagements autres que ceux couverts par les garanties données par la société à l'égard d'un bien ventes et cessions d'investissement.

En référence à l'urbanisation les coûts liés à l'aménagement de complexes Garibaldi projet, il faut noter qu'à la fin de 2011, aux fins de la délivrance du permis de construire, la municipalité de Milan quantifiés comme un total de 24,3 millions d'euros des frais pour primaire et secondaire, l'urbanisation et le niveau de la monétisation. Les accords entre la municipalité et le bien sont à condition que cet engagement a été d'être remplies par Beni Stabili S.p.A. SIIQ, en plus de paiements en espèces, aussi par l'élimination (achevé en 2014) de la région dans la Via Elio Vittorini, Milan, après la démolition de l'immeuble de standing sur ce lieu et la construction d'un parc public sur le même domaine. Dans ce contexte, l'accord conclu avec Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. (Le vendeur de l'ensemble immobilier de Garibaldi), selon laquelle cette société a versé, pour un montant de 6 millions d'euros, aux frais engagés. Suite à la vente des domaines précités, les obligations à l'égard de la municipalité ont été considérablement déchargée, seule l'évaluation de tout les réglages finaux (à l'égard de laquelle les contacts sont en cours) avec la municipalité sont actuellement en instance.

D'autre part, en ce qui concerne les initiatives de développement en cours, un tableau récapitulatif des prévisions de dépenses (mise à jour à la date d'approbation de ces états financiers) est présenté ci-après pour l'achèvement de chaque projet, en établissant une distinction entre ce qui a été réalisé et l'engagement de dépenses futures.

(En millions d'euros)	Coût prévu de l'initiative (*)	Part correspondant à ce qui a déjà été réalisé	Part correspondant à ce qui doit être réalisé pendant les exercices futurs	Achèvement prévu
Torino, C.so Ferrucci	31,3	23,5	7,8	2020
Milano, via Principe Amedeo	13,9	11,9	2,0	2019
Milano, via Dante	9,0	0,3	8,7	2019
Coût total des initiatives en cours	54,2	35,7	18,5	

(*) Comprend les frais de l'urbanisation, sont adéquates, les coûts de construction et les frais techniques

10 TRANSACTIONS AVEC DES FILIALES ET DES PARTIES LIÉES

Les relations entre Beni Stabili S.p.A. SIIQ et ses filiales, directement ou indirectement, sont principalement de nature financière et se composent de compte courant correspondant ou de l'émission de garanties, dans l'intérêt des filiales et en faveur de leurs contreparties, dans le contexte des opérations qu'ils ont pris.

Par rapport à ce qui précède, il convient de préciser que :

1. Imser Securitisation 2 S.r.l. a accordé à la société un prêt de 3 978 milliers d'euros, portant intérêt au taux Euribor 3 mois, majoré d'un écart, d'être réglées en retard (intérêts courus et non réglés au 31 décembre 2018 d'un montant de 27 milliers d'euros) ;
2. En janvier 2018, Beni Stabili Development S.p.A. SIINQ a fait un début de remboursement des prêts qui ont été accordés par l'entreprise.

Entre Beni Stabili S.p.A. SIQ et certaines de ses filiales, les relations commerciales sont également en cours, concernant le détachement de personnel à des baux et de la propriété, juridiques, administratives et des services financiers, ainsi que des emprunts personnels des employés. Ces transactions sont régies par l'application des conditions qui sont généralement trouvés sur le marché.

En ce qui concerne les baux, il devrait être noté qu'au 31 décembre 2018, les accords suivants étaient en place entre Beni Stabili et certaines filiales et sociétés associées :

- avec R.G.D. Gestioni S.r.l., une entente pour la location de l'unités commerciales de la propriété située à Milan, Via Dante no 7, qui expire en décembre 2022 (renouvelable automatiquement pour une nouvelle période de six ans, à moins d'annulation). L'accord prévoit un loyer variable en fonction du chiffre d'affaires réalisé par la sous-location à des tiers (d'un montant de 375 milliers d'euros pour l'année financière 2018) ;
- avec Revalo S.p.A. : un contrat de location de certaines unités de la propriété basée à Milan, via Carlo Ottavia Cornaggia no. 10, d'une durée de sept ans, à compter de juillet 2017 (renouvelable automatiquement pour une nouvelle période de six ans à moins d'annulation) ; les frais de location des prestations pour l'année financière 2018 s'élevait à 123 milliers d'euros ; ii) un accord de prêt gratuit pour une utilisation (signé en mars 2018), pour certaines unités de l'établissement situé à Turin, Corso Ferrucci no. 112, avec une durée d'un an et renouvelable automatiquement pour une autre année ;
- avec B.S. Engineering S.r.l. : un contrat de bail pour certaines unités de la propriété basée à Milan, Via Carlo Ottavio Cornaggia no10, d'une durée de sept ans, à compter de juillet 2017 (renouvelable pour six ans à moins d'annulation) ; les frais de location des prestations pour l'année financière 2018 s'élevait à 117 milliers d'euros (plus les frais accessoires) ;
- avec Central Sicaf S.p.A. un contrat pour la location de certaines unités de la propriété située à Milan, Via Amedei no. 8, en vigueur à compter du 1er avril 2017 au 31 mars 2024 (renouvelable pour six ans à moins d'annulation). Les frais de location des prestations pour l'exercice 2018 s'élève à 43 milliers d'euros (plus les frais accessoires) ;
- avec Attività Commerciali Vigevano S.r.l., une entente pour la location de certaines unités de l'immobilier "Le Fornaci" Shopping Centre à Vigevano (PV), avec un mandat de 6 ans, à compter de décembre 2018 (renouvelable automatiquement pour une nouvelle période de six ans, à moins d'annulation) et d'un supplément, variable selon le chiffre d'affaires réalisé par la filiale (d'un montant de 174 milliers d'euros pour l'année financière 2018) ;
- avec Attività Commerciali Montenero S.r.l., une entente pour la location de certaines unités de l'immobilier de Montenero di Bisaccia "centre commercial", avec une durée de 6 ans, à compter de décembre 2018 (renouvelable automatiquement pour une nouvelle période de six ans, à moins d'annulation) et d'un supplément, variable selon le chiffre d'affaires réalisé par la filiale (d'un montant de 35 milliers d'euros pour l'année financière 2018) ;
- avec Attività Commerciali Beinasco S.r.l., une entente pour la location de certaines unités de l'immobilier "Ducale" Centre commercial de Beinasco (TO), avec un mandat de 6 ans, à compter de décembre 2018 (renouvelable automatiquement pour une nouvelle période de six ans, à moins d'annulation) et d'un supplément, variable selon le chiffre d'affaires réalisé par la filiale (d'un montant de 163 milliers d'euros pour l'année financière 2018) ;
- avec Real Estate Solution & Technology S.r.l. (20 %), un accord de sous-location de certaines unités de l'immobilier de l'établissement situé à Rome, Via S. Teresa no. 35, en vigueur du 1er juin 2018 au 31 mai 2025 (renouvelable automatiquement pour une nouvelle période de six ans, à moins d'annulation), à un droit annuel fixe (8 milliers d'euros pour 2018).

De plus, au cours de l'année :

- le 31 mai 2018, un sous-bail a été établi, en faveur de la filiale Real Estate Solution & Technology S.r.l., pour certaines unités de l'immobilier de l'établissement situé à Rome, Via Piemonte no. 38 (qui, au cours de l'année, les frais générés pour 8 milliers d'euros) ;
- les éléments suivants ont été établis avec R.G.D. Gestioni S.r.l. : i) et l'accord pour la location de biens immobiliers les parts du "Ducale" Centre commercial à Beinasco (TO), (ce qui, au cours de l'année, les frais générés pour 535 milliers d'euros) ; ii) un

accord pour la location des unités de l'immobilier "Le Fornaci" Shopping Centre à Vigevano (PV), (ce qui, au cours de l'année, les frais générés pour 1 497 milliers d'euros) ;

- en raison de la vente (en décembre 2018) de la propriété située à Milan, Galleria del Corso et la vente simultanée de B.S. Attività Commerciali 1 S.r.l. et B.S. Attività Commerciali 2 S.r.l. les investissements, les deux contrats de location existants ont été transférés à l'acheteur avec les deux véhicules susmentionnés pour la location de certaines unités de l'immobilier de l'actif transféré, qui, de 2018 jusqu'à la date de la vente a généré des revenus de 601 milliers d'euros et 2 972 milliers d'euros, respectivement.

La société a également signé une entente d'achat de la Revalo S.p.A., avec lequel il a obtenu, en vertu d'une sous-location, certaines unités (pour usage interne) de la propriété située à Rome, Via S. Teresa no. 35. Cette entente est entrée en vigueur le 8 janvier 2018 et expire le 31 décembre 2022. Les frais de location payable par la société pour 2018 s'élèvent à 147 milliers d'euros (plus les frais accessoires) ;

En plus de ce qui précède, il convient de noter Revalo S.p.A. : fournit l'entreprise avec les services de gestion immobilière, dont les frais pour l'année financière 2018 s'est élevé à 2 366 milliers d'euros (2 692 milliers d'euros pour 2017) ;

Il convient également de noter que Beni Stabili S.p.A. SIIQ exercé, avec la majorité de ses filiales directement ou indirectement, l'option d'imposition des groupes.

En ce qui concerne les relations entre Beni Stabili S.p.A. SIIQ et la société mère Covivio S.A. (anciennement Foncière des Régions S.A.), il convient de noter que :

- Covivio S.A. fournit Beni Stabili S.p.A. SIIQ avec divers services consultatifs, de coût pour l'année financière qui s'élève à 2018 290 milliers d'euros (660 milliers d'euros pour l'année financière 2017) ;
- Un contrat est en place pour réglementer un système centralisé de relation avec le parent du trésor (*cash pooling*), qui, cependant, n'avait pas encore été mise en œuvre au 31 décembre 2018 ;
- Covivio S.A. a autorisé la cession à certains employés de la société, d'actions gratuites. Plus précisément, au 31 décembre, des actions gratuites de Foncière des Régions S.A., qui seront mis à disposition, sous réserve de la permanence de la relation de travail, dans différentes tranches au cours des années 2019-2021, sera affecté à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Il convient de noter que, pour les affectations ci-dessus, le Groupe va payer la société mère (en tranches annuelles) un paiement égal à la *juste valeur*, à la date de l'attribution à des bénéficiaires, des instruments. Le coût total enregistré dans le compte de profits et pertes au cours de l'année financière 2018 pour la liberté de partager les plans attribués par Covivio S.A. pour les employés de la société, se sont élevés à 619 milliers d'euros.

Il convient également de noter que Beni Stabili S.p.A. SIIQ a été soumis à la direction et la coordination par la société mère Covivio S.A. (anciennement Foncière des Régions S.A.), basé à Metz (France), jusqu'au 31 décembre 2018.

Pour une compréhension adéquate et complète du patrimoine et de la situation financière d'Covivio Covivio S.A. et du Groupe au 31 décembre 2017, ainsi que le résultat économique obtenu par la société et du Groupe au cours de l'exercice terminé à cette date, veuillez consulter les états financiers individuels et consolidés de la société mère et les rapports des organes directeurs pertinents.

Enfin, il est signalé que, au cours de 2018, d'une fusion transfrontalière par l'intégration de Beni Stabili S.p.A. SIIQ dans la société mère française Foncière des Régions S.A. (aujourd'hui Covivio S.A.) a été achevée, à compter de 23:59 le 31 décembre 2018. La fusion est classé comme une importante transaction entre parties liées, en vertu de la CONSOB Règlement no. 17221/2010. Toutes les obligations liées à ces types d'opérations sont décrites conformément à la procédure et l'application des règlements, y compris l'implication, dans le processus d'évaluation de la transaction, de Beni Stabili parties connexes du Comité, composé exclusivement de membres non exécutifs et d'administrateurs indépendants, qui a délivré, le 24 mai 2018, son avis favorable sur l'opération.

Avec référence aux relations avec les autres parties liées, note que :

- i. entre l'entreprise et Partimmo S.r.l. (Une société indirectement contrôlée par Leonardo Del Vecchio) un contrat de location est en place, couvrant une partie de la propriété située à Milan - Piazza San Fedele - signé en 2014 et expirant le 31 décembre 2021, le loyer annuel de qui s'élève actuellement à 55 milliers d'euros.

- ii. en septembre 2018, certaines unités de l'établissement situé à Milan, Piazza San Fedele, ont été vendus à Partimmo S.r.l à un prix total de 2 800 milliers d'euros. Ces unités étaient déjà loués par l'acheteur. Les revenus provenant de la location de 2018 se sont élevées à 67 milliers d'euros.

La signature de ces accords avec Partimmo S.r.l., en vertu de leur valeur, a été classé comme un "mineur" et "ordinaire", une transaction en application de la procédure adoptée par l'entreprise et les réglementations applicables aux parties liées et, en tant que tels, ne sont pas assujettis à l'application des règles de procédure ;

- iii. le 27 juin 2018, la société a acquis, à partir d'un fonds immobilier géré par InvestiRe SGR S.p.A., une propriété à Milan, à Viale dell'innovazione no. 3, à un prix de 77 millions d'euros. Étant donné que cette société de gestion est 17,89 % administré par Covivio S.A.,
- iv. au cours de l'exercice, la société a signé, avec le "Crono" l'Investissement Immobilier (fonds communs gérés par InvestiRe SGR S.p.A.), un accord avec qu'elle louait certaines unités de l'établissement bien situé dans Rome, Via S. Teresa no. 35, à l'administration. L'accord a pris effet le 1er juin 2018 et expire le 30 mai 2025 (renouvelable automatiquement pour une nouvelle période de six ans, à moins d'annulation). Le coût de location des prestations pour l'exercice 2018 s'élève à 49 milliers d'euros ;
- v. au cours de l'exercice, la société a signé, avec le "Melograno" l'Investissement Immobilier (fonds communs gérés par InvestiRe SGR S.p.A.), un accord avec qu'elle louait certaines unités d'un bien situé dans Rome, Via Massimo d'Azeglio, pour l'utilisation d'archive. L'accord a pris effet le 1er juillet 2018 et expire le 30 juin 2025 (renouvelable automatiquement pour une nouvelle période de six ans, à moins d'annulation). Le coût de location des prestations pour l'année financière 2018 s'élevait à 6 milliers euros .

La conclusion de ces accords avec des fonds de l'actif géré par InvestiRe SGR S.p.A., a été classé comme une transaction entre parties liées, mais exclus de l'application de la procédure ci-dessus étant donné que c'est une opération "intra-groupe" conformément à la procédure adoptée par la société, étant donné que le SGR est une société associée de Beni Stabili.

11 Informations conformes à la Loi 124/2017

En attendant la définition en temps opportun des rapports inclus dans le champ de la communication conformément à la loi 124/2017, il est jugé approprié de le rapport comme suit.

Au cours de l'année financière 2018, Beni Stabili propriété louée aux administrations publiques et aux entités de détention publique. En prenant comme référence, dans le but spécifique de la communication, les relations de location sous réserve de paiement "split" aux fins de la TVA (mais à l'exception de ceux dont les sociétés cotées à l'indice FTSE MIB), le marché 2018 le chiffre d'affaires de ces baux s'élève à 12 694 milliers d'euros, dont 12 648 milliers d'euros collectés.

En outre, en 2018, Beni Stabili a parrainé la "Semaine verte 2018" événement pour la Municipalité de Milan, pour un montant de 15 milliers d'Euros, hors TVA.

Enfin, il convient de noter que, en 2018, 107,6 milliers d'euros (plus TVA à split paiement) ont été recueillis à partir de la municipalité de Rome, au titre de l'indemnisation pour l'expropriation de terrains situés à Tor Pagnotta.

Ceci étant dit et considérés séparément, Beni Stabili n'a pas reçu de subventions, de contributions, d'autres rémunérations ou d'autres avantages économiques de l'administration publique, des filiales de cette dernière ou entités holding publique, ou, en tout cas, elle ne les a pas reçues d'un montant supérieur au seuil prévu, de 10 milliers d'euros.

Beni Stabili S.p.A. SIIQ

Annexes

DÉTAIL DES PARTICIPATIONS

DÉNOMINATION SOCIALE	SIÈGE LÉGAL	% DE PARTICIP.	CAPITAL SOCIAL	VALEURS DES CHARGES AU 31.12.2018
<i>Filiales</i>				
RGD Ferrara 2013 S.r.l.	Rome - Via Piemonte n. 38	50	100	54
Attività Commerciali Vigevano S.r.l.	Milan - Via Carlo Ottavio Comaggia n. 10	100	10	2 329
Attività Commerciali Beinasco S.r.l.	Milan - Via Carlo Ottavio Comaggia n. 10	100	10	2 279
Attività Commerciali Montenero S.r.l.	Milan - Via Carlo Ottavio Comaggia n. 10	100	10	1 362
R.G.D. Gestioni S.r.l.	Milan - Via Carlo Ottavio Comaggia n. 10	100	10	2 333
B.S. 7 S.p.A.	Rome - Via Piemonte n. 38	100	520	22 207
Covivio Development S.p.A. SIINQ	Milan - Via Carlo Ottavio Comaggia n. 10	100	120	306 146
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	Milan - Via Carlo Ottavio Comaggia n. 10	100	120	115 184
Central SICAF S.p.A.	Milan - Via Amedei n. 8	51	50 006	374 449
Covivio Attività Immobiliari 1 S.r.l.	Milan - Via Carlo Ottavio Comaggia n. 10	100	10	20
Total des Filiales				826 363
<i>Sociétés liées</i>				
Real Estate Solution & Technology S.r.l.	Rome - Via Proba Pretoria n. 40	30	10	3
Total des Sociétés liées				3
<i>Autres Entreprises</i>				
Nomisima - Società di Studi Economici S.p.A.	Bologne - Strada Maggiore n. 44	4,09	6 606	224
Le Fornaci società consortile a r.l.	Beinasco (TO) - Strada Torino 36	17,18	29	3
Consorzio Census	Rome - Via Tiburtina n. 1236	2,98	255	-
RSE Projekt Management AG	Berlin - AM Borsigturn, 11 - Allemagne	10	25 565	-
Total des Autres entreprises				227
TOTAL DES PARTICIPATIONS NON COURANTES				826 593

Beni Stabili S.p.A. SIQ
ANNEXE 2 aux Remarques des États financiers
(K d'euros)

CRÉDITS AUX FILIALES ET SOCIÉTÉS LIÉES

DÉNOMINATION SOCIALE	C/C DE CORRESPONDANCE	CRÉDITS COMMERCIAUX POUR LES LOCATIONS ET LES PRESTATIONS DE SERVICE	CRÉDITS PROVENANT DU RAPPORT FISCAL CONSOLIDÉ	SOLDE AU 31.12.2018
Covivio Development S.p.A. SIINQ	-	490	19	509
Attività Commerciali Montenero S.r.l.	-	129	-	129
Attività Commerciali Beinasco S.r.l.	-	202	-	202
Attività Commerciali Vigevano S.r.l.	-	175	-	175
Real Estate Roma Olgiata S.r.l.	9	-	-	9
B.S. 7 S.p.A.	1 187	20	-	1 207
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	-	40	17	57
B.S. Engineering S.r.l.	1 151	22	-	1 173
Beni Stabili Real Estate Advisory S.r.l.	-	5	-	5
Central SICAF S.p.A.	-	1 513	-	1 513
Revalo S.p.A.	311	130	388	829
R.G.D. Gestioni S.r.l.	-	2 652	66	2 718
TOTAL DES CRÉDITS AUX FILIALES COURANTS ET NON COURANTS	2 658	5 378	490	8 526

DETTES DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS LIÉES

DÉNOMINATION SOCIALE	C/C DE CORRESPONDANCE	FINANCEMENT	RAPPORTS COMMERCIAUX	RAPPORT ISSU DU TOTAL FISCAL CONSOLIDÉ	SOLDE AU 31.12.2018
B.S. 7 S.p.A.	-	-	-	143	143
Real Estate Roma Olgiata S.r.l.	-	-	-	3	3
B.S. Engineering S.r.l.	-	-	662	75	737
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	2 933	-	-	-	2 933
Covivio Development S.p.A. SIINQ	1 150	-	-	-	1 150
Beni Stabili Real Estate Advisory S.r.l.	77	-	-	4	81
Central SICAF S.p.A.	-	-	-	-	-
IMSER Securitisation 2 S.r.l.	-	3 978	-	-	3 978
R.G.D. Gestioni S.r.l.	4 596	-	-	-	4 596
Revalo S.p.A.	-	-	1 304	-	1 304
B.S. Retail S.r.l. en liquidation	-	-	-	2	2
Attività Commerciali Beinasco S.r.l.	219	-	-	-	219
Attività Commerciali Vigevano S.r.l.	210	-	-	-	210
Attività Commerciali Montenero S.r.l.	127	-	-	-	127
Total	9 312	3 978	1 966	227	15 483

Revenus et coûts au sein du groupe inhérents au patrimoine immobilier

DÉNOMINATION SOCIALE	REVENUS LOCATIFS	RÉCUPÉRATION DES DÉPENSES	COÛTS DES SERVICES	TOTAL DE L'EXERCICE 2018
R.G.D. Gestioni S.r.l.	2 407	33	-	2 440
B.S. Engineering S.r.l.	117	9	-	126
B.S. Attività Commerciali 1 S.r.l.	601	-	-	601
B.S. Attività Commerciali 2 S.r.l.	2 972	-	-	2 972
Revalo S.p.A.	124	8	(2 366)	(2 234)
Central SICAF S.p.A.	44	4	-	48
Attività Commerciali Beinasco S.r.l.	164	-	-	164
Attività Commerciali Vigevano S.r.l.	174	-	-	174
Attività Commerciali Montenero S.r.l.	35	-	-	35
Total	6 638	54	(2 366)	4 326

REVENUS PROVENANT DES SERVICES AU SEIN DU GROUPE (ET COÛTS DES SOUS-TRAITANCES)

DÉNOMINATION SOCIALE	TOTAL DE L'EXERCICE 2018
B.S. Attività Commerciali 1 S.r.l.	19
B.S. Attività Commerciali 2 S.r.l.	19
Real Estate Roma Olgiata S.r.l.	5
Central SICAF S.p.A.	3 031
Beni Stabili Retail S.r.l. en liquidation	0
B.S. 7 S.p.A.	20
Revalo S.p.A.	34
Covivio Development S.p.A. SIINQ	80
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	40
B.S. Engineering S.r.l.	20
Beni Stabili Real Estate Advisory S.r.l.	5
R.G.D. Gestioni S.r.l.	20
Attività Commerciali Beinasco S.r.l.	2
Attività Commerciali Vigevano S.r.l.	2
Attività Commerciali Montenero S.r.l.	2
Total global des revenus	3 299
Revalo S.p.A.	(1 446)
Total global des coûts	(1 446)

COÛTS PROVENANT DES SERVICES AU SEIN DU GROUPE

DÉNOMINATION SOCIALE	PERSONNEL DÉTACHÉ (EXERCICE 2018)
B.S. Engineering S.r.l.	107
Revalo S.p.A.	51
TOTAL	158

Beni Stabili S.p.A. SIQ
Annexe 7 aux Remarques des États financiers
(K d'euros)

REVENUS AU SEIN DU GROUPE POUR LES FRAIS RELATIFS

DÉNOMINATION SOCIALE	PERSONNEL DÉTACHÉ	INDEMNISATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	TOTAL DE L'EXERCICE 2018
Covivio Development S.p.A. SIINQ	-	15	15
Central SICAF S.p.A.	1	15	16
B.S. Engineering S.r.l.	-	15	15
Revalo S.p.A.	78	28	106
Total	79	73	152

Beni Stabili S.p.A. SIQ
Annexe 8 aux Remarques des États financiers
(K d'euros)

PRODUITS FINANCIERS PROVENANT DES FILIALES

DÉNOMINATION SOCIALE	PRODUITS FINANCIERS PROVENANT DU RAPPORT DE C/C DE CORRESPONDANCE ET DES FINANCEMENTS (EXERCICE 2018)
B.S. 7 S.p.A.	19
Covivio Development S.p.A. SIINQ	397
R.G.D. Gestioni S.r.l.	3
B.S. Attività Commerciali 1 S.r.l.	6
B.S. Attività Commerciali 2 S.r.l.	21
Revalo S.p.A.	14
B.S. Engineering S.r.l.	22
TOTAL	482

CHARGES FINANCIÈRES PROVENANT DES FILIALES

DÉNOMINATION SOCIALE	CHARGES FINANCIÈRES PROVENANT DE C/C DE CORRESPONDANCE (EXERCICE 2018)
Beni Stabili Real Estate Advisory S.r.l.	3
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	93
IMSER Securitisation 2 S.r.l.	27
B.S. 7 S.p.A.	17
Covivio Development S.p.A. SIINQ	33
R.G.D. Gestioni S.r.l.	38
TOTAL	211

Beni Stabili S.p.A. Siiq

États financiers pré-fusion au 31 décembre 2018

Rapport de la société d'audit indépendante

Au conseil d'administration de Covivio S.A.

Rapport d'audit comptable des états financiers pré-fusion au 31 décembre 2018

Opinion

Nous avons réalisé l'audit comptable des états financiers pré-fusion de la société Beni Stabili S.p.A.Siiq (ci-après, la Société), à la date de sa fusion par voie d'absorption par la société Covivio S.A. intervenue à 23:59 le 31 décembre 2018, constitués de l'état de situation financière au 31 décembre 2018, du compte de résultat de l'exercice, de l'état du résultat économique global, de l'état de variations des postes de capitaux propres et de l'état des flux de trésorerie de l'exercice clos le 31 décembre 2018, ainsi que des notes de l'annexe aux états financiers.

Nous certifions que les états financiers pré-fusion 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 du période pré-fusion ainsi que de la situation financière et du patrimoine pré-fusion au 31 décembre 2018.

Fondements de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux principes d'audit internationaux (ISA Italia). Nos responsabilités au sens desdits principes sont décrites plus en détail dans la section *Responsabilité de la société d'audit relative à l'audit des états financiers pré-fusion* du présent rapport. Nous sommes indépendants de la Société et de Covivio S.A., conformément aux normes et aux principes éthiques et d'indépendance applicables en droit italien à l'audit des états financiers. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe "Introduction" et sur le paragraphe "Événements significatifs dans l'exercice" du Rapport de gestion, où les Administrateurs décrivent les termes de la fusion par voie d'absorption de Beni Stabili S.p.A. Siiq par Covivio S.A. et la façon dont les effets de la dite transaction ont été pris en compte pour la préparation des états financiers pré-fusion en date du 31 décembre 2018 à 23:59, date de la réalisation de la fusion.

Autres informations

Le présent rapport n'est pas établi en vertu de la loi, étant donné que, suite à la fusion par voie d'absorption de la Société par Covivio S.A., Beni Stabili S.p.A. Siiq s'est éteinte et n'était donc pas soumise, pour l'année 2018, aux obligations légales en matière de préparation et d'audit de ses états financiers.

Responsabilités de la direction relatives aux états financiers pré-fusion

Il appartient à la direction de Covivio S.A. de préparer des états financiers pré-fusion présentant une image fidèle conformément aux règles italiennes applicables aux critères de rédaction ainsi que, selon les termes prévus par la loi de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers pré-fusion, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, en tenant compte de la fusion par voie d'absorption par Covivio S.A., et de présenter dans les états financiers pré-fusion 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.

Responsabilités de la société d'audit relative à l'audit comptable des états financiers pré-fusion

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pré-fusion, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, résultat de fraudes ou d'erreurs, ainsi que d'émettre un rapport d'audit faisant état de notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit comptable réalisé conformément aux principes d'audit internationaux (ISA Italia) 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 états financiers pré-fusion prendraient en fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre de l'audit mené conformément aux principes d'audit internationaux (ISA Italia), nous avons fait preuve d'un jugement et d'un esprit critique professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- nous avons identifié et évalué les risques que les états financiers pré-fusion comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, défini et mis en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueilli les éléments suffisants et appropriés pour fonder notre 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;
- nous avons pris 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 de la Société;
- nous avons apprécié le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faite par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les états financiers pré-fusion;
- nous avons apprécié le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation, en tenant compte de la fusion, 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 notre rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous devons attirer l'attention des lecteurs dans notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers pré-fusion au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, en considérer la conséquence sur notre opinion;
- nous avons apprécié la présentation, la structure et le contenu des états financiers pré-fusion dans leur ensemble, notamment les informations présentées dans l'annexe aux états financiers, et évalué si ces états financiers reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Nous avons communiqué avec la direction et les personnes constituant le gouvernement d'entreprise, identifié à un niveau approprié conformément aux exigences requises par les normes d'audit internationales (ISA Italia), entre autres, l'étendue et les délais envisagés pour l'audit, ainsi que les points d'audit significatifs identifiés, incluant les éventuelles déficiences significatives de contrôle interne identifiés au cours de l'audit.

Milan, le 5 mars 2019

EY S.p.A.

Signé par: Alberto Romeo, Associé

Ce rapport a été traduit en français uniquement pour la commodité des lecteurs internationaux.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4

4.1. Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019 450

- | | | |
|--------|----------------------------------|-----|
| 4.1.1. | Ordre du jour | 450 |
| 4.1.2. | Texte des projets de résolutions | 451 |

4.2. Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019 463

- | | | |
|--------|------------------------|-----|
| 4.2.1. | À titre ordinaire | 463 |
| 4.2.2. | À titre extraordinaire | 469 |

4.3. Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

474

4.3.1. Composition du Conseil d'Administration et conditions de préparation et d'organisation de ses travaux	475
4.3.2. Rémunérations des organes d'administration et de Direction	513
4.3.3. Participation au capital des organes d'administration et de direction	532
4.3.4. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales	533
4.3.5. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	534
4.3.6 Conventions visées à l'article L. 225-37-4 du Code de commerce	535
4.3.7 Synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital	536

4.4. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

538

4.5. Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital

544

4.6. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

545

4.7. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

546

4.8. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre

547

4.9. Responsables du contrôle des comptes

548

4.1. ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 AVRIL 2019

Mmes et MM. les actionnaires de la société Covivio (« Covivio » ou également la « société ») sont informés qu'ils sont convoqués en Assemblée Générale Mixte le mercredi 17 avril 2019, à 14 heures 30, au Pavillon Kléber, 7 rue Cimarosa à Paris (75116), à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

4.1.1. Ordre du jour

4.1.1.1. À titre ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2018
- Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2018
- Affectation du résultat – Distribution de dividendes
- Option pour le paiement du dividende en actions
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Jean Laurent
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Leonardo Del Vecchio

- Renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Covéa Coopérations
- Nomination de M. Christian Delaire en qualité d'Administrateur
- Nomination de M. Olivier Piani en qualité d'Administrateur
- Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes titulaire du Cabinet Ernst & Young et Autres
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions.

4.1.1.2. À titre extraordinaire

- Modification de l'article 3 (*Objet*) et de l'article 14 (*Bureau du Conseil d'Administration*) des statuts de la société
- 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
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- Pouvoirs pour formalités.

4.1.2. Texte des projets de résolutions

4.1.2.1. 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.

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€..

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.

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 €

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 SIIIC 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 ».

(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).

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 3^e résolution, et arrondi au centime d'euro immédiatement supérieur
- 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 1^{er} 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 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. 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.

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 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. 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.

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 22^e 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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. À 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 24^e 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.

4.1.2.2. 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 :*
- à 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
- à 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
- à 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.

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 25^e à 29^e 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 :
 - 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
 - fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
 - procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société
 - 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
 - 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 tout ce qui sera nécessaire.

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 21^e 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 corrélatrice 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.

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 23^e et 26^e à 29^e 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 26^e à 28^e 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.

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 €). À 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 23^e, 25^e et 27^e à 29^e 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 25^e, 27^e et 28^e 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, 5^e 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.

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 28^e 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 28^e 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 25^e, 26^e et 28^e 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.

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, 6^e 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 1^{er} et 2^e 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 27^e 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 25^e à 27^e 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.

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 adhérent 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 adhérent 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 23^e et les 25^e à 28^e 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.

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. À 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 21^e 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.

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 publicités prévus par la législation en vigueur.

4.2. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 AVRIL 2019

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous soumettre des projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de vous commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué dans le document de référence de la société, qui sera déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

4.2.1. À titre ordinaire

Les **1^{er} à 21^e résolutions** relèvent de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

4.2.1.1. Approbation des comptes annuels et consolidés, affectation du résultat, distribution d'un dividende et option pour le paiement du dividende en actions (1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e résolutions)

Les projets des **1^{er} et 2^e résolutions** concernent l'approbation des comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018, arrêtés par le Conseil d'Administration le 20 février 2019, en application des dispositions de l'article L. 232-1 du Code de commerce.

Il vous est proposé, dans le cadre de la **3^e résolution**, de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2018 d'un montant de 348 466 524,80 €, ainsi qu'à la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 4,60 € par action, en augmentation de + 2,2% par rapport à l'exercice 2017.

La **4^e résolution** vous offre le choix de recevoir la totalité du dividende soit en numéraire, soit en actions.

Le prix d'émission des actions nouvelles, qui ne peut être inférieur à la valeur nominale des actions, serait égal à 90% de la moyenne des cours cotés à la clôture des vingt séances de bourse précédant la date de l'Assemblée Générale diminuée du montant du dividende net de 4,60 €. Ce prix serait arrondi au centime d'euro immédiatement supérieur.

L'option devrait être exercée du 15 mai 2019 au 29 mai 2019 inclus. Au-delà de cette date ou à défaut d'exercice de l'option, le dividende serait payé intégralement en numéraire. Les actions ainsi émises en paiement du dividende porteraient jouissance au 1^{er} janvier 2019 et donneraient droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions ultérieures.

Au plan fiscal, les actionnaires ayant exercé l'option pour le paiement du dividende en actions seront imposés selon les mêmes modalités qu'en cas de paiement en numéraire.

Le dividende de l'exercice 2018 serait détaché de l'action le 13 mai 2019. Le paiement du dividende en espèces et le règlement-livraison des actions nouvelles interviendraient le 5 juin 2019.

4.2.1.2. Approbation des conventions et engagements visés aux articles L. 225-38 et L. 225-42-1 du Code de commerce (5^e, 6^e et 7^e résolutions)

La **5^e résolution** a pour objet l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions et engagements visés aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, ainsi que (ii) des conventions conclues ou exécutées par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions et engagements réglementés, figurant au paragraphe 4.4 du document de référence.

Les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et n'ayant pas encore été soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale sont détaillées ci-dessous :

- **Pacte d'associés conclu le 25 mai 2018 entre Covivio et Assurances du Crédit Mutuel Vie SA en présence de la société SCI N2 Batignolles**

La signature du pacte d'associés conclu en présence de la société SCI N2 Batignolles s'inscrit dans le cadre du partage d'un actif immobilier en cours de construction situé dans la ZAC Clichy Batignolles à Paris 17^e, d'une superficie de 16 184 m² et dont la livraison prévisionnelle interviendra au 1^{er} trimestre 2021.

Ce partenariat, dont la conclusion a été autorisée par le Conseil d'Administration le 14 février 2018, permet à Covivio « de réaliser, en partageant l'investissement et le risque associé, un ensemble immobilier unique dans un emplacement prime ».

Le pacte d'associés, conclu entre Covivio et l'un de ses Administrateurs, a fait l'objet d'un rapport d'équité émis par un expert indépendant et mis à disposition des actionnaires sur le site internet de la société à l'occasion de la présente Assemblée Générale.

- **Merger Agreement conclu le 25 mai 2018 entre Covivio et Beni Stabili**

Le *Merger Agreement*, en annexe duquel figurait le projet de traité de fusion, définit les obligations respectives de Covivio et Beni Stabili en vue de la mise en œuvre de la fusion. Michel Léger, commissaire à la fusion désigné par ordonnance de la Chambre commerciale du Tribunal de Grande Instance de Metz en date du 8 juin 2018, a établi des rapports sur les modalités de la fusion et sur la valeur des apports en nature devant être effectués au titre de la fusion, tous deux présentés aux actionnaires lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 septembre 2018.

La signature de cette convention, autorisée par le Conseil d'Administration le 25 mai 2018, s'inscrit dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de Beni Stabili par Covivio et dont le Conseil a considéré que « *la fusion poursuivrait la stratégie d'investissement de la société en Italie, centrée sur Milan et le pipeline de développement. Elle constituerait également une étape majeure dans la simplification de l'organisation du groupe et permettrait d'accentuer les liens entre ses différents métiers. La société consoliderait ainsi son statut d'opérateur immobilier européen intégré et leader sur ses marchés, en se renforçant sur les grandes métropoles européennes, le développement immobilier et la culture clients. Au-delà de la simplification, cette opération marquerait une nouvelle étape dans le développement de Covivio en Europe.* ».

S'agissant d'une convention conclue entre sociétés ayant des mandataires sociaux communs, il convient de l'approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Les 6^e et 7^e résolutions que nous vous proposons s'inscrivent dans le cadre du renouvellement par le Conseil d'Administration, du mandat de Directeur Général de Christophe Kullmann et du mandat de Directeur Général Délégué d'Olivier Estève par le Conseil d'Administration, à compter du 1^{er} janvier 2019, au terme desquels le Conseil a réitéré les engagements conditionnels pris par Covivio au bénéfice de Christophe Kullmann et Olivier Estève et correspondant à une indemnité qui pourrait leur être versée en cas de cessation de leurs fonctions de Directeur Général et de Directeur Général Délégué. Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, cette indemnité ne serait due qu'en cas de départ contraint de l'entreprise, lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce (ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance).

Le montant théorique de l'indemnité à leur verser serait égal à 12 mois de rémunération totale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, et serait en tout état de cause plafonné à deux ans de rémunération totale (fixe + variable), étant entendu que le système de rémunération actuel exclut le versement de bonus exceptionnel.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performances internes et externes exigeants :

- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR EPRA de Covivio est inférieure de 25% à la moyenne des données composant l'indice EPRA, et/ou si l'ANR de Covivio baisse de 50% sur la période considérée, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée.

- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel lors des trois années précédant la cessation de fonction : les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que Christophe Kullmann et Olivier Estève ne bénéficient pas de rémunération de Covivio autre que celle versée au titre de leur mandat social.

La détermination des critères de performance énoncés ci-dessus permettra au Conseil, le cas échéant, de refléter dans le montant de l'indemnité de départ, les performances objectives et réelles de Christophe Kullmann et Olivier Estève. Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

Les indemnités de fin de mandat de Christophe Kullmann et Olivier Estève ne pourront être versées qu'après la constatation préalable par le Conseil d'Administration de la réalisation des conditions de performance, appréciée à la date de cessation de leur mandat de Directeur Général et de Directeur Général Délégué.

Le bénéfice potentiel des indemnités de Christophe Kullmann et Olivier Estève a été approuvé par le Conseil d'Administration du 21 novembre 2018, qui a considéré que les engagements conditionnels pris par la société se justifient, pour chacun d'entre eux « *par l'abandon, sans indemnités, de son contrat de travail qui prévoyait le versement d'une indemnité de fin de contrat en cas de départ contraint.* ».

Le montant et les conditions d'octroi de leur indemnité ont fait l'objet de communiqués publiés le 26 novembre 2018 sur le site internet de Covivio.

4.2.1.3. Approbation de la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux (8^e, 9^e et 10^e résolutions)

En application des dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, le Conseil d'Administration vous propose, par le vote des 8^e, 9^e et 10^e résolutions, d'approuver 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 (8^e résolution), au Directeur Général (9^e résolution) et aux Directeurs Généraux Délégués (10^e résolution).

Les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution de ces rémunérations constituent la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux de Covivio arrêtée par le Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, et sont décrits dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 4.3.2.3. du document de référence.

En application de l'article L. 225-100 II du Code de commerce, les éléments de rémunération versés ou attribués résultant de

la mise en œuvre de ces principes et critères seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale Annuelle appelé à se réunir en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

4.2.1.4. Approbation des éléments de rémunération individuelle versés ou attribués aux dirigeants mandataires sociaux de la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 (11^e, 12^e, 13^e et 14^e résolutions)

En application de l'article L. 225-100 II du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote des **11^e, 12^e, 13^e et 14^e résolutions**, d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués en 2018 aux dirigeants mandataires sociaux, résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale des actionnaires le 19 avril 2018 par le vote des 6^e, 7^e et 8^e résolutions, étant précisé que le versement des éléments de rémunération variables ou exceptionnels sera conditionné à l'approbation par les actionnaires des éléments de rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux.

Les éléments de rémunération décrits ci-dessous sont relatifs à :

- Jean Laurent (**11^e résolution**)
- Christophe Kullmann (**12^e résolution**)
- Olivier Estève (**13^e résolution**) et
- Dominique Ozanne (**14^e résolution**).

4.2.1.4.1. Rémunération du Président du Conseil d'Administration au titre de 2018

Le rôle et les missions du Président du Conseil d'Administration sont décrits au paragraphe 4.3.1.2.2. du document de référence.

Sa rémunération a été fixée le 17 avril 2015 par le Conseil pour la durée de son nouveau mandat de 4 ans, à un montant global fixe de 400 K€. Cette rémunération n'a pas fait l'objet de revalorisation par rapport à celle du mandat précédent. Elle est donc restée inchangée depuis 2011.

Cette rémunération fixe n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, ou de rémunération versée en actions de la société.

En 2018, cette rémunération de 400 K€ s'est décomposée ainsi :

- 391 K€ de rémunération fixe
- 9 K€ d'avantages en nature (voiture de fonction).

Jean Laurent a par ailleurs touché, en 2018, 40,6 K€ au titre des jetons de présence versés par Beni Stabili, filiale italienne de Covivio.

4.2.1.4.2. Rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués au titre de 2018

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 au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués, sont exposés dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 4.3.2.2.2. du document de référence.

Ces éléments sont donc résumés dans les tableaux ci-dessous :

■ Tableau récapitulatif de la rémunération de Christophe Kullmann, Directeur Général, au titre de 2018

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	600 K€ versés en 2018	Cette rémunération fixe est demeurée inchangée sur toute la durée du mandat, de 2015 à 2018.
Rémunération variable annuelle	820 K€, dont 600 K€ en cash et 220 K€ en actions gratuites à livrer en 2022	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un <i>upside</i> pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2018 décrit au 4.3.2.2.2.2. du document de référence 2018, le Conseil a arrêté un bonus représentant 137% de la cible. Cette rémunération variable serait versée en cash à hauteur de 600 K€, l' <i>upside</i> de 220 K€ étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2022. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale du 17 avril 2019 des éléments de rémunération de Christophe Kullmann.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	601 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performances, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 4.3.2.2.2.3. du document de référence 2018.
Jetons de présence	43,6 K€	Le Directeur Général était Administrateur de Beni Stabili, filiale italienne de Covivio, fusionnée avec Covivio fin 2018. À ce titre, il a touché, en 2018, 43,6 K€ de jetons de présence liés à son activité d'Administrateur. Cette rémunération cesse en 2019.
Valorisation des avantages de toute nature	36 K€	Ce montant comprend un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée Générale au titre de la procédure des conventions réglementées

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée Générale au titre de la procédure des conventions réglementées	Montant soumis au vote	Présentation
Indemnité de départ	0 €	<p>Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale (salaire fixe et part variable), augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise.</p> <p>Le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions • 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. <p>L'indemnité potentielle telle que décrite ci-dessus (et détaillée au 4.3.2.2.6 du document de référence 2018) ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où le Directeur Général quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance.</p> <p>Elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 21 novembre 2018 et sera présentée au vote des actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019, par le vote de la 6^e résolution.</p>
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

■ Tableau récapitulatif de la rémunération d'Olivier Estève, Directeur Général Délégué, au titre de 2018

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	360 K€ versés en 2018	Cette rémunération fixe est demeurée inchangée sur toute la durée du mandat, de 2015 à 2018.
Rémunération variable annuelle	378 K€, dont 360 K€ en cash et 18 K€ en actions gratuites à livrer en 2022	<p>La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un <i>upside</i> pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution.</p> <p>À la suite de l'examen des performances 2018 décrit au 4.3.2.2.2. du document de référence 2018, le Conseil a arrêté un bonus 2018 représentant 105% de la cible.</p> <p>Cette rémunération variable serait versée en cash à hauteur de 360 K€, l'<i>upside</i> de 18 K€ étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2022.</p> <p>Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale du 17 avril 2019 des éléments de rémunération d'Olivier Estève.</p>
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	361 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performances, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 4.3.2.2.3. du document de référence 2018.
Jetons de présence	0 €	
Valorisation des avantages de toute nature	38 K€	Ce montant comprend un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée Générale au titre de la procédure des conventions réglementées et engagements réglementés

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée Générale au titre de la procédure des conventions réglementées et engagements réglementés	Montant soumis au vote	Présentation
Indemnité de départ	0 €	Cette indemnité potentielle prévoit exactement les mêmes dispositions que celle du Directeur Général, décrite ci-dessus et au 4.3.2.2.6. du document de référence 2018. Elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 21 novembre 2018 et sera présentée au vote des actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019, par le vote de la 7 ^e résolution.
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

■ Tableau récapitulatif de la rémunération de Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué, au titre de 2018

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	360 K€ versés sur une base annuelle, soit 300 K€ en 2018 au titre du mandat de DGD, de mars à décembre	Cette rémunération fixe est déterminée pour la durée du mandat, sauf évolution significative des responsabilités ou du périmètre.
Rémunération variable annuelle	435 K€, dont 360 K€ en cash et 75 K€ en actions gratuites à livrer en 2022	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un <i>upside</i> pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2018 décrit au 4.3.2.2.2. du document de référence 2018, le Conseil a arrêté un bonus 2018 représentant 121% de la cible. Cette rémunération variable serait versée en cash à hauteur de 360 K€, l' <i>upside</i> de 75 K€ étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2022. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale du 17 avril 2019 des éléments de rémunération de Dominique Ozanne.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	361 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performances, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 4.3.2.2.3. du document de référence 2018.
Jetons de présence	0 €	
Valorisation des avantages de toute nature	15,5 K€	Ce montant comprend un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée Générale au titre de la procédure des conventions réglementées et engagements réglementés

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée Générale au titre de la procédure des conventions réglementées et engagements réglementés	Montant soumis au vote	Présentation
Indemnité de départ	0 €	Cette indemnité potentielle prévoit quasi intégralement les mêmes dispositions que celle du Directeur Général, décrite ci-dessus et au 4.3.2.2.6. du document de référence 2018. Elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 14 février 2018 puis par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 19 avril 2018, par le vote de la 5 ^e résolution.
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

4.2.1.5. Renouvellement des mandats d'Administrateurs (15^e, 16^e et 17^e résolutions)

Les mandats d'Administrateurs de Jean Laurent (15^e résolution), Leonardo Del Vecchio (16^e résolution), et de la société Covéa Coopérations représentée par Laurent Tollié depuis le 1^{er} janvier 2018 (17^e résolution), arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019, vous serez invités au titre de la 15^e à la 17^e résolution à les renouveler dans leurs fonctions, pour une durée de quatre 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, étant précisé que :

- le renouvellement du mandat d'Administrateur de Jean Laurent est soumis au vote des actionnaires sous réserve de l'approbation de la 22^e résolution
- Bertrand de Feydeau n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat d'Administrateur arrivant à échéance en 2019 du fait de l'atteinte du seuil de 12 ans d'ancienneté, et Pierre Vaquier s'est proposé par cohérence de démissionner de son mandat d'Administrateur
- sous réserve de l'approbation de la 17^e résolution, la société Covéa Coopérations restera représentée au Conseil d'Administration par Laurent Tollié.

Une notice biographique, la liste de l'ensemble de leurs mandats et fonctions exercés au cours des cinq derniers exercices, leur taux d'assiduité ainsi que le nombre d'actions qu'ils détiennent au 31 décembre 2018, figurent au paragraphe 4.3.1.1.3. du document de référence.

4.2.1.6. Nomination de nouveaux Administrateurs (18^e et 19^e résolutions)

Le Conseil d'Administration vous propose, dans le cadre des 18^e et 19^e résolutions, d'approuver la nomination de Christian Delaire et Olivier Piani en qualité d'Administrateur de la société pour une durée de 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.

Les fiches d'identité de Christian Delaire et Olivier Piani figurent dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 4.3.1.1.2. du document de référence.

Christian Delaire, 51 ans

Christian Delaire est diplômé de l'ESSEC. Il a construit sa carrière autour de la finance et de l'immobilier. Après avoir occupé plusieurs postes chez AXA Real Estate, il est devenu *Chief Investment Officer* d'AXA Real Estate en 2006. Il a ensuite occupé les postes de Directeur Général d'AEW Europe de 2009 à 2014 et de Directeur Général de Generali Real Estate de 2014 à 2016. Son ambition d'évoluer vers la partie non exécutive du métier l'a amené à quitter Generali pour rejoindre Foncière Atland (véhicule coté du groupe Atland dédié aux métiers d'investissement et d'Asset Management) en tant que conseiller senior. Il est également Administrateur indépendant de CEREIT depuis 2017 et d'Atenor depuis 2018.

Olivier Piani, 65 ans

Olivier Piani est diplômé de l'ESCP et titulaire d'un MBA de l'Université de Stanford. Il a plus de 30 ans d'expérience dans l'immobilier. Après 13 ans au sein du Groupe Paribas, il rejoint UIC-Sofal en tant que Directeur Général pour restructurer et vendre la société. Il a rejoint GE Capital Real Estate en 1998, où il a occupé le poste de Président Directeur Général de GE Real Estate Europe de 2002 à 2008 et a développé avec succès la société et son portefeuille immobilier paneuropéen. Il a également

été Président Directeur Général d'Allianz Real Estate de 2008 à 2015. En 2016, il a décidé de fonder OP Conseils, une société de conseil en immobilier et en finance. Il est également conseiller principal et Président du Comité d'investissement d'Ardian Real Estate depuis 2016.

Le Conseil d'Administration, sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, a examiné la situation de Christian Delaire et Olivier Piani au regard des règles du Code Afep-Medef révisé en juin 2018 définissant les critères d'indépendance des Administrateurs. Satisfaisant à l'ensemble des critères d'indépendance, le Conseil d'Administration a estimé que Christian Delaire et Olivier Piani pouvaient être considérés comme Administrateurs indépendants.

Le Conseil d'Administration a constaté que si l'ensemble des 15^e à 19^e résolutions est approuvé par l'Assemblée Générale, compte tenu de la démission de Pierre Vaquier, la proportion d'Administrateurs indépendants et le taux de féminisation seraient maintenus respectivement à 60% et 40%.

4.2.1.7. Renouvellement de mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire (20^e résolution)

L'Assemblée Générale du 24 avril 2013 avait nommé le cabinet Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Il est proposé, au titre de la 20^e résolution, de renouveler ce mandat pour une durée de six 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.

Le cabinet Ernst & Young et Autres est membre du réseau Ernst & Young, mondialement connu pour son expertise à auditer des groupes internationaux. Il continuera à être représenté par Jean-Roch Varon jusqu'à l'atteinte de la limite fixée par l'article L. 822-14 du Code de commerce et une rotation sera effectuée au profit d'un autre associé du cabinet à l'issue de cette période.

Ce renouvellement a été recommandé par le Comité d'Audit le 27 septembre 2017 et voté en séance du Conseil d'Administration le 19 octobre 2017 ainsi que le 20 février 2019 dans le cadre de l'arrêté de l'ordre du jour et des projets de résolutions de cette Assemblée Générale.

4.2.1.8. Autorisation au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions (21^e résolution)

Au titre de la 21^e résolution, il vous est proposé d'autoriser un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10% des actions composant le capital social de la société
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 105 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 150 000 000 €
- ce programme ne pourrait pas être mis en œuvre en période d'offre publique.

Le rachat par la société de ses propres actions aurait pour finalité :

- l'attribution d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe

- la remise des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société
- la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport (dans la limite de 5% du capital)
- l'annulation totale ou partielle des actions, sous réserve de l'adoption de la **24^e résolution**
- l'animation d'un contrat de liquidité, étant précisé que, conformément à la loi, 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 correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale, et

- 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, étant précisé que dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Cette autorisation serait donnée au Conseil d'Administration pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018.

La société publiera, préalablement à sa réalisation, un descriptif du programme dans la forme prévue à l'article 241-1 du Règlement AMF.

4.2.2. À titre extraordinaire

4.2.2.1. Approbation de la modification des articles 3 et 14 des statuts de la société (22^e résolution)

Par le vote de la **22^e résolution**, nous vous proposons de modifier :

- l'article 3 des statuts relatif à l'objet social, afin de refléter l'évolution des activités de la société
- l'article 14 des statuts relatif au bureau du Conseil d'Administration, afin de porter de 75 ans à 80 ans la limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'Administration.

4.2.2.2. Délégations financières à conférer au Conseil d'Administration (23^e à 30^e résolutions)

Vous serez appelés à consentir, en Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire, certaines délégations financières à votre Conseil d'Administration et à autoriser ce dernier, dans les limites et conditions que vous fixerez, à décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la société.

Le Conseil d'Administration souhaite en effet continuer à disposer de moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés, de réunir les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

Il vous est proposé de conférer au Conseil d'Administration les autorisations financières suivantes :

- **23^e résolution** : augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes
- **25^e résolution** : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- **26^e résolution** : émission, par voie d'offre au public, d'actions et/ou de 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
- **27^e résolution** : émission d'actions et/ou de 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
- **28^e résolution** : 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

- **29^e résolution** : augmentation de capital réservée aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- **30^e résolution** : 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.

Vous serez également invités, au titre de la **24^e résolution**, à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social de la société par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la société.

En vous proposant de lui conférer ces délégations, le Conseil d'Administration tient à vous éclairer sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

Conformément à la réglementation applicable, le Conseil d'Administration établira le cas échéant un rapport complémentaire lors de l'utilisation de ces délégations financières, dans lequel seront notamment mentionnées :

- l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital (en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres) et
- l'incidence théorique de ladite émission sur la valeur boursière de l'action de la société.

Les Commissaires aux comptes de la société établiront leurs propres rapports sur les délégations financières, qui seront mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

4.2.2.2.1. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (23^e résolution)

Vous serez invités, au titre de la **23^e résolution**, à vous prononcer sur l'autorisation à donner à votre Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'augmentation de capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Cette délégation de compétence permettrait à votre Conseil d'Administration de décider une ou plusieurs augmentations de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum de 24 800 000 € (hors ajustements pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions),

représentant environ 10% du capital social. Ce plafond serait fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières susceptibles d'être autorisées au titre des **25^e à 29^e résolutions**.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette délégation, qui serait consentie pour une durée de 26 mois, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018.

4.2.2.2.2. Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions (24^e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la **21^e résolution**, il vous est proposé, au titre de la **24^e résolution**, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler les actions acquises par la société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la société présentée à la **21^e résolution**, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

Conformément aux dispositions légales, les actions ne pourraient être annulées que dans la limite de 10% du capital de la société par période de 24 mois.

En conséquence, vous serez invités à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social dans les conditions légales.

Cette autorisation, qui serait consentie pour une durée de 18 mois, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018.

4.2.2.2.3. 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 (25^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la **25^e résolution**, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission 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, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le Conseil d'Administration pourrait utiliser cette délégation afin de disposer, au moment opportun, des fonds nécessaires au développement de l'activité de la société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par émission de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions de la société – l'approbation de cette résolution emporterait de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées serait fixé à 62 000 000 €, représentant environ 25% du capital social. Ce montant serait

autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **23^e et 26^e à 29^e résolutions**.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société susceptibles d'être émises ne pourrait excéder un montant total de 750 000 000 €. Ce montant constituerait en outre un plafond nominal global pour les émissions de valeurs mobilières réalisées en vertu des **25^e à 28^e résolutions**.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Conseil d'Administration le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019 mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018.

4.2.2.2.4. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions de la société 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 (26^e résolution)

Le Conseil d'Administration peut être conduit, dans l'intérêt de votre société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers, à procéder à de telles émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Aussi, votre Conseil d'Administration vous demande, par le vote de la **26^e résolution**, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, votre compétence en matière d'émission par offre au public, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société ou de valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société.

Votre décision emporterait renonciation à votre droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières qui seraient émis sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence 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.

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration aurait l'obligation de conférer au bénéfice des actionnaires un délai de priorité de souscription pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, sur les seules 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, 5^e alinéa, et R. 225-131 du Code de commerce, ce délai de priorité étant une faculté pour les émissions de titres autres que des actions.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 24 800 000 € représentant environ 10% du capital social, et serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **23^e, 25^e, et 27^e à 29^e résolutions**.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis ne pourrait excéder 750 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la **25^e résolution**.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Conseil d'Administration le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018.

4.2.2.2.5. 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 (27^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la **27^e résolution** soumise à votre approbation, de vous prononcer sur la délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, en France ou à l'étranger, à l'émission d'actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence 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.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme ne pourrait 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), étant précisé que le montant nominal maximal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des **27^e et 28^e résolutions** ne pourrait excéder 10% du capital de la société, plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la **27^e résolution et à la 28^e résolution**.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis ne pourrait excéder 750 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la **25^e résolution**.

Le Conseil d'Administration aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions à émettre. Le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres visés par l'offre présentés à l'échange, compte tenu des parités arrêtées et des actions émises.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019 à laquelle vous êtes convoqués et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018.

4.2.2.2.6. 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 (28^e résolution)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-147, 6^e alinéa du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la **28^e résolution**, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour 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 de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, consentis à la société, lorsque l'article L. 225-148 du Code de commerce n'est pas applicable.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation, serait 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 prévu aux **27^e et 28^e résolutions**.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourrait excéder 750 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la **25^e résolution**.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit des porteurs des titres de capital ou valeurs mobilières, objet des apports en nature, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Le Conseil d'Administration sera notamment amené à statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports qui seraient désignés, à fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, à constater le nombre de titres émis en rémunération des apports, et à déterminer les dates et conditions d'émission des actions et/ou des valeurs donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société et évaluer les apports.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018.

4.2.2.2.7. 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 (29^e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la 29^e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce et du Code du travail relatives aux émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Cette délégation de compétence serait conférée pour un montant nominal maximum d'augmentation de capital de la société, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation (y compris par incorporation de réserves, bénéfices ou primes) de 500 000 € représentant 0,20% du capital social, fixé indépendamment du nominal des actions de la société à émettre éventuellement au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions. Ce plafond serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'Assemblée Générale.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit desdits salariés.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seraient fixés par le Conseil d'Administration étant entendu que la décote offerte ne pourrait 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 serait supérieure ou égale à dix ans, étant précisé que le Conseil d'Administration pourrait également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Le Conseil d'Administration pourrait 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 pourrait pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renonceraient à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018.

4.2.2.2.8. 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 (30^e résolution)

Il vous sera proposé, dans le cadre de la 30^e résolution, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à mettre en place un dispositif d'attribution gratuite d'actions ordinaires existantes ou à émettre, au profit des 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.

Le nombre total maximum des actions qui pourraient être attribuées gratuitement serait de 1% du capital de la société au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration, étant précisé que la part des actions susceptibles d'être attribuées aux mandataires sociaux en vertu de l'autorisation qui vous est demandée ne pourrait pas représenter plus de 40% du plafond global défini ci-dessus.

Les actions susceptibles d'être attribuées à titre gratuit aux dirigeants mandataires sociaux correspondent soit à l'*upside* de leur bonus cible, cette partie de la part variable de leur rémunération pouvant leur être versée en actions gratuites ainsi que plus longuement exposé au 4.3.2.3.2. du document de référence, soit à la composante Intéressement Long Terme de leur rémunération.

Pour cette composante Intéressement long terme, en sus d'une condition de présence au terme de la période d'acquisition, l'attribution gratuite d'actions au profit des mandataires sociaux de la société serait soumise en totalité à l'atteinte de plusieurs conditions de performance fixées par le Conseil d'Administration, et appréciées sur une durée de 3 ans. Pour l'attribution 2019, ces conditions sont présentées au 4.3.2.3.2. du document de référence.

L'attribution discrétionnaire d'actions gratuites à certains salariés de la société non-mandataires sociaux étant déjà conditionnée à l'origine à des critères de performance et au potentiel d'évolution, la livraison des actions au terme de la période d'acquisition n'est, elle, pas conditionnée à de nouveaux critères de performance. Il en va de même pour les attributions collectives.

Conformément aux dispositions légales, la résolution soumise à votre approbation prévoit que la durée de la période d'acquisition des actions, qui serait déterminée par le Conseil d'Administration, ne pourrait pas être inférieure à 3 ans, étant précisé que le transfert des actions n'interviendrait qu'à l'issue de la période d'acquisition.

Les actions pourront être assorties, le cas échéant, 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.

À l'expiration de la période d'acquisition, les attributions gratuites d'actions nouvelles émises par la société pourraient donner lieu à une ou plusieurs augmentations de capital de la société.

Cette autorisation, consentie pour une durée de 38 mois à compter de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019, mettra fin à la délégation donnée par l'Assemblée Générale du 27 avril 2016 expirant au mois de juin 2019 pour la fraction non encore utilisée par le Conseil. Le rapport spécial du Conseil sur les attributions gratuites d'actions, émis conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 al. 1 du Code de commerce, rend compte des opérations d'attributions gratuites d'actions ordinaires de la société réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Le tableau ci-dessous fait le bilan au 31 décembre 2018 des attributions autorisées par le Conseil d'Administration au cours des trois dernières années.

	2016		2017		2018	
Attribution aux dirigeants mandataires sociaux de Covivio	26 491	12,47%	29 673	22,66%	31 773	14,17%
Attribution aux salariés	186 010	87,53%	101 280	77,34%	192 430	85,83%
TOTAL	212 501	100%	130 953	100%	224 203	100%
Nombre d'actions en fin d'exercice	68 757 852		74 829 964		82 902 898	
Plafond de l'autorisation	1%		1%		1%	
Pourcentage du capital social (« burn rate »)	0,31%		0,17%		0,27%	
Nombre potentiel d'actions gratuites à émettre au 31 décembre 2018					506 087	
Dilution potentielle actuelle au 31 décembre 2018 au titre de l'autorisation de l'Assemblée Générale du 27 avril 2016					0,61%	

4.2.2.3. Pouvoirs pour formalités (31^e résolution)

La **31^e résolution** est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée.

Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, opportun et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous seront présentées.

Le Conseil d'Administration

4.3. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Le présent rapport, établi par le Conseil d'Administration en application des dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions des articles L. 225-37-2 à L. 225-37-5 du Code de commerce, de la composition du Conseil et de l'application en son sein du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux, ainsi que des limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Ce rapport, qui fournit les informations relatives aux mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux, présente la rémunération individuelle des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2018 et la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux pour l'exercice 2019 soumise au vote des actionnaires au titre des 8^e, 9^e et 10^e résolutions. Il rend compte également des modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale, des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, des conventions intervenues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la société et une filiale, ainsi que des délégations financières en cours en matière d'augmentation de capital. Enfin, le présent rapport présente la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration, les objectifs de cette politique, ses modalités de mise en œuvre et les résultats obtenus. Cette description est également complétée par des informations sur la manière dont la société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des organes de direction de la société.

Ce rapport a été préparé sur la base des délibérations du Conseil d'Administration et a bénéficié du concours de la Direction Juridique Corporate M&A, de la Direction des Ressources Humaines, de la Direction Financière et du Secrétariat Général, qui se sont notamment appuyés sur les travaux et rapports

Le mode de gouvernement de Covivio reflète très largement les principes et recommandations du Code Afep-Medef, dans la mesure où ceux-ci sont compatibles avec son organisation, son fonctionnement et sa situation. Toutefois, certaines dispositions du Code ne sont, à ce jour, pas complètement appliquées par la société. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 8^e du Code de commerce et celles de l'article 27.1 du Code Afep-Medef relatives à la mise en œuvre de la règle « appliquer ou expliquer », les exceptions à l'application du Code sont réunies dans le tableau ci-dessous :

Code Afep-Medef	Pratique de Covivio
Indépendance des Administrateurs étant Administrateur de la société depuis plus de 12 ans ou étant Administrateur de la société mère ou d'une société que celle-ci consolide (ou l'ayant été au cours des 5 derniers exercices)	Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 17 avril 2019 des nominations proposées, le Conseil d'Administration de Covivio ne comprendra plus aucun Administrateur indépendant avec une ancienneté dépassant les 12 ans. Covivio se conformera donc complètement au Code sur ce point particulier.

d'activité du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise et sur les diverses recommandations et rapports de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il a été arrêté par le Conseil d'Administration le 20 février 2019 et a fait l'objet d'une attestation des Commissaires aux comptes incluse dans le rapport sur les comptes annuels.

Ces rapports ont été rendus publics lors de leur publication sur le site Internet de la société postérieurement au dépôt du document de référence auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 12 mars 2019.

Principes de gouvernance – Adhésion au code AFEP MEDEF

Covivio se réfère au Code Afep-Medef qui constitue son cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié le 29 décembre 2008. La société se réfère aujourd'hui au Code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 21 juin 2018, qui peut être consultée sur le site Internet de l'Afep à l'adresse suivante : <http://www.afep.com/publications/le-code-afep-medef-revise-de-2018/>.

Covivio analyse de manière continue les meilleures pratiques de Gouvernement d'entreprise consolidées dans le Code Afep-Medef révisé en juin 2018 et s'attache à les appliquer. Ainsi, le Conseil d'Administration a renforcé en 2018 la proportion de membres indépendants au Comité d'Audit et s'est par ailleurs attaché à poursuivre l'application des préconisations issues des évaluations du fonctionnement du Conseil. Ces actions s'attachent à consolider sans relâche une gouvernance ouverte, transparente, efficace et pragmatique, au service des intérêts long terme de la société, de ses actionnaires, de ses locataires, de ses salariés et de l'ensemble de ses parties prenantes.

Covivio n'a jamais fait l'objet d'une saisine de la part du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise.

Le gouvernement d'entreprise de Covivio s'appuie également sur les statuts de la société complétés par les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration adopté le 31 janvier 2011 et dont le Conseil d'Administration veille à ce qu'il fasse l'objet d'une revue régulière en vue de son adaptation aux évolutions des règles et des pratiques de gouvernance.

Ainsi, le Conseil d'Administration a poursuivi en 2018 l'adaptation de son Règlement Intérieur :

14 février 2018	Évolution de certaines dispositions en matière notamment (i) de prévention des conflits d'intérêts, (ii) de répartition de l'allocation des jetons de présence, (iii) de composition des Comités et (iv) des missions du Comité d'Audit et du Comité des Rémunérations et des Nominations.
19 avril 2018	Adaptation de certaines dispositions en lien avec les modalités d'approbation des procès-verbaux des Comités.
21 novembre 2018	Mise à jour de certaines dispositions à la suite des évolutions de gouvernance introduites par le Code Afep-Medef révisé en juin 2018, relatives (i) aux pouvoirs du Président du Conseil d'Administration, (ii) aux réunions du Conseil d'Administration, (iii) aux attributions générales du Conseil d'Administration, (iv) aux critères d'indépendance des Administrateurs et (v) aux missions du Comité d'Audit.

La version intégrale des statuts et du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration mis à jour peut être consultée sur le site Internet de la société (rubrique « Profil/Stratégie/Gouvernance ») à l'adresse suivante : <https://www.covivio.eu/fr/profil/strategie/gouvernance/>.

4.3.1. Composition du Conseil d'Administration et conditions de préparation et d'organisation de ses travaux

4.3.1.1. Synthèse de la composition du Conseil d'Administration



Le tableau ci-après présente de manière synthétique la composition du Conseil d'Administration et des Comités au 31 décembre 2018.

Informations personnelles

Prénom/Nom ou dénomination sociale du membre	Titre	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018		Fonction principale exercée
Jean Laurent	Président du Conseil Administrateur	74	H	Française	575		Président du Conseil d'Administration de Covivio
Leonardo Del Vecchio	Vice-Président du Conseil Administrateur	83	H	Italienne	1		Président-Directeur Général de Luxottica Group SpA et Président-Directeur Général de EssilorLuxottica SA
ACM Vie représentée par Catherine Allonas Barthe	Administrateur	64	F	Française	Personne morale 6 269 881	Personne physique 0	Directeur Financier des Assurances du Crédit Mutuel
Romolo Bardin	Administrateur	40	H	Italienne	3 385		Directeur Délégué de Delfin Sàrl
Delphine Benchetrit	Administrateur	50	F	Française	189		Directeur associée de Finae Advisors
Jean-Luc Biamonti	Administrateur	65	H	Monégasque	460		Président Délégué de Société des Bains de Mer Monaco
Sigrid Duhamel	Administrateur	53	F	Française et Danoise	252		Président du Directoire de BNP Paribas REIM France
Bertrand de Feydeau	Administrateur	70	H	Française	362		Président de la fondation Palladio
Christophe Kullmann	Directeur Général Administrateur	53	H	Française	84 091 ⁽¹⁾		Directeur Général de Covivio
Covéa Coopérations représentée par Laurent Tollié	Administrateur	55	H	Française	Personne morale 500	Personne physique 0	Directeur Général Investissements de Covéa
Sylvie Ouziel	Administrateur	48	F	Française	425		Allianz Worldwide Partners Global Assistance CEO & Asia Pacific CEO
Predica représentée par Jérôme Grivet	Administrateur	56	H	Française	Personne morale 6 323 653	Personne physique 0	Directeur Général Adjoint en charge des Finances Groupe de Crédit Agricole SA
Patricia Savin	Administrateur	52	F	Française	0		Avocate associée chez DS Avocats
Catherine Soubie	Administrateur	53	F	Française	650		Directrice Générale d'Arfilia
Pierre Vaquier	Administrateur	62	H	Française	277		Directeur Général Délégué de Real Assets Investment Managers SAS
Sergio Erede	Censeur	78	H	Italienne	N/A		N/A

(1) Auxquelles se rajoutent 18 000 actions en usufruit, suite à la donation de la nue-propriété.

(2) Étant précisé que Covéa Coopérations est représentée depuis le 1^{er} janvier 2018 par Laurent Tollié.

(3) Cette durée tient compte de l'ancienneté au sein de la société.

Expérience	Position au sein du conseil						Participation a des Comités de conseil				Rémunération
Nombre de mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées extérieures au groupe Covivio	Indépendance	Date initiale de nomination au Conseil d'Administration	Date de renouvellement	Année d'échéance du mandat	Ancienneté au Conseil	Nombre de réunions du Conseil d'Administration	Nombre de réunions du Comité d'Audit	Nombre de réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations	Nombre de réunions du Comité Stratégique et des investissements	Montant brut des jetons de présence (en €)	
						7	3	2	4		
						Assiduité au Conseil d'Administration	Assiduité au Comité d'Audit	Assiduité au Comité des Rémunérations et des Nominations	Assiduité au Comité Stratégique et des investissements		
0	oui	31/01/2011	17/04/2015	2019	8,3 ⁽³⁾	100%	/	/	100%	/	
2	non	31/01/2011	17/04/2015	2019	10,9 ⁽³⁾	14%	/	/	25%	18 000	
0	non	31/01/2011	17/04/2015 19/04/2018	2022	10,0 ⁽³⁾	86%	/	/	50%	37 000	
2	non	17/04/2015	19/04/2018	2022	10,10 ⁽³⁾	86%	67%	/	75%	48 000	
0	oui	17/04/2015	19/04/2018	2022	3,10	100%	/	/	/	34 000	
1	oui	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017	2021	8,1	100%	67%	100%	/	57 000	
1	oui	28/04/2014	19/04/2018	2022	4,10	86%	100%	/	/	42 000	
0	oui	31/01/2011	17/04/2015	2019	12,4 ⁽³⁾	100%	100%	/	/	63 000	
0	non	25/04/2012	27/04/2016	2020	6,10	100%	/	/	/	/	
0	non	17/02/2016 ⁽²⁾	/	2019	1,2	71%	/	/	25%	30 750	
1	oui	24/04/2013	26/04/2017	2021	5,10	86%	67%	/	/	39 000	
2	non	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017	2021	8,1	100%	/	100%	100%	52 000	
0	oui	27/04/2016	/	2020	2,10	100%	100%	/	/	42 750	
2	oui	27/04/2016	/	2020	2,10	100%	/	100%	/	41 000	
1	oui	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017	2021	17,11 ⁽³⁾	100%	/	100%	/	41 000	
N/A	non	17/04/2015	/	2019	10,9 ⁽³⁾	100%	/	100%	75%	50 000	
						Taux moyen d'assiduité : 89%	Taux moyen d'assiduité : 83%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Taux moyen d'assiduité : 63%	Montant total : 595 500 €	

4.3.1.1.1. Évolution de la composition des instances de gouvernance au cours de l'année 2018

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination	Renouvellement
Conseil d'Administration	1 ^{er} janvier 2018	Éric Lécuyer, représentant permanent de Covéa Coopérations	Laurent Tollié, représentant permanent de Covéa Coopérations	
	19 avril 2018			ACM Vie, représentée par Catherine Allonas Barthe
				Romolo Bardin
				Delphine Benchetrit Sigrid Duhamel
Comité d'Audit	14 février 2018		Patricia Savin	
	19 avril 2018			Romolo Bardin Sigrid Duhamel
Comité des Rémunérations et des Nominations				
Comité Stratégique et des Investissements	1 ^{er} janvier 2018	Éric Lécuyer		
	14 février 2018		Laurent Tollié	
	19 avril 2018			Catherine Allonas Barthe Romolo Bardin

■ Impacts de l'évolution en 2018 de la composition des instances de gouvernance en termes de diversification

	Nombre de membres		Taux d'indépendance		Taux de féminisation		Taux d'internationalisation		Âge moyen	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Conseil d'Administration	15	15	60%	60%	40%	40%	27%	27%	58 ans	59 ans
Comité d'Audit	5	6	80%	83%	40%	50%	60%	50%	54 ans	55 ans
Comité des Rémunérations et des Nominations	4	4	75%	75%	25%	25%	25%	25%	58 ans	59 ans
Comité Stratégique et des Investissements	6	6	17%	17%	17%	17%	33%	33%	63 ans	62 ans

La composition du Conseil d'Administration a été maintenue à 15 membres au cours de l'exercice 2018.

Le renouvellement des mandats d'Administrateurs qui arrivaient à échéance en 2018 a permis au Conseil de maintenir, avec ses 15 membres, l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société :

	Immobilier/ Hôtellerie	Banque/Finance	Environnement/ RSE	Stratégie et M&A	Expérience de sociétés cotées	Expérience internationale
Jean Laurent		X	X	X	X	X
Leonardo Del Vecchio	X	X		X	X	X
Catherine Allonas Barthe	X	X		X	X	
Romolo Bardin	X	X		X	X	X
Delphine Benchetrit	X	X		X		X
Jean-Luc Biamonti	X	X		X	X	X
Sigrid Duhamel	X		X	X	X	X
Bertrand de Feydeau	X	X	X	X	X	
Jérôme Grivet	X	X		X	X	x
Christophe Kullmann	X	X	X	X	X	X
Sylvie Ouziel			X	X	X	X
Patricia Savin	X		X	X		
Catherine Soubie	X	X		X	X	
Laurent Tollié	X	X		X	X	
Pierre Vaquier	X	X		X	X	X

4.3.1.1.2. Évolution de la composition du Conseil d'Administration proposée pour l'exercice 2019

L'échéance en avril 2019 des mandats d'Administrateurs de Jean Laurent, Leonardo Del Vecchio, Bertrand de Feydeau et de la société Covéa Coopérations ont amené le Comité des Rémunérations et des Nominations à se pencher sur l'évolution de la composition du Conseil d'Administration.

Ainsi, lors de sa séance du 20 février 2019, le Conseil d'Administration, sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations :

- a décidé de renouveler les mandats d'Administrateurs de Jean Laurent, Leonardo Del Vecchio et de la société Covéa Coopérations, représentée au Conseil par Laurent Tollié, dont l'échéance est fixée à 2019
- soucieuse de poursuivre l'ouverture de son Conseil à des Administrateurs indépendants, a décidé de soumettre aux actionnaires la nomination de Christian Delaire et Olivier Piani

en qualité d'Administrateurs, en remplacement de Bertrand de Feydeau qui n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat du fait de l'atteinte du seuil de 12 ans d'ancienneté, et de Pierre Vaquier, qui s'est proposé par cohérence de démissionner de son mandat d'Administrateur

- a procédé à l'examen des critères d'indépendance de Christian Delaire et Olivier Piani, et a considéré qu'ils pouvaient, sous réserve de l'approbation de leur nomination par l'Assemblée Générale du 17 avril 2019, être considérés comme Administrateurs indépendants au regard de la satisfaction de l'ensemble des critères du Code Afep-Medef
- a approuvé les propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations visant, à l'occasion du prochain Conseil, à renouveler le mandat de censeur de Sergio Erede à son échéance en avril 2019 et à nommer Ariberto Fassati en qualité de censeur du Conseil, pour une durée de 4 années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Ariberto Fassati, qui présidait jusqu'à présent le Conseil d'Administration de Beni Stabili, apportera son réseau et son expertise du monde financier italien, aux côtés de Sergio Erede.

Impacts de l'évolution de la composition du Conseil d'Administration sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019 des renouvellements et nominations de mandats d'Administrateur susvisés.



L'évolution de la composition des comités de gouvernance proposée pour l'exercice 2019 est présentée au paragraphe 4.3.1.4.

Synthèse des compétences et expertises des nouveaux Administrateurs dont la nomination est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019

	Immobilier/ Hôtellerie	Banque/Finance	Environnement/ RSE	Stratégie et M&A	Expérience de sociétés cotées	Expérience internationale
Christian Delaire	x	x		x	x	x
Olivier Piani	x		x	x	x	x

■ Fiches d'identité des Administrateurs dont la nomination est proposée à l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019

**Christian Delaire**

Âge : 51 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 40 avenue George V, 75008 Paris

Fonction principale exercée :

Conseiller Senior chez Foncière Atland

Biographie :

Christian Delaire est diplômé de l'ESSEC. Il a construit sa carrière autour de la finance et de l'immobilier. Après avoir occupé plusieurs postes chez AXA Real Estate, il est devenu Chief Investment Officer d'AXA Real Estate en 2006. Il a ensuite occupé les postes de Directeur Général d'AEW Europe de 2009 à 2014 et de Directeur Général de Generali Real Estate de 2014 à 2016. Son ambition d'évoluer vers la partie non exécutive du métier l'a amené à quitter Generali pour rejoindre Foncière Atland (véhicule coté du groupe Atland dédié aux métiers d'investissement et d'asset management) en tant que conseiller senior. Il est également Administrateur indépendant de CERE IT depuis 2017 et d'Atenor depuis 2018.

Nombre d'actions détenues : 25

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :**Gérant :** CDE Advisors SARL**Administrateur :** CEREIT SA, Atenor SA**Mandats échus au cours des 5 dernières années :****Directeur Général :** Generali Real Estate (fin en 2016), AEW Europe (fin en 2014)**Président :** Generali Real Estate SGR (société étrangère – fin en 2016), CityLife (société étrangère – fin en 2016)**Directeur non exécutif :** Selection 1878 (fin en 2014), IPD Southern Europe (fin en 2015)**Olivier Piani**

Âge : 65 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 91 bis rue du Cherche Midi, 75006 Paris

Fonction principale exercée :

Président d'OP Conseils

Biographie :

Olivier Piani est diplômé de l'ESCP et titulaire d'un MBA de l'Université de Stanford. Il a plus de 30 ans d'expérience dans l'immobilier. Après 13 ans au sein du Groupe Paribas, il rejoint UIC-Sofal en tant que Directeur Général pour restructurer et vendre la société. Il a rejoint GE Capital Real Estate en 1998, où il a occupé le poste de Président Directeur Général de GE Real Estate Europe de 2002 à 2008 et a développé avec succès la société et son portefeuille immobilier paneuropéen. Il a également été Président Directeur Général d'Allianz Real Estate de 2008 à 2015. En 2016, il a décidé de fonder OP Conseils, une société de conseil en immobilier et en finance. Il est également conseiller principal et Président du Comité d'investissement d'Arrian Real Estate depuis 2016.

Nombre d'actions détenues : 1


Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :**Administrateur :** Prologis (société étrangère), Grosvenor Europe (société étrangère), Yam Invest (société étrangère)**Mandats échus au cours des 5 dernières années :**

Néant

4.3.1.1.3. Profils, expériences et expertises des mandataires sociaux non exécutifs (informations au 31 décembre 2018) ⁽¹⁾



Monsieur Jean Laurent
Âge : 74 ans
Nationalité française
Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber, 75116 Paris
Fonction principale exercée :
Président du Conseil d'Administration de Covivio

Biographie :

Jean Laurent est diplômé de l'École Nationale Supérieure de l'Aéronautique (1967) et titulaire du Master of Sciences de Wichita State University. Il a fait toute sa carrière dans le groupe Crédit Agricole, d'abord dans les caisses du Crédit Agricole de Toulouse, puis du Loiret et de l'Île-de-France où il a exercé ou supervisé différents métiers de la banque de détail. Il a ensuite rejoint la Caisse Nationale du Crédit Agricole, d'abord comme Directeur Général Adjoint (1993-1999), puis comme Directeur Général (1999-2005). À ce titre, il a assumé la mise sur le marché de Crédit Agricole SA (2001), puis l'acquisition et l'intégration du Crédit Lyonnais dans le groupe Crédit Agricole. Administrateur de sociétés, il a été nommé Président du Conseil d'Administration de Covivio en 2011.

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Administrateur : Beni Stabili SpA SIIQ (société cotée étrangère – jusqu'au 31 décembre 2018)

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Vice-Président du Conseil de Surveillance, Président du Comité d'Audit et membre du Comité Financier : Eurazeo SA (société cotée – fin en 2017)

Administrateur : Unigrains SA (fin en 2014)

Administrateur, Administrateur Référent et Président du Comité de Nomination et de Rémunération : Danone SA (société cotée – jusqu'au 26 avril 2018)

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 575

Mandats exercés au sein de Covivio :

Président du Conseil d'Administration

Administrateur indépendant

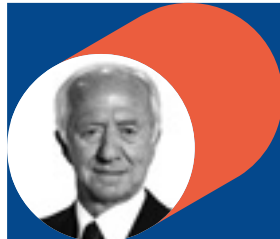
Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015

Échéance du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

⁽¹⁾ Comportant les informations visées à l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, à l'article 14.1 de l'Annexe I du règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004 et à l'article 12.1 de l'annexe 1 de l'avis technique de l'ESMA n° 31-62-800.

**Monsieur Leonardo Del Vecchio**

Âge : 83 ans

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 24, avenue Princesse Grace

Le Rocabella, 98000 Monaco

Fonction principale exercée :

Président-Directeur Général de Luxottica Group SpA et Président-Directeur Général de EssilorLuxottica SA

Biographie :

Leonardo Del Vecchio est le fondateur du groupe Luxottica, leader mondial du design, de la fabrication et de la distribution dans le domaine de l'optique, qui est coté au New York Stock Exchange depuis 1990. Il en a été le Président du Conseil d'Administration depuis sa création en 1961 et est nommé Président-Directeur Général le 29 janvier 2016. Au terme du rapprochement stratégique entre les sociétés Essilor et Luxottica, il est nommé Président-Directeur Général d'EssilorLuxottica SA.

Leonardo Del Vecchio fut également nommé en 1986 Cavaliere dell'Ordine al « Merito del Lavoro » (Chevalier de l'Ordre du Mérite du Travail), décoration attribuée par le Président de la République italienne.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 1

Mandats exercés au sein de Covivio :**Administrateur****Vice-Président du Conseil d'Administration****Président du Comité Stratégique et des Investissements****Date de nomination :** 31 janvier 2011**Date de renouvellement :** 17 avril 2015**Échéance du mandat :** AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018**ACM VIE SA**

RCS Strasbourg TI 332 377 597

4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen, 67000 Strasbourg

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 6 269 881

Mandats exercés au sein de Covivio :**Administrateur****Date de nomination :** 31 janvier 2011**Date de renouvellement :** 17 avril 2015 – 19 avril 2018**Échéance du mandat :** AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021**Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :****Administrateur :** Beni Stabili SpA SIIQ (société cotée étrangère – jusqu'au 31 décembre 2018)**Mandats extérieurs au groupe Covivio :****Administrateur et Président :** Delfin SARL (société étrangère), Aterno SARL (société étrangère), GIVI Holding SpA (société étrangère), Fondazione Leonardo Del Vecchio (fondation)**Président Directeur Général :** Luxottica Group SpA (société cotée étrangère), EssilorLuxottica SA (société cotée – depuis le 2 octobre 2018)**Mandats échus au cours des 5 dernières années :****Administrateur :** Julius Baer SGR Spa (société étrangère), Gianni Versace Spa (société étrangère)**Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :****Membre du Conseil de Surveillance :** Covivio Hotels SCA (société cotée)**Mandats extérieurs au groupe Covivio :****Administrateur :** Sérénis Assurances SA, ACM GIE, Assurances du Crédit Mutuel Services SA, Foncière Massena SA, Agrupacio AMCI de Seguros y Reaseguros SA, AMGEN Seguros Generales S.A.U., GACM Espagne SA, Valinvest Gestion**Membre du Conseil de Surveillance :** SCPI CMCIC Pierre Investissement, SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, SCPI Selectipierre 1, SCPI Logipierre 1, SCPI Logipierre 3**Membre du Comité d'Audit :** GACM Espagne SA, AMGEN Seguros Generales S.A.U., Atlantis Vida, Agrupacio AMCI de Seguros y Reaseguros SA, AMSYR**Mandats échus au cours des 5 dernières années :****Membre du Conseil de Surveillance :** Foncière Massena SCA (changement de forme en 2015), SCPI Ouest Pierre Investissement (fin en 2017)**Administrateur :** Korian (société cotée – fin en 2014), Foncière des 6^e et 7^e arrdts de Paris SA (société cotée – fusion absorption en 2015), Serenis Vie SA (fusion absorption en 2016), ACMN IARD (fin en 2016), Partners Assurances SA (société étrangère – fin en 2017)



Madame Catherine Allonas Barthe

Âge : 64 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 94/96, boulevard Haussmann, 75008 Paris

Fonction principale exercée :

Directeur Financier des Assurances du Crédit Mutuel

Biographie :

Catherine Allonas Barthe est titulaire d'une maîtrise de mathématiques. Diplômée de l'École Nationale de la Statistique et de l'Administration Économique (ENSAE), elle exerce depuis 2003 les fonctions de Directeur Financier des Assurances du Crédit Mutuel. Elle est en outre Directeur Général d'ACM Vie Mutuelle. Auparavant, Catherine Allonas Barthe a exercé de 1992 à 2003 les fonctions de Directeur Financier de SOCAP, filiale des banques CIC.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : Néant

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société ACM Vie SA, Administrateur
Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 19 avril 2018

Échéance du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Directeur Général : Assurances du Crédit Mutuel Vie SAM

Directeur Général Délégué : Assurances du Crédit Mutuel Vie SA

Président du Conseil d'Administration : Foncière Masséna SA

Président : Mutuelles Investissement SAS

Membre du Directoire, Directeur Général adjoint : Groupe des Assurances du
Crédit Mutuel SA

Représentant permanent de la BFCM, Administrateur : CIC SA

Représentant permanent d'ACM Vie SAM, Administrateur : GIE ACM

Représentant permanent d'ACM Vie SA, Administrateur : Sérénis Assurances
SA, Valinvest Gestion SICAV

Représentant permanent d'Adepi SA, Administrateur : CM-CIC Asset
Management SA

**Représentant permanent du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel SA,
Administrateur :** GACM Espagne SA

Représentant permanent de Placinvest, membre du Conseil de Surveillance :
CM-CIC Investissement SA

Gérant : ACM SCI

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : CIC SA (société cotée – fin en 2017)

Représentant permanent d'ACM Vie SAM, Administrateur : Foncière de Paris
(société cotée – fin en 2015)

Représentant permanent de Paragection 2, Administrateur : CM-CIC Asset
Management SAS (fin en 2014)

Président : Masséna Property SAS (fusion absorption en novembre 2015)

**Monsieur Romolo Bardin**

Âge : 40 ans

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Fonction principale exercée :
Directeur Délégué de Delfin SARL**Biographie :**

Romolo Bardin est diplômé en Gestion des entreprises de l'université Ca'Foscari de Venise. Il est Directeur Délégué de Delfin Sarl. Il avait auparavant travaillé pour Sunglass Hut Europe à Londres, et Luxottica Group en Italie.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 3 385

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 19 avril 2018

Échéance du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Directeur Délégué : Delfin SARL (société étrangère)

Membre du Conseil d'Administration, membre du Comité des risques et du contrôle et membre du Comité des conventions réglementées : Assicurazioni Generali S.p.a (société cotée étrangère),

Membre du Conseil d'Administration, membre du Comité des risques et du contrôle et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations : EssilorLuxottica SA (société cotée – depuis le 2 octobre 2018)

Membre du Conseil d'Administration et Président-Directeur Général des sociétés étrangères : Aterno SARL, DFR Investment SARL, Delfin Finance SA, Immochapelle SA, Vast Gain SARL, Fondazione Leonardo Del Vecchio (fondation)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Représentant permanent d'Aterno, Administrateur : Covivio SA (société cotée – fin en 2015)

Membre du Conseil d'Administration : Molmed SpA (société cotée étrangère – fin en 2014), Acciaitalia S.p.a (société étrangère – fin en 2017)

Membre du Conseil d'Administration et Président-Directeur Général des sociétés étrangères : DFR Holding SARL (fin en 2017), Redfern SARL (fin en 2017)

Gérant : Batistica SARL (jusqu'au 29 octobre 2018), Covivio Berlin I SARL (jusqu'au 29 octobre 2018), Covivio Berlin V SARL (jusqu'au 29 octobre 2018), Covivio Lux Residential SARL (jusqu'au 29 octobre 2018), Covivio Berlin Prime SARL (jusqu'au 29 octobre 2018), Berlin Prime Commercial SARL (jusqu'au 29 octobre 2018), Covivio Valore 4 SARL (jusqu'au 29 octobre 2018), Covivio Valore 6 SARL (jusqu'au 29 octobre 2018)

**Madame Delphine Benchetrit**

Âge : 50 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 76, avenue d'Iéna, 75116 Paris

Fonction principale exercée :
Directeur associée de Finae Advisors**Biographie :**

Delphine Benchetrit est diplômée de l'École Supérieure de Commerce de Paris et titulaire d'un master Corporate Finance. Elle a débuté sa carrière en 1994 en qualité d'investisseur au sein du groupe Affine, puis a exercé le métier de banquier chez Natixis. En 2004, elle crée, en qualité d'Executive Director, le département immobilier de Lehman Brothers France. Depuis 2009, Delphine Benchetrit a fondé et dirige la société Finae Advisors, société indépendante de conseil en financement dédiée aux investisseurs immobiliers.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 189

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Date de nomination : 17 avril 2015

Date de renouvellement : 19 avril 2018

Échéance du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Président : Finae Advisors SAS

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur et membre du Comité d'Audit : Züblin Immobilière France (fin en 2015)

Administrateur et membre du Comité des Rémunérations : Affine SA (société cotée – fusion absorption le 18 décembre 2018)



Monsieur Jean-Luc Biamonti

Âge : 65 ans

Nationalité monégasque

Adresse professionnelle : 8, rue du Gabian, MC 98000 Monaco, Principauté de Monaco

Fonction principale exercée :

Président Délégué de Société des Bains de Mer Monaco

Biographie :

Titulaire d'un MBA de l'Université de Columbia et diplômé de l'ESSEC, Jean-Luc Biamonti a été banquier d'affaires au sein de la banque Goldman Sachs où il a exercé diverses responsabilités pendant 16 ans. En tant que Partner de la firme, il a été responsable de l'activité de la banque en France ainsi que de la couverture du secteur des entreprises de distribution et de produits de grande consommation en Europe. Après avoir quitté la banque en 2008, il a fondé Calcium Capital et développe, au travers de ce groupe, une activité d'investissement auprès de PME. Depuis janvier 2013, il occupe les fonctions de Président Délégué de la Société des Bains de Mer Monaco dont il est Administrateur depuis 1985 et Président du Conseil d'Administration depuis 1995.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 460

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Membre du Comité d'Audit

Président du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017

Échéance du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Administrateur, Président du Conseil d'Administration et Président Délégué :
Société des Bains de Mer Monaco SA (S. B. M. – société cotée étrangère)

Administrateur : S. F. E.

Président : S. B. M. USA Inc.

Représentant permanent de S. B. M, Administrateur : S. H. L

Président du Comité d'Administration : Betclac Everest Group

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant



Madame Sigrid Duhamel

Âge : 53 ans

Nationalité française et danoise

Adresse professionnelle : 167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux

Fonction principale exercée :

Président du Directoire de BNP Paribas REIM France

Biographie :

Sigrid Duhamel est Président du Directoire de BNP Paribas REIM France depuis le 29 septembre 2017. Auparavant, elle exerçait la fonction de Président de CBRE Global Investors France. Après son diplôme de l'ESTP en 1990, elle rejoint Bouygues Construction pour gérer, pendant quatre ans, des chantiers de réhabilitation lourde et de construction industrielle. Elle décroche ensuite un MBA à l'INSEAD et intègre le groupe américain United Technologies, où elle gère pendant trois ans des activités de fusions acquisitions. Après une expérience de quatre ans dans le recrutement de cadres dirigeants chez Eric Salmon & Partners, elle s'oriente en 2005 vers l'immobilier, chez Tishman Speyer à Londres, où elle est en charge pendant quatre ans du business development en Europe. En 2008, elle rejoint Carrefour Property, où elle exerce pendant trois ans les fonctions de Directeur du Développement International avant de rejoindre en juin 2011 le Groupe PSA Peugeot Citroën en tant que Directeur Immobilier.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 252

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 28 avril 2014

Date de renouvellement : 19 avril 2018

Échéance du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Président et membre du Directoire : BNP Paribas REIM France SA

Administrateur, membre du Comité Stratégique et membre du Comité d'Audit : CNIM (société cotée)

Governing Trustee : ULI (Urban Land Institute)

Président du Conseil d'Administration, Administrateur : Technical Property Fund 2 SPPICAV SA, BNP Paribas Diversipierre SPPICAV SA

Représentant permanent de BNP Paribas Reim France, Directeur Général : Health Property Fund 1 SPPICAV SA, BNP Paribas Diversipierre SPPICAV SA

Représentant permanent de BNP Paribas Reim France, Président : Real Estate Access Fund SPPICAV SAS, Shopping Property Fund 3 SPPICAV SAS, Paris Estate Portofolio SPPICAV SAS, Health Property Fund 2 SPPICAV SAS, Residential Property Fund 1 SPPICAV SAS, C Santé SPPICAV SAS, MF Santé SPPICAV SAS, Shopping Property Fund 2 SPPICAV SAS, Plein Air Property Fund 1 SPPICAV SAS, NEIF II France SPPICAV SAS, K Montigny SPPICAV SAS, Delta Loisirs Évasion SPPICAV SAS, France I SPPICAV SAS, Vestas French Real Estate SPPICAV SAS

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, Président : EP L SAS, NEIF II Allure SAS, NEIF III Fairway SAS

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, elle-même Directeur Général de BNP Paribas Diversipierre, elle-même Président : Diversipierre DVP1 SAS, Le Magellan SAS, DVP Heron SAS

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, Directeur Général de Health Property Fund 1, elle-même Président : Caducea HPF1 SAS, Clinic HPF1 SAS, Caprea HPF1 SAS, Silver Clinics HPF1 SAS, Marseille Juge SAS

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, Directeur Général de Health Property Fund 2, elle-même Président : Newco HPF2 SAS

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, elle-même Directeur Général de BNP Paribas Diversipierre, elle-même Gérant : SCI DVP Hoche

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, Directeur Général de Health Property Fund 1, elle-même Gérant : Clinic 2 HPF1 SCI

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, Directeur Général de Vestas French Real Estate, elle-même Gérant : Vestas Ivory SCI

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, Président de K Montigny, elle-même Gérant : Montigny Propco SCI

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, Président de Shopping Property Fund 2, elle-même Président : SPF2 Amiral SAS, SPF2 Mistral SAS, SPF2 Multi SAS, SPF2 Hyperthe SAS, SPF2 Park SAS, SPF2 Zénith SAS

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, Président de Delta Loisirs Évasion, Président : DLE SAS

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, elle-même Président de Shopping Property Fund 3, Président : Société de Participations Immobilières Industrielles et Commerciales – SPIIC SAS

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, Président de Real Estate Access Fund SPPICAV SAS, elle-même Président : Issy Bords de Seine 2 SAS

Représentant légal de BNP PARIBAS REIM France, Président de RESIDENTIAL PROPERTY FUND 1, elle-même Président : SAS RPF1 Les Bains

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, Président de NEIF II France, elle-même Président : NEIF II Ivoire, NEIF II Spallis

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, elle-même Président d'EP L, elle-même Président : EP Finance SAS, EP1 – Arcueil 1 SAS, EP1 – Axéo SAS, EP1 – Châtillon 2 SAS, EP1 – Grands-Moulins SAS, EP1 – Marseille SAS

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, société de gestion : Accès Valeur Pierre SCPI, Accimmo Pierre SCPI, France Investipierre SCPI, Pierre Avenir SCPI, Pierre Avenir 2 SCPI, Pierre Avenir 3 SCPI, Pierre Sélection SCPI, Soporente SCPI, Opus Real SCPI

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, société de gestion et liquidateur : AV Habitat SCPI, AV Habitat 2 SCPI, Opéra Rendement SCPI, Capital Habitat SCPI

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, société de gestion du groupement foncier agricole : Natio Foncier Agricole

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, Gérant : Armentières L'Attargette SCI, Clinique du Perreux SCI, Clinique Paris Val de Marne SCI, Distribution Routière SCI, France Boutiques SCI, France Boutiques 2 SCI, Lyon Sainte Foy SCI, Nice Cimiez SCI, Sovimo SCI, Vésinet les Yvelines SCI, Wagram SCI, Lyon Business Park SCI, Foncière Partenaires SCI, FP Paris 19 SCI, FP Vélizy SCI, AP Neon SCI, Le Carat SCI, Fontenay SCI, K3 Milestone PropCo SCI

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, liquidateur : Vendôme Participations SCI, Société Civile Vendôme Participations VP II

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil de Surveillance : SA Selectirente (société cotée – fin en 2017)

Président : ULI (Urban Land Institute) France (association – fin en 2016)

Administrateur : Association des Directeurs Immobiliers (ADI – fin en 2015)

Représentant permanent de BNP Paribas Reim France, Président : France Holding For Real Estate Investments SPPICAV SAS (fin en 2018)

Représentant légal de BNP Paribas Reim France, Gérant : Société Civile Vendôme Participations (fin en 2018), VISTA SCI (fin en 2018)



Monsieur Bertrand de Feydeau

Âge : 70 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 5 bis, rue Volney, 75002 Paris

Fonction principale exercée :

Président de la Fondation Palladio

Biographie :

Après une formation juridique, Sciences Po et l'École du Louvre, Bertrand de Feydeau a débuté sa carrière dans l'immobilier (Groupe de l'Union Internationale Immobilière) et a participé, en tant que Directeur Financier, à son développement à travers le monde entre 1972 et 1982. En 1982, il intègre l'équipe de Claude Bébéar, groupe d'assurances régional qui, en quelques années, sous le nom d'AXA, deviendra l'un des principaux groupes mondiaux de l'activité financière. Responsable pendant 18 ans de l'activité immobilière du groupe, il a participé à la structuration desdites activités en vue de leur donner une dimension internationale et financière. En 2000, il rejoint, à l'appel de Monseigneur Lustiger, le diocèse de Paris en qualité de Directeur Général des Affaires économiques et fut le Maître d'Ouvrage de la restauration du Collège des Bernardins, inauguré en septembre 2008. Depuis juillet 2010, il est Président de la Fondation des Bernardins. Il est aujourd'hui Administrateur de différentes sociétés immobilières et Président de la Fondation Palladio. Par ailleurs, il est Vice-Président de la Fondation du Patrimoine et Vice-Président des Vieilles Maisons Françaises.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 362

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant
Président du Comité d'Audit

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015

Échéance du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

COVÉA COOPÉRATIONS

RCS Le Mans 439 881 137

14, boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 Le Mans

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 500

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 17 février 2016

Échéance du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président du Conseil d'Administration : Foncière Développement Logements – FDL SA

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Président-Directeur Général : Société des Manuscrits des Assureurs Français

Administrateur : Société Beaujon SAS, Sefri-Cime, Europa Nostra

Mandats associatifs : Président de la Fondation des Bernardins, Président de la Fondation Palladio, Administrateur de la Fondation du Patrimoine (Vice-Président), Administrateur des Vieilles Maisons Françaises (Vice-Président), Administrateur de la F.S.I.F. (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : Klemurs (société cotée), Klepierre (société cotée – fin en 2017), Affine SA (société cotée – fusion absorption le 18 décembre 2018)

Président du Comité d'Investissement et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations : Foncière Développement Logements – FDL SA (jusqu'au 22 janvier 2018)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Administrateur : Assurland.com SA, AZ Plus SA, Caja de Seguros Reunidos – Compania de Seguros y Reaseguros SA (CASER – société étrangère), Carma SA, Covéa Lux, Covéa Protection Juridique SA, Gespre Europe SA, GMF Assurances SA, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA IARD SA, MMA Vie SA

Administrateur délégué : Covéa Agora GIE

Président du Comité Stratégie : CAT.SA SAS

Président : CAT.SA SAS, Cesvi France SAS

Membre : Cibail GIE, Covéa Immobilier Support GIE

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : AZ Plus SA (fin en 2015), Covéa Caution SA (fin en 2015), E-Santé SA (fin en 2014), Eurosic SA (fin en 2017), Le Mans Conseil SA (fin en 2015), Lybernet Assurances SA (fin en 2018)

Membre du Conseil de Surveillance : Covéa Fleet SA (fin en 2015), Covéa Risks SA (fin en 2015), Fincorp SAS (fin en 2015)

Membre du Comité des Investissements : Eurosic SA (société cotée – fin en 2017)

Membre du Comité du Développement Durable : Eurosic SA (société cotée – fin en 2017)

Membre du Conseil de Surveillance : Lybernet Assurances SA (fin en 2014)

**Monsieur Laurent Tollié**

Âge : 55 ans

Nationalité Française

Adresse professionnelle : 86, rue Saint-Lazare, CS 10020, 75009 Paris

Fonction principale exercée :

Directeur Général Investissements de Covéa

Biographie :

Polytechnicien, diplômé de l'ENSAE et actuair (IAF), Laurent Tollié débute sa carrière en 1990 comme chargé d'études statistiques au contrôle de gestion de la GMF. Il devient en 1994 Directeur Technique de la GMF, puis Directeur Technique et Directeur Informatique d'AZUR-GMF, tout en étant membre du Comité Exécutif du Groupe AZUR-GMF. En 2006, il est nommé Directeur Général Délégué Assurances de la GMF et devient membre du Comité de Direction Générale Covéa, puis du COMEX de Covéa. En juillet 2013, il est nommé Directeur Général de GMF Assurances. Depuis le 1er janvier 2018, il est Directeur Général Investissements de Covéa, et Directeur Général de Covéa Coopérations.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : Néant

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de Covéa Coopérations, Administrateur
Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Date de nomination : 1^{er} janvier 2018

Échéance du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Directeur Général : Covéa Coopérations SA

Directeur Général Délégué : Covéa Protection Juridique SA, Fidélia Assistance SA, GMF Assurances SA, GMF Vie SA, La Sauvegarde SA, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA Iard SA, MMA Vie SA

Président du Comité de surveillance : Covéa Finance SAS, Covéa Immobilier SAS

Représentant de MMA Vie, Administrateur : Cibail GIE, Covéa Immobilier Support GIE

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Président du Conseil d'Administration : GMF Vie (fin en 2015), AGSI GIE (fin en 2015), Groupement de Fournitures et de Moyens Informatiques GIE (fin en 2015), Téléassurances SA (fin en 2018)

Directeur Général : GMF Assurances SA (fin en 2018)

Président Directeur Général : La Sauvegarde SA (fin en 2018)

Directeur Général Délégué : Assistance Protection Juridique SA (fin en 2018)

Administrateur et Vice-Président : DreamIt Fondation partenariale (fin en 2015)

Administrateur : UGM Défense Sécurité (fin en 2018)

Représentant d'Assistance Protection Juridique SA, Administrateur : GMF Vie SA (fin en 2018)

Représentant de GMF Assurances SA, Administrateur : Covéa Immobilier Services GIE (fin en 2014), Cibail GIE (fin en 2018), Covéa Immobilier Support GIE (fin en 2018)

Représentant de GMF Assurances SA, Membre du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS (fin en 2018), Covéa Immobilier SAS (fin en 2018)

Représentant de La Sauvegarde SA, Administrateur : Assistance Protection Juridique SA (fin en 2018), Fidélia Assistance SA (fin en 2018), Fidélia Services SA (fin en 2018), AGSI GIE (fin en 2018)

Représentant d'Assurances Mutuelles de France, Administrateur : Groupement de Fournitures et de Moyens Informatiques GIE (fin en 2018)

Représentant de la Garantie Mutuelle des Fonctionnaires, Administrateur : GMF Assurances SA (fin en 2018)



Madame Sylvie Ouziel

Âge : 48 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 7 rue Dora Maar, 93400 Saint-Ouen

Fonction principale exercée :

Allianz Worldwide Partners Global CEO Assistance & CEO Asia Pacific

Biographie :

Sylvie Ouziel est, depuis 2016, Global CEO Allianz Assistance (connu en France sous la marque Mondial Assistance) et CEO Asie Pacific Allianz Partners. Diplômée de Centrale Paris, Sylvie Ouziel était auparavant Président-Directeur Général d'Allianz Managed Operations & Services (Amos), l'entité de services partagés créée par Allianz pour développer des synergies entre ses différentes filiales. Elle avait précédemment occupé le poste de Directeur Général Adjoint Monde d'Accenture Management Consulting (précédemment Andersen Consulting), entreprise au sein de laquelle elle a effectué le début de sa carrière, prenant, pendant 20 ans, différentes fonctions de leadership lui apportant une forte exposition internationale.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 425

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 24 avril 2013

Date de renouvellement : 26 avril 2017

Échéance du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

PREDICA

RCS Paris 334 028 123

50/56, rue de la Procession, 75015 Paris

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 6 323 653

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017

Échéance du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Global CEO Assistance et CEO Asie Pacific : Allianz Worldwide Partners

Membre du Conseil d'Administration : AWP Health & Life, AWP P&C

Membre du Conseil de Surveillance : M6 Métropole TV (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil : AMOSA (Amos of America – société étrangère)

Président-Directeur Général : Allianz Managed Operations & Services (Amos – société étrangère)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Administrateur : B2 Hotel Invest OPPI

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Administrateur : AEW Immo commercial OPCI, CAA Commerces 2 OPCI, Aéroport de Paris SA (société cotée), Gecina SA (société cotée), Previso Obsèques SA, La Médicale de France SA, CAAM Mone Cash SICAV, Predica Habitation OPCI, Predica Bureaux OPCI, Predica Commerces OPCI, River Ouest OPCI, Korian SA (société cotée), Frey SA (société cotée), Lesica, Messidor OPCI, Fonds Nouvel Investissement 1 SICAV, Fonds Nouvel Investissement 2 SICAV, Patrimoine et Commerce SCA, Carmila, B Immobilier, Semmaris

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea SCA (société cotée), Effi-Invest II SCA, Ofelia SAS, Unipierre Assurance SCPI, CA Grands Crus SAS, Sopresa SA, Interfimm SA, Preim Healthcare

Censeur : Siparex Associés SA, Tivana France Holding SAS

Co-Gérant : Predicare SARL

Président : Fonds Stratégique de Participations SICAV

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil de Surveillance : Effi Invest I SCA (fin en 2018)

Président : Citadel SAS, Citadel Holding SAS

Administrateur : République (fin en 2017), Foncière Développement Logements – FDL (fin en 2017), Sanef (société cotée – fin en 2018), Ramsay Générale de Santé SA (société cotée – fin en 2018), Eurosic SA (fin en 2017), Louvresses Development I SAS (fin en 2018), CA Life Greece SA (société étrangère – fin en 2018)

**Monsieur Jérôme Grivet**

Âge : 56 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 12, place des États-Unis, 92120 Montrouge

Fonction principale exercée :

Directeur Général Adjoint en charge des Finances Groupe de Crédit Agricole SA

Biographie :

Diplômé de l'ESSEC, de Sciences Po, et de l'ENA, Jérôme Grivet a mené la première partie de sa carrière dans l'administration (Inspection générale des finances, conseiller auprès du Premier ministre pour les affaires européennes) avant de rejoindre le Crédit Lyonnais en 1998 d'abord comme Directeur Financier des activités de banque de détail en France, puis comme Directeur de la Stratégie. De 2007 à 2010, il a exercé la fonction de Directeur Général Délégué au sein de Calyon. De 2010 à 2015, il a exercé les fonctions de Directeur Général de Crédit Agricole Assurances et de Directeur Général de Predica. Il est membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole SA. Depuis le 21 mai 2015, il est Directeur Général Adjoint du Crédit Agricole SA en charge du Pôle Finances Groupe.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : Néant

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Predica, Administrateur
Membre du Comité Stratégique et des Investissements
Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017

Échéance du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Directeur Général Adjoint en charge du pôle Finances Groupe et membre du Comité Exécutif et du Comité de Direction : Crédit Agricole SA (société cotée)

Administrateur : Crédit Agricole Assurances SA, Korian SA (société cotée), CACEIS SA, CACEIS Bank France SA

Membre du Conseil de Surveillance et membre du Comité d'Audit et des Comptes : Fonds de Garantie des Dépôts

Administrateur, membre du Comité d'Audit et des Comptes et membre du Comité d'Investissement : Nexity SA (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Président : CA Life Greece SA (société étrangère)

Représentant permanent de Predica, Président : Fonds Stratégique de Participations (SICAV)

Administrateur, Président du Conseil d'Administration : Spirica SA

Vice-Président : BES Vida

Directeur Général : Crédit Agricole Assurances SA, Predica SA

Administrateur : Icade SA (société cotée), Caagis SAS, Crédit Agricole Vita SpA (société étrangère), Pacifica SA, CA Indosuez Private Banking, CA Cheuvreux, Cedicam, Ubaf, Newedge Group, Lcl Obligation Euro

Directeur Général Délégué, membre du Comité Exécutif : Calyon

Managing Director : CLSA BV, Sticking CLSA Foundation

Représentant permanent de Calyon, Administrateur : Fletirec

Représentant permanent de Predica, Administrateur : Siparex Associés, La Médicale de France

Représentant permanent de Crédit Agricole Assurances SA, Administrateur : Caci SA

Représentant permanent de Predica, membre du Conseil de Surveillance : CA Grands Crus SAS, Cape

Président-Directeur Général, Administrateur : Mescas

Président : SNGI, CA Assurances Italie Holding, Dolcea Vie

Censeur : Aéroport de Paris, CA Immobilier, La Médicale de France SA



Madame Patricia Savin

Âge : 52 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 6, rue Duret, 75116 Paris

Fonction principale exercée :

Avocate associée chez DS Avocats

Biographie :

Diplômée de l'Institut de Droit Public des Affaires (IDPA), avocate inscrite au Barreau de Paris, Patricia Savin est Docteure en droit privé, diplômée de l'IHEDN (session intelligence économique). Associée du Cabinet DS Avocats, elle co-dirige le Département Environnement et Développement durable au sein duquel elle est plus particulièrement en charge des dossiers liés à la logistique, aux sols pollués, et à la ville durable. Patricia Savin a été élue membre du Conseil National des Barreaux, dont elle était la Secrétaire Générale sous la mandature 2010-2013. Présidente de l'association Orée et de la Commission Environnement et Développement Durable de l'Ordre des Avocats de Paris, elle est régulièrement consultée par les ministères de l'écologie ou de la justice sur les textes ou projets en discussion (Charte de l'environnement, préjudice écologique...). Avant de rejoindre le Cabinet DS Avocats, Patricia Savin a exercé au sein des Cabinets Moquet Borde, devenu Paul Hastings, puis de Pardieu Brocas, avant d'être cogérante de 2001 à 2015 du cabinet d'avocats Savin Martinet Associés.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : Néant

Nombre d'actions détenues postérieurement à la clôture : 115

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant
Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 27 avril 2016

Échéance du mandat : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Président : OREE (association)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant



Madame Catherine Soubie

Âge : 53 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 137 rue de l'Université, 75007 Paris

Fonction principale exercée :

Directrice Générale d'Arflia

Biographie :

Diplômée de l'ESCP, Catherine Soubie a débuté sa carrière en 1989 chez Lazard à Londres puis à Paris. Par la suite, elle a exercé différentes fonctions au sein de Morgan Stanley à Paris, avant de devenir Directeur Général Adjoint de la société Rallye, poste qu'elle a occupé de 2005 à 2010. En 2010, Catherine Soubie a rejoint le groupe Barclays où elle était jusqu'en 2016 Managing Director en charge de l'Investment Banking France-Belgique-Luxembourg. Elle est aujourd'hui Directrice Générale d'Arflia et également Administrateur indépendant au sein des Conseils d'Administration de Korian et de Sofina.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 650

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 27 avril 2016

Échéance du mandat : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Directrice Générale : Arflia, Alixio, Taddeo

Administrateur, Présidente du Comité d'Audit et membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Korian SA (société cotée)

Administrateur et membre du Comité des Rémunérations : Sofina SA (société cotée)

Présidente : Financière Verbateam, Verbateam

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur, membre du Comité d'Audit : Medica SA (société cotée)

Managing Director, Head of Banking France & Belgium – Luxembourg : Barclays

**Monsieur Pierre Vaquier**

Âge : 62 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 7 Allée des Pins, 92100 Boulogne-Billancourt

Fonction principale exercée :

Directeur Général Délégué de Real Assets Investment Managers SAS

Biographie :

Diplômé d'H.E.C. en 1980, Pierre Vaquier devient Associé au sein du département international de la banque d'investissement de Paribas pendant deux ans. Il rejoint ensuite New York comme responsable des activités d'investissement liées à l'immobilier, avant d'être nommé Directeur Général de Paribas Properties Inc. jusqu'en 1992, puis Associé de Paribas Asset Management. En 1993, il rejoint AXA en tant que Directeur du Développement d'AXA Immobilier à Paris. Il devient PDG de Colisée Services (groupe AXA) en 1995. En 1999, il est nommé PDG d'AXA REIM, poste qu'il a occupé jusqu'en janvier 2017. Pierre Vaquier est membre de la « Royal Institution of Chartered Surveyors ».

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 277

Mandats exercés au sein de Covivio :**Administrateur indépendant****Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations****Date de nomination :** 31 janvier 2011**Date de renouvellement :** 17 avril 2015 – 26 avril 2017**Échéance du mandat :** AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020**Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :**

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :**Directeur Général Délégué :** Real Assets Investment Managers SAS**Administrateur et Président du Comité d'Investissement :** Sun Limited (société cotée)**Mandats échus au cours des 5 dernières années :****Administrateur, Membre du Comité d'Audit et Membre du Comité d'Investissement :** Mercialis (société cotée)**Président du Conseil d'Administration :** FDV Venture SA (société étrangère – fin en 2017), AXA REIM SGP SA (fin en 2017), FDVII Venture SA (société étrangère – fin en 2017), AXA Reim Italia SARL (société étrangère), Dolmea Real Estate SA**Représentant permanent d'AXA REIM France :** AXA Reim SGP SA, IPD France SAS, AXA Aedificandi SICAV**Représentant permanent d'AXA France Vie, Administrateur :** Segece SCS**Administrateur :** Drouot Pierre SPPICAV, Pierre Croissance SPPICAV, Ugimmo SPPICAV, AXA Selectiv'immo SPPICAV (fin en 2017), Axa Real Estate Investment Managers US LLC (société étrangère – fin en 2017), FDV II Participation Company SA (fin en 2017), DV III General Partner SA (fin en 2017), DV IV General Partner (fin en 2017), FSIF (fin en 2017), Ahorro Familiar SA (société étrangère – fin en 2017), EOIV Management Company (société étrangère), European Retail Venture SA (société étrangère), FDV II Participation Company SA (société étrangère)**Président du Comité des Rémunérations et des Nominations :** Covivio SA (société cotée – jusqu'au 17 avril 2015)**Administrateur et Directeur Général :** AXA REIM SA (fin en 2017)**Président-Directeur Général :** AXA REIM France SA (fin en 2017)**Président :** Colisée Gérance SAS (fin en 2017)**Membre du Comité de Direction :** Axa Suduiraut SAS (fin en 2017)**Vice-Président et membre du Conseil de Surveillance :** Logement Français SA (ex-SAPE) (fin en 2017)**Président et membre du Conseil de Surveillance :** AXA Investment Managers Deutschland GmbH (société étrangère) (fin en 2017)**Administrateur et Président du Comité des Investissements :** Carmilla SAS (fin en 2017)**Membre du Conseil de Surveillance :** Sefricime Activité et Services SAS (fin en 2017)

4.3.1.2. Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration

4.3.1.2.1. Mode d'exercice de la Direction Générale

Covivio est organisée depuis le 31 janvier 2011 selon le mode « moniste », avec un Conseil d'Administration qui a, lors de sa séance du même jour, décidé de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général.

Cette structure permet d'assurer une distinction claire entre la mission du Président, consistant à veiller au bon fonctionnement du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives confiées à la Direction Générale. La nomination, en 2012, du Directeur Général en qualité d'Administrateur, a permis à ce dernier d'être associé, au même titre que les autres Administrateurs, à la définition et aux décisions relatives à la stratégie de la société, dont il assure la mise en œuvre.

La composition des instances de gouvernance et la diversité des compétences des membres du Conseil garantissent aux actionnaires et au marché que les missions du Conseil sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

4.3.1.2.2. Rôle du Président du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est présidé par Jean Laurent, nommé à cette fonction le 31 janvier 2011 et renouvelé le 17 avril 2015 pour la durée de son mandat d'Administrateur.

En étroite coordination avec la Direction Générale, il représente le Conseil d'Administration. Il agit et s'exprime en son nom et veille à l'animation du Conseil d'Administration et de ses Comités, et à leur bon fonctionnement. Le développement de ses échanges avec le Directeur Général en amont des Conseils contribue à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité de ses réunions. Il s'assure que l'ensemble des Administrateurs reçoit en permanence une information complète et pertinente sur la mise en œuvre de la stratégie. Il anime les débats du Conseil et contribue à leur synthèse. En étroite coordination avec les actions menées dans ce domaine par la Direction Générale, le Président veille au maintien de la qualité de la relation avec les actionnaires de la société, les grands partenaires et clients du groupe, ainsi que les pouvoirs publics, les autorités institutionnelles et réglementaires, les médias, et les investisseurs, acteurs de l'économie. Le Président peut, sur délégation du Conseil d'Administration, être en charge de la relation des actionnaires avec le Conseil notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise, et lui rend compte le cas échéant de sa mission. Il assure également la présidence des Assemblées Générales de la société, participe au contrôle de la gouvernance des filiales de la société, et veille au bon fonctionnement des instances d'audit et de contrôle des risques.

Le Président apporte son aide et ses conseils au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués pour l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie, tout en respectant leurs responsabilités exécutives. Sur sollicitation du Directeur Général et/ou des Directeurs Généraux Délégués, il peut participer aux réunions internes avec les principaux dirigeants et équipes de la société, afin d'apporter son éclairage sur les enjeux stratégiques. Il contribue également à la promotion des valeurs et de l'image de Covivio tant au sein du groupe qu'à l'extérieur de celui-ci.

En qualité de Président non exécutif, il assiste, en tant qu'invité, aux réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations, et participe à ce titre au processus de recrutement des nouveaux Administrateurs. Il apporte également sa vision et sa connaissance des équipes internes à l'occasion de l'élaboration des plans de succession.

En 2018, Jean Laurent a présidé toutes les réunions du Conseil d'Administration et a participé à l'ensemble des séances du Comité Stratégique et des Investissements dont il est membre. Il a également rencontré ponctuellement au cours de l'année les Administrateurs de manière individuelle et a rencontré à plusieurs reprises les membres du Comité Exécutif de la société.

4.3.1.2.3. Missions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se prononce sur l'ensemble des décisions relatives aux grandes orientations stratégiques, économiques, sociales et financières de la société et veille à leur mise en œuvre par la Direction Générale. Il s'attache à promouvoir la création de valeur par la société à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle, par ses délibérations, les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns et notamment au contrôle de la gestion de la société.

Lorsqu'il est envisagé un investissement ou une cession significatifs, le Conseil et la Direction Générale apprécient l'intérêt stratégique de cette opération et s'assurent que le processus se déroule dans le respect de l'intérêt social. À ce titre, le Conseil peut instituer un comité ad hoc. Par ailleurs, toute opération significative doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil d'Administration, étant précisé que le Règlement Intérieur liste aussi des opérations spécifiques nécessitant également l'autorisation préalable du Conseil. Elles sont détaillées au paragraphe 4.3.1.5.4. ci-après relatif à la limitation des pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Le Conseil approuve les projets d'investissements et toute opération, notamment d'acquisition ou de cession, supérieurs à 100 M€. Il examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence. Il s'assure, le cas échéant, de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. Il s'assure également que les dirigeants mandataires sociaux exécutifs mettent en œuvre une politique de non-discrimination et de diversité notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes.

Le Conseil est également tenu informé de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux, y compris dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale de la société. Il est par ailleurs régulièrement informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la société. Il lui appartient d'approuver la politique de communication financière de la société et de veiller à la pertinence et à la qualité de celle-ci.

Le Conseil fixe également le mode d'exercice de la Direction Générale de la société, assumée soit par le Président, soit par une personne physique, Administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général, et justifie sa décision. À ce titre, il désigne les mandataires sociaux chargés de diriger la société. Le Conseil peut désigner un Administrateur référent parmi les Administrateurs indépendants, notamment lorsqu'il a été décidé de ne pas dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général. Au regard de la dissociation des fonctions actuellement en vigueur, le Conseil a arrêté les limitations des pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Il peut également nommer un ou plusieurs censeurs et désigner un Vice-Président.

Le Conseil met en œuvre les autorisations et délégations de pouvoirs et/ou de compétence qui lui ont été conférées par l'Assemblée Générale et statue sur l'approbation des conventions réglementées qui lui sont soumises.

Le Conseil d'Administration définit la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration et de la Direction Générale sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations : à ce titre, il détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu, et détermine et motive également ses décisions prises en matière de rémunérations du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, lesquelles sont détaillées au paragraphe 4.3.2.2.2. ci-après.

Il arrête les comptes annuels et semestriels, les documents de gestion prévisionnelle et convoque l'Assemblée Générale.

Il examine annuellement, avant la publication du Document de référence, au cas par cas, la situation de chacun des Administrateurs, puis porte à la connaissance des actionnaires les résultats de son examen de sorte que puissent être identifiés les Administrateurs indépendants.

Enfin, il veille à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra-financiers significatifs pour la société ainsi que sur ses perspectives à long terme.

4.3.1.2.4. Composition du Conseil d'Administration

4.3.1.2.4.1. Politique de diversité

Le Conseil d'Administration s'interroge annuellement à l'occasion de la revue de sa composition et des propositions de renouvellement et/ou de nomination soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle, sur l'équilibre souhaitable de sa composition et celle des comités de gouvernance institués en son sein, notamment en termes de diversité. Son objectif permanent est d'améliorer l'équilibre de la représentation des femmes et des hommes, l'indépendance de ses membres, la diversité des compétences, des expertises, des expériences internationales, des âges et des provenances géographiques, afin de garantir aux actionnaires que ses missions sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

Cette diversité, source de dynamisme et de performance, permet d'assurer la qualité des débats et des décisions du Conseil et contribue à l'efficacité des travaux des Comités.

Pour y parvenir, le Conseil d'Administration a mis en place une politique de composition des organes de gouvernance visant :

- une représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du Conseil

- à associer les compétences nécessaires au développement et à la mise en œuvre de la stratégie de la société
- à sécuriser la continuité du Conseil, au travers de l'échelonnement régulier dans le temps des mandats
- une forte proportion de membres indépendants, permettant de garantir une liberté de parole et une indépendance de jugement
- la promotion d'une diversité des compétences et des expériences.

Le Conseil d'Administration veille à ce que chaque évolution dans sa composition et, dans la mesure du possible, dans celle de ses Comités, soit conforme à cette politique.

Concernant la représentation des femmes et des hommes, le Conseil d'Administration a constaté que la proportion de femmes a sensiblement évolué depuis fin 2013 pour atteindre progressivement 40% au terme de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2016. Parallèlement, le taux d'indépendance des membres qui était de 50% en 2014, s'est renforcé pour atteindre 60% depuis 2016.

Le Conseil recherche également une diversité de provenances géographiques (nationalités française, danoise, monégasque et italienne), permettant la connaissance des principaux marchés de la société, et un équilibre entre les âges et entre les anciennetés, avec d'une part des Administrateurs en fonction depuis déjà plusieurs années et ayant une connaissance approfondie du groupe et, d'autre part, des Administrateurs qui apportent une nouvelle expérience pouvant servir les intérêts du groupe et notamment son développement.

En particulier, le Conseil d'Administration s'assure que les compétences de ses membres sont variées, complémentaires et équilibrées, permettant ainsi une compréhension approfondie des enjeux de développement de la société et une prise de décision éclairée, indépendante et de qualité.

Domaines de compétence	Conseil d'Administration (15 membres)
Immobilier/Hôtellerie	13 Administrateurs
Banque/Finance	12 Administrateurs
Environnement/RSE	6 Administrateurs
Stratégie et M&A	15 Administrateurs
Expérience de sociétés cotées	13 Administrateurs
Expérience internationale	10 Administrateurs

Ces compétences sont détaillées au paragraphe 4.3.1.1.1. ainsi que dans les biographies des Administrateurs présentées au paragraphe 4.3.1.1.3. qui retracent également l'expérience et l'expertise de chacun d'eux.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus et au regard de la politique de diversité mise en œuvre par la société, le Conseil d'Administration considère que sa composition sur l'exercice 2018 est pertinente et que les évolutions qui seront proposées à l'Assemblée Générale du 17 avril 2019 (telles que présentées aux paragraphes 4.3.1.1.2. et 4.3.1.4.), dans le cadre des mandats qui arrivent à échéance, renforceront encore les équilibres recherchés.

Cette politique a été saluée par l'AGEFI dans le cadre de l'obtention en 2018, du « Grand Prix du Gouvernement d'Entreprise 2018 ».

4.3.1.2.4.2. Règles générales relatives à la composition du Conseil d'Administration et à la nomination des Administrateurs

Les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 12 et suivants des statuts de la société figurant au paragraphe 5.5.1. ci-après, complétées par les dispositions du Règlement Intérieur. Elles sont décrites ci-après, étant précisé que :

- le Conseil d'Administration comprend entre trois et dix-huit Administrateurs, sous réserve des dérogations prévues par la loi, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires
- les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale, sans indemnité ni préavis.

Président et Vice-Président

Le Conseil élit parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique. Outre le Président, le Conseil d'Administration peut élire parmi ses membres un ou plusieurs Vice-Présidents. Le Vice-Président est chargé de remplacer le Président en cas d'empêchement ou d'absence. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée et elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président du Conseil.

La fonction de Vice-Président est assurée par Leonardo Del Vecchio, nommé par le Conseil d'Administration le 31 janvier 2011 et renouvelé dans ses fonctions le 17 avril 2015 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Le Conseil fixe la durée des fonctions du Président et du Vice-Président qui ne peut excéder celle de leur mandat d'Administrateur. Le Président et le Vice-Président sont remplacés, en cas d'absence, par le plus âgé des Administrateurs présents. Le Président et le Vice-Président sont rééligibles et le Conseil peut les révoquer à tout moment.

Censeur

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs censeurs (personnes physiques ou morales). Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant, s'il leur est confié une mission particulière, le montant de leur rémunération. Les censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration. Il bénéficie des mêmes jetons de présence que les Administrateurs.

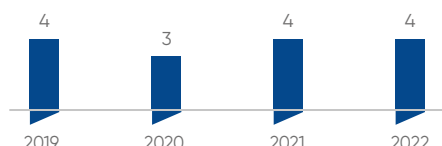
Au terme de son mandat d'Administrateur arrivé à échéance le 17 avril 2015, le Conseil d'Administration a procédé à la nomination de Sergio Erede en tant que censeur du Conseil, pour une durée de quatre années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

En sa qualité de censeur, Sergio Erede fait bénéficier le Conseil de son expertise juridique en tant qu'avocat d'affaire Italien reconnu et assiste aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative. Il assiste également aux séances des Comités dont il était membre précédemment.

Administrateur référent

Compte tenu de la dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général, le Conseil d'Administration n'a pas jugé utile de procéder à la nomination d'un Administrateur référent.

Situation de l'échelonnement des mandats arrivant à échéance



4.3.1.2.4.4. Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme sont des facteurs d'efficacité et de performance économique et sociale que Covivio a placé depuis quelques années au cœur de ses préoccupations. Avec une proportion de femmes au sein du Conseil d'Administration de 40%, la société satisfait depuis 2016 aux recommandations du Code Afep-Medef et s'est conformée avec une année d'avance à l'échéance légale fixée à avril 2017.

Secrétaire du Conseil

Le Conseil d'Administration nomme également un Secrétaire, qui peut être choisi soit parmi les Administrateurs, soit en dehors. Il fixe le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Secrétaire assure le respect des procédures relatives au fonctionnement du Conseil et dresse le procès-verbal de ses séances.

Ces fonctions sont assurées par Yves Marque, Secrétaire Général de Covivio, nommé par le Conseil d'Administration le 31 janvier 2011 et renouvelé dans ses fonctions le 17 avril 2015 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2019 sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Représentants des salariés

Le Conseil d'Administration ne comprend aucun Administrateur représentant les salariés : cette absence de représentation au Conseil tient au fait que Covivio n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 225-27-1 du Code de commerce.

Représentants des salariés actionnaires

La participation des salariés actionnaires au capital de Covivio étant inférieure au seuil de 3% fixé par les dispositions de l'article L. 225-23 al. 1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration ne comprend pas d'Administrateur représentant les salariés actionnaires.

En revanche, trois salariés représentants du Comité d'Entreprise sont convoqués à chaque réunion, et y assistent avec un accès à l'information identique à celui des Administrateurs.

4.3.1.2.4.3. Durée et échelonnement des mandats

La durée des mandats des Administrateurs est de quatre ans, de sorte que les actionnaires puissent se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur élection. Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

Afin de favoriser un renouvellement harmonieux du Conseil, les mandats des Administrateurs s'échelonnent dans le temps depuis 2015.

Le renouvellement régulier des Administrateurs par les actionnaires est ainsi facilité, d'une part, par une durée statutaire limitée à quatre ans, et d'autre part, par un étalement des dates d'échéance des différents mandats, permettant ainsi à l'Assemblée Générale de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats.

4.3.1.2.4.5. Nationalités

Le Conseil comprend 27% d'Administrateurs de nationalité étrangère, dont deux Italiens, un Monégasque et une Danoise. Cette diversité assure au Conseil une grande ouverture dans ses débats, et permet d'élargir l'angle d'analyse des sujets examinés en séance.

4.3.1.2.4.6. Formation

Au cours de l'exercice, la société a poursuivi le parcours d'intégration des nouveaux Administrateurs afin de leur permettre de mieux connaître la société et son secteur. Ainsi, les Administrateurs qui n'étaient pas familiers avec le secteur d'activité et l'entreprise ont notamment eu l'occasion de rencontrer à plusieurs reprises le Directeur Général de la société, les Directeurs Généraux Délégués, le Secrétaire Général ainsi que le Directeur Financier, et peuvent également à ce titre bénéficier, s'ils le jugent nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités de la société, ses métiers et son secteur d'activité.

4.3.1.2.4.7. Présence du Directeur Général au Conseil

La nomination en 2012 en qualité d'Administrateur de Christophe Kullmann, par ailleurs Directeur Général, a permis à ce dernier d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est ainsi responsable au même titre que les autres Administrateurs.

4.3.1.2.4.8. Procédure de recrutement

À l'occasion du recrutement de nouveaux Administrateurs, le Conseil mandate le Comité des Rémunérations et des Nominations pour lui proposer des candidats. Le Comité établit une cartographie des compétences en place et définit les compétences additionnelles recherchées chez le futur Administrateur. En plus des compétences techniques recherchées, les candidats doivent avoir une bonne expérience de la participation à des Comités de Direction ou des Comités Exécutifs, être disponibles et avoir la capacité à la fois d'apporter un point de vue constructif aux débats et de contribuer à une synthèse et une prise de décision. Les candidats présélectionnés, le cas échéant avec l'aide d'un cabinet spécialisé, sont rencontrés par le Président du Conseil, le Président du Comité

des Rémunérations et des Nominations, le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués, et, dans la mesure du possible, par d'autres Administrateurs. Enfin, au terme d'une présentation des profils faite par le Président du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil choisit le candidat qui sera proposé au vote de l'Assemblée Générale des actionnaires.

4.3.1.2.5. Indépendance des Administrateurs

Le Règlement Intérieur de la société prévoit que le Conseil d'Administration doit comprendre une part significative d'Administrateurs indépendants et précise, en son article 6, qu'est indépendant l'Administrateur qui n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

Chaque année, le Conseil d'Administration, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, consacre un point de son ordre du jour à l'évaluation de l'indépendance de ses membres au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société.

Dans son appréciation de l'indépendance de chacun des Administrateurs, le Conseil d'Administration retient, dans un premier temps, comme clé d'analyse, les critères retenus par le Code Afep-Medef, lequel stipule qu'est réputé indépendant l'Administrateur qui répond cumulativement aux critères d'indépendance suivants :

Critère 1	Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes : <ul style="list-style-type: none"> • salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société • salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la société consolide • salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.
Critère 2	Mandats croisés Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire exécutif social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur.
Critère 3	Relations d'affaires significatives Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil : <ul style="list-style-type: none"> • significatif de la société ou de son groupe • ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité. L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel.
Critère 4	Lien familial Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.
Critère 5	Commissaire aux comptes Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de la société au cours des cinq années précédentes.
Critère 6	Durée de mandat supérieure à 12 ans Ne pas être Administrateur de la société depuis plus de 12 ans. La perte de la qualité d'Administrateur indépendant intervient à la date anniversaire des douze ans.
Critère 7	Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du groupe.
Critère 8	Statut de l'actionnaire important Des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10% en capital ou en droits de vote, le conseil, sur rapport du comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Dans un second temps, et conformément à l'article 8.4 du Code Afep-Medef, au-delà de la simple constatation de la conformité ou non à ces critères, le Conseil cherche en particulier à établir si un Administrateur, qui pourrait être présumé indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretient pas d'autres liens (relations professionnelles ou personnelles significatives en termes de montant par rapport aux coûts de fonctionnement de Covivio, ou fréquentes) susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision. À l'inverse, le Conseil cherche aussi à établir si un

Administrateur, bien que pouvant être présumé non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, n'est pas pour autant libre de contraintes, le critère en question ne générant en l'espèce aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la société. Cette analyse au cas par cas est notamment justifiée par les spécificités du secteur immobilier, qui se concentre autour d'un nombre identifié d'acteurs et est animé par des personnalités dont la notoriété est reconnue.

Lors de sa séance du 20 février 2019, le Conseil d'Administration a procédé à cet examen annuel. Prenant en compte les préconisations de l'Autorité des Marchés Financiers et du Haut Comité de gouvernement d'entreprise, le Conseil a également apprécié, le cas échéant, le caractère significatif ou non des relations d'affaires entre les Administrateurs et la société ou son groupe, au regard notamment de la nature et des montants engagés dans le cadre de ces relations.

Le Conseil a ainsi adopté une approche multicritères du caractère significatif d'une relation d'affaires, en privilégiant une analyse qualitative. À cet effet, il a pris en compte l'ensemble des critères suivants :

Critère qualitatif	<ul style="list-style-type: none"> • Importance de la relation d'affaires pour l'Administrateur et la société (éventuelle dépendance économique, exclusivité ou prépondérance dans le secteur objet de la relation d'affaires, etc.). • Organisation de la relation, et notamment position de l'Administrateur concerné dans la société contractante (ancienneté du mandat, existence d'une fonction opérationnelle dans l'entité concernée, pouvoir décisionnel direct sur les contrats constitutifs de la relation d'affaires, intérêt direct de l'Administrateur ou perception par l'Administrateur d'une rémunération liée aux contrats, etc.). • Durée et continuité de la relation d'affaires.
Critère quantitatif	<ul style="list-style-type: none"> • Part du chiffre d'affaires réalisé, dans le cadre de la relation d'affaires, par la société auprès des entités auxquelles l'Administrateur est lié.

À la suite de ces examens, le Conseil d'Administration a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, de maintenir en 2019 la qualification d'indépendance de Delphine Benchetrit, Jean-Luc Biamonti, Sigrid Duhamel, Bertrand de Feydeau, Jean Laurent, Sylvie Ouziel, Patricia Savin, Catherine Soubie et Pierre Vaquier, étant précisé que les mandats de Bertrand de Feydeau et Pierre Vaquier prendront fin le 17 avril 2019.

Au vu des constats suivants, la société, avec une proportion d'Administrateurs indépendants de 60%, se conforme au seuil recommandé par le Code Afep-Medef en matière d'Administrateurs indépendants.

- **Delphine Benchetrit** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 17 avril 2015.

Elle n'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires significative ou occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Elle satisfait par ailleurs à l'ensemble des critères Afep-Medef précités. Le Conseil considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Delphine Benchetrit.

- **Jean-Luc Biamonti** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 31 janvier 2011.

Il satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires significative ou occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Il n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Jean-Luc Biamonti.

- **Sigrid Duhamel** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 28 avril 2014.

Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires significative ou occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Sigrid Duhamel.

- **Bertrand de Feydeau** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 31 janvier 2011. Il était précédemment membre du Conseil de Surveillance de Covivio depuis le 23 octobre 2006, situation susceptible de remettre en cause la présomption d'indépendance au regard du sixième critère du Code Afep-Medef.

Compte tenu des autres mandats exercés dans le passé par Bertrand de Feydeau au sein de sociétés à dominante immobilière, de ses compétences immobilières et financières et de son indépendance d'esprit unanimement reconnues par le

secteur, il contribue indéniablement de manière indépendante aux débats au sein du Conseil d'Administration de Covivio, qui lui reconnaît donc la qualité d'Administrateur indépendant.

Toutefois, afin de permettre à la société de se conformer davantage aux critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef, Bertrand de Feydeau, dont le mandat arrive à échéance en avril 2019, n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat d'Administrateur.

- **Jean Laurent** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 31 janvier 2011, dont il est le Président depuis cette date.

Il n'a jamais été en relation d'affaires avec la société, et ne représente aucun actionnaire.

Compte tenu de la dissociation de fonctions de Président et de Directeur Général opérée par le Conseil d'Administration, Jean Laurent ne dispose d'aucune prérogative de gestion et de direction au sein de la société et, conformément aux dispositions de l'article L. 225-51 du Code de commerce, limite ses fonctions de Président à l'organisation et à la direction des travaux du Conseil d'Administration ainsi qu'au contrôle du bon fonctionnement des organes sociaux. Son mandat est ainsi non exécutif. Les rémunérations qu'il perçoit au titre de ce mandat ne comportent qu'une part fixe proportionnée à l'étendue des missions qu'il assume et ne sont pas de nature à remettre en cause l'appréciation portée sur son indépendance.

Au titre de sa qualité d'Administrateur indépendant de Covivio, il était par ailleurs Administrateur, rôle non exécutif, au sein du Conseil d'Administration de la société Beni Stabili jusqu'à son absorption par Covivio le 31 décembre 2018. Cette fonction non exécutive a contribué à assurer une cohérence stratégique au sein du groupe et n'était pas susceptible de créer des situations de conflits d'intérêts, Jean Laurent s'étant abstenu, au niveau de Covivio, de participer aux débats et aux délibérations du Conseil qui auraient pu affecter les intérêts de la filiale. Ainsi, ce mandat, terminé aujourd'hui, n'a jamais affecté la qualité d'Administrateur indépendant de Jean Laurent.

- **Sylvie Ouziel** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 24 avril 2013.

Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Sylvie Ouziel.

- **Patricia Savin** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 27 avril 2016.

Elle n'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires significative avec Covivio. Par ailleurs, elle n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les

dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc qu'elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités.

- **Catherine Soubie** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 27 avril 2016.

Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Catherine Soubie.

- **Pierre Vaquier** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 31 janvier 2011. Il était précédemment membre du Conseil de Surveillance de Covivio depuis le 2 avril 2001.

Il n'a jamais été en relation d'affaires ou occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa Direction.

La durée de son mandat, supérieure à 12 ans depuis 2013, n'a jamais été considérée comme un frein à son indépendance, pour les raisons développées dans les Documents de Référence antérieurs.

Toutefois, afin de permettre à la société de se conformer davantage aux critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef, et par cohérence avec la décision de Bertrand de Feydeau de ne pas solliciter le renouvellement de son mandat, Pierre Vaquier démissionnera de son mandat d'Administrateur au jour de l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-02 modifiée le 30 novembre 2018, le tableau ci-après présente la situation de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration au regard des critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef, étant précisé que ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et ✗ représente un critère d'indépendance non satisfait.

Critères retenus par le Code Afep-Medef	Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes	Critère 2 : Mandats croisés	Critère 3 : Relations d'affaires significatives	Critère 4 : Lien familial	Critère 5 : Commissaires aux comptes	Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans	Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif	Critère 8 : Statut de l'actionnaire important	Qualification retenue par le Conseil d'Administration
ACM Vie, représentée par Catherine Allonas Barthe	✗	✓	✗	✓	✓	✓	N/A	✓	Non Indépendante
Romolo Bardin	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✗	Non Indépendant
Delphine Benchetrit	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Jean-Luc Biamonti	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Leonardo Del Vecchio	✗	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✗	Non Indépendant
Sigrid Duhamel	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Bertrand de Feydeau	✗	✓	✓	✓	✓	✗	N/A	✓	Indépendant
Predica, représentée par Jérôme Grivet	✗	✓	✗	✓	✓	✓	N/A	✓	Non Indépendant
Christophe Kullmann	✗	✗	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Non Indépendant
Jean Laurent	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Covéa Coopérations, représentée par Laurent Tollé	✓	✓	✗	✓	✓	✓	N/A	✓	Non Indépendant
Sylvie Ouziel	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Patricia Savin	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Catherine Soubie	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Pierre Vaquier	✓	✓	✓	✓	✓	✗	N/A	✓	Indépendant

Le Conseil d'Administration a également procédé à l'examen des critères d'indépendance de Christian Delaire et Olivier Piani, dont les nominations sont proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019 et a considéré qu'ils satisfont à l'ensemble des critères Afep-Medef. Ils n'ont notamment jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires significative ou occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une

société de son groupe ou de sa Direction. Ils n'entretiennent ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires des relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Christian Delaire et Olivier Piani.

Critères retenus par le Code Afep-Medef	Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes	Critère 2 : Mandats croisés	Critère 3 : Relations d'affaires significatives	Critère 4 : Lien familial	Critère 5 : Commis-saires aux comptes	Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans	Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif	Critère 8 : Statut de l'action-naire important	Qualification retenue par le Conseil d'Administration
Christian Delaïre	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Olivier Piani	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant

4.3.1.2.6. Absence de condamnations et de conflits d'intérêts

Dans le cadre de l'examen des déclarations annuelles des mandataires sociaux en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du présent document de référence, les mandataires sociaux de la société ont déclaré à la société, en application des articles 14.1 et 14.2 de l'annexe 1 du règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004 et des articles 12.1 et 12.2 de l'annexe 1 de l'avis technique de l'ESMA n° 31-62-800 :

- qu'aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à leur rencontre
- qu'aucun d'eux n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années au moins
- qu'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre eux par des autorités statutaires ou réglementaires
- ne pas avoir été empêchés par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'une société au cours des cinq dernières années au moins
- ne pas avoir de lien familial avec un mandataire social de la société
- ne pas avoir connaissance de conflits d'intérêts potentiels entre ses devoirs à l'égard de la société, et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs à l'égard de tiers.

4.3.1.2.7. Règles de fonctionnement et d'organisation du Conseil d'Administration

4.3.1.2.7.1. Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration prévoit, en son article 9, une procédure de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels, dans le cadre de la présentation des dossiers d'investissements soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements.

Préalablement à l'envoi des dossiers d'investissement, et s'il existe des motifs sérieux de penser qu'un membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements est en situation de conflit d'intérêts, le Secrétaire Général de la société s'assure auprès de ce dernier de la prévention de tout conflit d'intérêts, en lui communiquant quelques éléments d'information sur chacun des dossiers d'investissement présentés, lui permettant de déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, étant précisé par ailleurs que chaque membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements est tenu d'informer à tout moment le Secrétaire Général de la société s'il entend, directement ou indirectement, se positionner sur tout dossier d'investissement dont il considère de bonne foi qu'il est susceptible d'intéresser et d'être examiné par la société.

À défaut de confirmation par le membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements concerné de l'absence de conflit d'intérêts, ce dernier ne sera pas rendu destinataire des dossiers de présentation des opérations en cause et ne pourra pas participer à la séance du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements lors de l'examen des points correspondants de l'ordre du jour.

Dans l'hypothèse où, malgré ces précautions, les membres du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements rendus destinataires des dossiers d'investissement viendraient à considérer, à la lecture de ces derniers, qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts, ils devront en faire part dans les meilleurs délais au Secrétaire Général préalablement à la réunion de gouvernance. À ce titre, ils ne pourront pas participer à la séance du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements lors de l'examen des points à l'ordre du jour faisant l'objet du conflit d'intérêts. Il en sera également fait part au Président du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements.

En cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts au cours de l'examen d'un dossier d'investissement, le membre concerné devra, dès qu'il en a connaissance, en avertir le Président et le Président du Comité Stratégique et des Investissements. Il ne pourra plus participer aux séances du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant ce projet d'investissement, et devra plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

Dans l'hypothèse où une situation de conflit d'intérêts viendrait à ne plus exister, le membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements pourra à nouveau prendre part aux débats et délibérations du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements à compter de la réception par le Président du Comité Stratégique et des Investissements et le Président de la notification par le membre concerné de la disparition du conflit d'intérêts.

Toute décision du Conseil en matière de conflit d'intérêts sera consignée dans le procès-verbal du Conseil.

Dans le cadre de la présentation et de l'examen des dossiers d'investissement soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements, la société a eu connaissance en 2018 d'une situation de conflit d'intérêts potentiel identifié. Elle l'a gérée conformément aux dispositions exposées ci-dessus.

4.3.1.2.7.2. Déontologie des membres du Conseil d'Administration

Les règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil d'Administration sont définis à l'article 5 du Règlement Intérieur de la société.

Compétence

Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à ses fonctions, des statuts de la société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil. Chaque membre du Conseil s'assure en particulier qu'il respecte les dispositions légales en vigueur en matière de cumul de mandats, (pas plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au groupe, y compris étrangères), et est tenu d'informer le Conseil des mandats exercés dans d'autres sociétés, y compris sa participation aux comités du Conseil de toutes sociétés françaises ou étrangères. Lorsqu'un membre du Conseil exerce des fonctions exécutives, il doit veiller, outre l'autorisation à solliciter du Conseil avant toute acceptation d'un nouveau mandat dans une société cotée extérieure au groupe, à ne pas accepter d'exercer plus de deux autres mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.

Détention d'actions

Les actions de la société détenues par chacun des membres du Conseil au moment où celui-ci accède à cette fonction doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en sera de même de toutes actions acquises ultérieurement.

À titre de principe interne, afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil devraient détenir un nombre d'actions de la société équivalent à environ une année de jetons de présence.

Transparence

Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des dispositions applicables du Règlement général de l'AMF, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la société et à l'Autorité des Marchés Financiers les opérations notamment d'acquisition, de cession, de souscription, de conversion, d'emprunt, de prêt ou d'échange qu'il a réalisées sur les actions ou les titres de créance de la société ainsi que sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui leur sont liés, dans les trois jours ouvrés qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 20 000 euros.

Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions des articles L. 225-38 du Code de commerce sont soumises aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-38 à L. 225-42 du même code.

Devoir de loyauté

Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et a l'obligation de faire part au Président, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêt entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou tout société du même groupe, et, d'autre part, la société ou toute société de son groupe.

En cas de conflit d'intérêt permanent, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission.

Par ailleurs, chaque membre du Conseil est tenu d'établir une déclaration sur l'honneur relative à l'existence ou non d'une situation de conflit d'intérêts, même potentiel, au moment de son entrée en fonction, et chaque année en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du document de référence.

Devoir de diligence

Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont il est membre ainsi qu'aux Assemblées générales d'actionnaires.

Devoir de confidentialité

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque personne assistant au Conseil sera astreint au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L. 225-37 du Code de commerce, et devra en préserver strictement la confidentialité.

Devoir d'abstention sur les titres

Chaque membre du Conseil doit s'abstenir d'intervenir sur les titres de la société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées et ce conformément aux principes prévus par le guide de prévention des délits d'initiés figurant en Annexe du Règlement Intérieur.

4.3.1.2.7.3. Évaluation des travaux du Conseil

Le Conseil procède à l'évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue périodiquement sa composition, son organisation et son fonctionnement, qui implique également une revue de ses comités.

Aux termes des dispositions de son Règlement Intérieur, le Conseil débat annuellement sur son fonctionnement et celui de ses comités et procède à une évaluation formalisée tous les trois ans au moins, le cas échéant avec l'aide d'un conseil externe.

L'évaluation des travaux du Conseil vise à faire le point sur les modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration (et le cas échéant sur la pertinence du mode de gouvernance de la société), à vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues, et peut permettre également de se prononcer sur la mesure de la contribution effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil. À cette occasion, les Administrateurs non exécutifs, sous la conduite du Comité des Rémunérations et des Nominations, peuvent également évaluer les performances du Président, du Directeur Général, des Directeurs Généraux Délégués.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, la société a procédé à la fin de l'exercice 2013, à une première évaluation indépendante réalisée par le cabinet Egon Zehnder, trois ans après la mise en place de la nouvelle gouvernance, au terme de laquelle le Président du Conseil d'Administration s'est attaché à mettre en application l'ensemble des préconisations issues de cette évaluation.

À la fin de l'exercice 2016, la société a procédé en interne à une nouvelle évaluation formalisée de la capacité du Conseil d'Administration et de ses comités à répondre aux attentes des actionnaires, via un questionnaire anonyme et très exhaustif adressé par le Secrétaire du Conseil, passant en revue la composition, l'organisation et les modalités du fonctionnement du Conseil et des Comités au cours de l'année 2016.

Au terme de cette seconde évaluation, laquelle a conclu sur une représentation équilibrée et efficace du Conseil d'Administration qui dispose de tous les outils nécessaires pour mener à bien sa mission, des pistes d'amélioration ont été proposées par les Administrateurs sur le contenu des débats et l'organisation des séances. Le Président du Conseil a veillé à appliquer ces nouvelles recommandations, et notamment, en 2018, en mettant en œuvre un examen poussé de la politique RSE de Covivio lors de la réunion du Conseil d'avril 2018, et en intégrant les nouvelles activités du groupe dans les analyses de cartographie des risques.

4.3.1.2.7.4. Organisation du Conseil d'Administration

4.3.1.2.7.4.1. Calendrier de gouvernance

L'agenda prévisionnel de gouvernance de l'année N+1 est communiqué aux membres, au censeur, ainsi qu'aux Commissaires aux comptes lors du Conseil d'Administration d'examen et d'arrêté des comptes semestriels. Le calendrier définitif de gouvernance leur est adressé en septembre.

4.3.1.2.7.4.2. Tenue des réunions

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge utile, sur convocation de son Président.

Un dispositif audio de traduction simultanée en langues française et italienne est mis en œuvre pendant les séances pour l'ensemble des participants aux réunions.

Par ailleurs, depuis 2015, le Conseil se réunit tous les deux ans pour deux jours complets à l'occasion d'un séminaire stratégique, qui est aussi l'occasion de visiter des actifs immobiliers du groupe.

4.3.1.2.7.4.3. Faculté de délibérer hors la présence des dirigeants mandataires sociaux

Le règlement intérieur du Conseil en vigueur prévoit l'obligation pour les Administrateurs de se réunir au moins une fois par ans, au cours ou à l'issue d'une séance, hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. À cet effet, le Conseil définit

expressément les participants à cette réunion et s'assure que les conditions de la libre expression de chacun sont assurées.

En 2018, les dirigeants mandataires sociaux ainsi que l'équipe de management ont quitté les séances du Conseil lors du compte-rendu des travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations et l'examen – délibérations et votes – des décisions portant sur les éléments de rémunération des dirigeants, sur leur nomination et/ou renouvellement, et sur l'examen de l'indépendance des Administrateurs.

4.3.1.2.7.4.4. *Forme des convocations*

Les convocations, adressées aux Administrateurs et aux autres participants, sont effectuées par tous moyens écrits au moins cinq jours à l'avance. Ce délai de cinq jours peut être réduit dans le cas où le tiers des Administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

4.3.1.2.7.4.5. *Autres participants*

Les Directeurs Généraux Délégués ainsi que certains membres du Comité de Direction et la Directrice Juridique Corporate M&A du groupe assistent, en tant qu'invité, aux réunions du Conseil.

Le censeur, désigné par le Conseil, participe aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2323-62 du Code du travail, trois représentants du Comité d'Entreprise, désignés par le Comité, assistent aux séances du Conseil, avec voix consultative. Ces représentants disposent des mêmes documents que ceux adressés ou remis aux membres du Conseil.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux ou consolidés, sont examinés ou arrêtés.

Assiste également au Conseil, sans voix délibérative, le Secrétaire du Conseil.

En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le Président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou non de la société.

4.3.1.2.7.4.6. *Information des membres du Conseil*

La société fournit aux Administrateurs et au censeur l'information utile à une participation efficace aux travaux du Conseil, de manière à les mettre en mesure d'exercer leur mandat dans des conditions appropriées. Cette information permanente doit comprendre toute information pertinente concernant la société, et notamment des articles de presse et rapports d'analyse financière.

Lors de chaque séance du Conseil, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie du groupe et intervenus depuis la précédente séance du Conseil. Par ailleurs, des dossiers à remettre aux Administrateurs, au censeur, aux représentants du personnel assistant au Conseil, et le cas échéant aux Commissaires aux comptes, comportant les informations et documents nécessaires aux Administrateurs pour remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le Conseil et permettant au Conseil d'en apprécier la portée) sont préparés avant chaque réunion du Conseil et communiqués aux participants en temps utile, avec un préavis raisonnable avant la tenue du Conseil.

La société utilise depuis 2015 une plateforme digitale qui permet une mise à disposition sécurisée et dématérialisée de l'ensemble des dossiers de gouvernance, et assure une gestion électronique historique de la documentation du Conseil et des Comités (dossiers, procès-verbaux, Règlement Intérieur, etc.), en toute confidentialité et sécurité. Depuis 2018, des tablettes numériques sont également mises à disposition lors des séances du Conseil, afin d'éviter les impressions papier des dossiers.

4.3.1.2.7.4.7. *Délibérations du Conseil*

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements, dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis par le Secrétaire du Conseil à l'issue de chaque réunion. Ils sont retranscrits, après approbation, dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

4.3.1.3. *Activité du Conseil d'Administration en 2018*

Au cours de l'exercice 2018, le Conseil d'Administration s'est réuni à sept reprises sur convocation de son Président. La durée moyenne des réunions du Conseil d'Administration a été de deux heures.

4.3.1.3.1. *Assiduité des membres du Conseil d'Administration*

L'assiduité moyenne des Administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration a été de 89% (en progression de plus de 12% par rapport à 2017) et de près de 84% pour l'ensemble des réunions du Conseil et des Comités, étant précisé que le détail du taux de participation par Administrateur est détaillé au paragraphe 4.3.1.1.

Chaque fois que certains Administrateurs ne pouvaient pas se rendre disponibles pour assister à des réunions, le Président et le Directeur Général se sont attachés à leur présenter les dossiers examinés pendant les réunions, recueillir leurs remarques et faire part de celles-ci au Conseil.

Certains Administrateurs ont été, en 2018, pour des raisons personnelles et/ou professionnelles, dans l'impossibilité d'assister à certaines réunions du Conseil d'Administration. La baisse de leur taux d'assiduité n'entache pour autant pas leur forte implication et contribution aux travaux préparatoires du Conseil, compte tenu des avis qu'ils ont préalablement émis sur les informations et opérations présentées en séance.

4.3.1.3.2. *Principaux travaux du Conseil d'Administration*

Outre les questions relevant de ses attributions légales ou réglementaires, le Conseil d'Administration, dans ses principaux domaines d'intervention, a débattu et statué notamment sur les points ci-après. Les membres du Conseil ont été systématiquement informés des travaux, recommandations et décisions du Comité Stratégique et des Investissements, du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité d'Audit, ainsi que des travaux et avis des Commissaires aux comptes.

4.3.1.3.2.1. Suivi des orientations stratégiques du groupe et de ses activités

Le Conseil d'Administration :

- a veillé à la poursuite de la mise en œuvre de la stratégie moyen-terme à horizon 2022 qui avait été débattue en juin 2017 lors du séminaire qui s'était tenu à Milan, et s'est prononcé régulièrement sur les orientations stratégiques du groupe et sur la stratégie de transformation digitale de la société
- s'est prononcé sur les principales décisions affectant son activité s'agissant notamment des opérations d'investissement, de développement et de cession d'actifs, ainsi que des opérations de restructuration et plus particulièrement sur l'opération de fusion transfrontalière de Beni Stabili par la société et ses modalités de réalisation
- a fait un point d'avancement régulier des différents projets précédemment autorisés
- a été régulièrement informé de l'évolution de l'activité du groupe, de son patrimoine, de sa situation financière, des performances boursières, et de sa trésorerie
- a débattu sur l'identité du groupe et la nouvelle dénomination sociale de la société
- a autorisé la création d'une succursale de la société en Italie à compter de la réalisation de la fusion de Beni Stabili par la société et a approuvé l'admission à la cote et à la négociation des actions de la société sur le marché italien MTA.

4.3.1.3.2.2. Gouvernance d'entreprise

Le Conseil d'Administration :

- a examiné l'indépendance des Administrateurs au regard des critères définis par le Code Afep-Medef
- a débattu sur son fonctionnement dans le cadre des recommandations émises à l'issue de l'évaluation interne du Conseil réalisée en 2016
- a été informé de l'agenda de la gouvernance 2018 et 2019
- a pris acte de la désignation de Laurent Tollié en qualité de représentant permanent de Covéa Coopérations en remplacement d'Éric Lécuyer
- a examiné la composition du Conseil d'Administration et a soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale le renouvellement des mandats des Administrateurs qui arrivaient à échéance en avril 2018
- a délibéré sur l'évolution de la composition des comités institués au sein du Conseil d'Administration
- a désigné Dominique Ozanne en qualité de Directeur Général Délégué
- a procédé à des mises à jour régulières de son Règlement Intérieur
- a arrêté la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil
- s'est interrogé sur l'évolution de la composition du Conseil d'Administration et des Comités au regard des mandats arrivant à échéance en avril 2019
- s'est prononcé sur le maintien de l'organisation de la Direction Générale à l'occasion de l'approbation du renouvellement du mandat de Directeur Général de Christophe Kullmann et celui de Directeur Général Délégué d'Olivier Estève à compter du 1^{er} janvier 2019.

4.3.1.3.2.3. Assemblée Générale

Le Conseil d'Administration a notamment préparé et convoqué les Assemblées Générales des 19 avril 2018 et 6 septembre 2018, en arrêtant notamment leur ordre du jour, les projets de résolutions, et les termes de ses différents rapports mis à la disposition des actionnaires.

4.3.1.3.2.4. Rémunérations

Le Conseil d'Administration :

- a arrêté la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du 19 avril 2018
- a arrêté les éléments composant la rémunération de Dominique Ozanne (en ce compris l'indemnité de départ qui serait susceptible de lui être versée en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie)
- a arrêté le montant du bonus 2017, l'intéressement long terme 2017, les critères d'attribution du bonus 2018 et le montant de l'intéressement long terme 2014 au regard de l'atteinte des conditions de performance consentis à Christophe Kullmann et Olivier Estève
- a arrêté les critères d'attribution du bonus 2018 de Dominique Ozanne
- a approuvé l'évolution de la part fixe des jetons de présence alloués aux Présidents du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité d'Audit, et a fixé l'allocation des jetons de présence pour l'exercice 2018 et les exercices ultérieurs
- a revu et arrêté les éléments composant la rémunération 2019 de Christophe Kullmann et Olivier Estève à la suite de leur renouvellement au 1^{er} janvier 2019 (en ce compris l'indemnité de départ qui serait susceptible de leur être versée en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie)
- a arrêté les modalités des plans d'attribution gratuite d'actions allouées aux mandataires sociaux et aux salariés du groupe

étant précisé que, conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le Conseil d'Administration a délibéré sur les éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux hors la présence de ces derniers lors de la présentation des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations.

4.3.1.3.2.5. Gestion financière

Le Conseil d'Administration :

- a examiné et arrêté les comptes consolidés du groupe Covivio ainsi que les comptes sociaux de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017
- a déterminé l'affectation du résultat 2017 proposée à l'Assemblée Générale du 19 avril 2018 et décidé la distribution du dividende
- a examiné et a arrêté les comptes consolidés du premier semestre 2018
- a arrêté les comptes et documents de gestion prévisionnelle
- a suivi la réalisation du budget 2018 et a adopté le budget de l'année 2019
- a arrêté les communiqués financiers
- a été informé de l'évolution des ratings de Covivio et Beni Stabili et du rating attribué à Covivio Hotels
- a mis en œuvre le programme de rachat d'actions et a été informé des opérations d'acquisition d'actions propres affectés aux différents objectifs du programme
- a pris acte des garanties consenties au cours de l'exercice au nom de la société et a renouvelé les autorisations annuelles consenties au Directeur Général, avec faculté de subdélégation, de délivrer des cautions, avals et garantis
- a examiné et approuvé différentes opérations de (re) financement
- a été informé de l'ajustement du taux de conversion des Orname émises en 2013 ainsi que des augmentations de capital résultant notamment de l'attribution définitive d'actions gratuites et de la conversion desdites Orname

- a été informé du placement par les salariés du groupe de l'intéressement et de la participation de l'exercice 2017 (majoré de l'abondement) en actions Covivio
- a pris acte de l'échéance du mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Cyrille Brouard au terme de l'Assemblée Générale du 19 avril 2018
- a été informé des modalités du régime d'exonération fiscale espagnol « SOCIMI » nécessitant la mise à jour des statuts de Covivio et Covivio Hotels.

4.3.1.3.2.6. Gestion des risques

Le Conseil d'Administration :

- a revu l'organisation de l'activité d'Audit et de Contrôle Interne, marquée notamment par :
 - la nomination d'un *Data Protection Officer* en France, en Allemagne et en Italie à la suite de la réglementation sur le traitement des données personnelles présentée aux membres
 - la création d'un Comité d'Audit unique au niveau européen à la suite de la fusion de Beni Stabili par Covivio
- a validé la politique de gestion des risques à travers la revue de la cartographie des risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux attachés à l'activité de la société, et a revu les plans d'actions mis en place pour les risques majeurs identifiés
- s'est assuré de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence
- a approuvé le Modèle d'Organisation, de Gestion et de Contrôle (« *Modello Organizzativo* ») permettant de couvrir les activités italiennes de la succursale italienne et a décidé la création d'un nouveau Comité de Vigilance afin de superviser le fonctionnement et le respect du *Modello Organizzativo*
- a été informé du plan d'audit 2018/2019 et de l'évolution du ratio prudentiel et des fonds engagés à risque
- a été informé du suivi des contentieux fiscaux
- a mis à jour la charte sur les conventions réglementées
- a rappelé les obligations incombant aux personnes exerçant des responsabilités dirigeantes (et aux personnes qui leur sont étroitement liées) au titre de la réglementation sur les abus de marché.

4.3.1.3.2.7. Responsabilité sociale et environnementale de l'entreprise

Le Conseil d'Administration :

- a procédé à l'examen annuel des actions menées en matière de politique RSE principalement sur deux de ces axes :
 - les bâtiments durables, à travers notamment le verdissement du patrimoine, l'amélioration de la performance énergétique en bureaux France et l'accessibilité des bureaux en France
 - le capital humain, à travers notamment la politique Ressources Humaines, l'accompagnement des jeunes talents dans le cadre de la 3^e édition du *Leadership Program*, la promotion à l'échelle européenne de l'égalité des chances dans le cadre du Programme *Ex Aequo* et la progression des femmes au sein du groupe dans le cadre du programme de *mentoring*
- s'est assuré de la mise en œuvre d'une politique de non-discrimination et de diversité notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes

- a examiné la liste des risques RSE inhérents à Covivio tels qu'ils ressortent de l'analyse de la cartographie des risques et approuvé les plans d'actions à mener
- s'est attaché à prendre ses décisions en considérant les enjeux sociaux et environnementaux des activités de la société.

4.3.1.3.2.8. Conventions réglementées

Le Conseil d'Administration :

- a revu l'ensemble des conventions réglementées conclues et/ou autorisées en 2017
- a statué sur la poursuite des conventions réglementées conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie en 2018
- a examiné et a autorisé la conclusion de nouvelles conventions réglementées au regard de leur intérêt pour la société.

4.3.1.4. Les Comités spécialisés contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil d'Administration

Afin d'améliorer la qualité de ses travaux et en conformité avec les principes de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'Administration s'appuie sur trois Comités spécialisés (Comité d'Audit, Comité des Rémunérations et des Nominations, et Comité Stratégique et des Investissements) ayant un rôle d'étude et de préparation de certaines décisions du Conseil, en lui soumettant leurs avis, propositions ou recommandations.

La société n'a pas souhaité mettre en place de comité spécifique du Conseil d'Administration sur la politique de responsabilité sociale et environnementale (RSE). Le Président a en effet souhaité que les actions menées par la société dans ce domaine soient présentées et débattues régulièrement et directement en Conseil d'Administration.

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, disponible de façon complète sur le site Internet de la société, détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chacun de ces Comités. Une description de leur activité est présentée ci-après.

La composition des Comités spécialisés illustre la volonté de la société de favoriser la présence d'Administrateurs indépendants au sein de ces Comités.

Le secrétariat des Comités est assuré par Yves Marque en sa qualité de Secrétaire du Conseil.

Synthèse de la composition des Comités en 2018 et présentation de l'évolution de la composition des Comités proposée pour 2019

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019 de la nomination Christian Delaire et Olivier Piani et du renouvellement des mandats d'Administrateurs de Jean Laurent, Leonardo Del Vecchio et Covéa Coopérations (représentée par Laurent Tollié), le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, propose de faire évoluer la composition des comités de gouvernance ainsi qu'il suit, laquelle serait sans impact sur les taux de féminisation et d'indépendance au sein de ces derniers.

Comité d'Audit	Taux d'assiduité en 2018
Bertrand de Feydeau ⁽¹⁾ , Président	100%
Romolo Bardin, membre	66,67%
Jean-Luc Biamonti ⁽¹⁾ , membre	66,67%
Sigrid Duhamel ⁽¹⁾ , membre	100%
Sylvie Ouziel ⁽¹⁾ , membre	66,67%
Patricia Savin ⁽¹⁾ , membre	100%
Jean Laurent ⁽¹⁾ , invité	100%

Comité des Rémunérations et des Nominations	Taux d'assiduité en 2018
Jean-Luc Biamonti ⁽¹⁾ , Président	100%
Pierre Vaquier ⁽¹⁾ , membre	100%
Jérôme Grivet, membre	100%
Catherine Soubie ⁽¹⁾ , membre	100%
Sergio Erede, censeur	100%
Jean Laurent ⁽¹⁾ , invité	100%

Comité Stratégique et des Investissements	Taux d'assiduité en 2018
Leonardo Del Vecchio, Président	25%
Catherine Allonas Barthe, membre	50%
Romolo Bardin, membre	75%
Jérôme Grivet, membre	100%
Jean Laurent ⁽¹⁾ , membre	100%
Laurent Tollié, membre	25%
Sergio Erede, censeur	75%

(1) Membres indépendants.

Comité d'Audit
Jean-Luc Biamonti ⁽¹⁾ , Président
Romolo Bardin, membre
Christian Delaire ⁽¹⁾ , membre
Sigrid Duhamel ⁽¹⁾ , membre
Sylvie Ouziel ⁽¹⁾ , membre
Patricia Savin ⁽¹⁾ , membre
Jean Laurent ⁽¹⁾ , invité

Comité des Rémunérations et des Nominations
Catherine Soubie ⁽¹⁾ , Présidente
Jean-Luc Biamonti ⁽¹⁾ , membre
Jérôme Grivet, membre
Olivier Piani ⁽¹⁾ , membre
Sergio Erede, censeur
Jean Laurent ⁽¹⁾ , invité

Comité Stratégique et des Investissements
Leonardo Del Vecchio, Président
Catherine Allonas Barthe, membre
Romolo Bardin, membre
Jérôme Grivet, membre
Jean Laurent ⁽¹⁾ , membre
Laurent Tollié, membre
Sergio Erede, censeur

4.3.1.4.1. Le Comité d'Audit

Ses missions, sa composition et son organisation sont régies par les articles L. 823-19 et suivants du Code de commerce. Le Règlement Intérieur de la société est par ailleurs conforme aux dispositions sur le Comité d'Audit prévues par les articles précités.

4.3.1.4.1.1. Composition

Le Conseil d'Administration réuni le 14 février 2018 a décidé de nommer Patricia Savin en qualité de membre du Comité d'Audit, portant ainsi sa composition à six membres, dont cinq Administrateurs indépendants (83%) : Jean-Luc Biamonti, Sigrid Duhamel, Bertrand de Feydeau, Sylvie Ouziel et Patricia Savin.

La Présidence du Comité d'Audit, dont la nomination ou le renouvellement est proposée par le Comité des Rémunérations et des Nominations, est assurée par Bertrand de Feydeau, Administrateur indépendant. De plus, Jean Laurent, en sa qualité de Président indépendant du Conseil d'Administration, participe, sans voix délibérative, à l'ensemble des séances du Comité d'Audit.

Le Comité comprend un membre de nationalité italienne, un membre de nationalité danoise, et un membre de nationalité monégasque.

Les membres du Comité d'Audit disposent d'une compétence comptable ou financière, appréciées au regard de leur formation et de leur expérience professionnelle.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

4.3.1.4.1.2. Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité d'Audit par le Conseil.

Le Président du Comité d'Audit fixe l'ordre du jour des réunions du Comité d'Audit ; il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité.

La convocation des membres du Comité d'Audit est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion du Comité.

Le délai d'examen des comptes par le Comité d'Audit est en moyenne de deux jours avant l'examen mené par le Conseil.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions auxquelles participent également le Directeur Financier et le Directeur de la Comptabilité, ainsi que la Directrice de l'Audit et du Contrôle Internes, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés.

4.3.1.4.1.3. Missions

Aux termes de l'article 23 du Règlement Intérieur, le Comité d'Audit doit assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Il est chargé plus particulièrement :

- (i) d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière, et le cas échéant de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité
- (ii) d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe Covivio
- (iii) d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la société, avant leur présentation au Conseil
- (iv) de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne
- (v) d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que de l'audit interne concernant les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable, financière et extra-financière ; à ce titre, il examine les éléments du rapport de gestion du Conseil d'Administration relatifs au dispositif de contrôle interne et de gestion des risques et formule le cas échéant des observations, et donne son avis sur l'organisation du service de l'audit interne et du contrôle des risques
- (vi) d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes
- (vii) de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes
- (viii) d'examiner les conventions conclues entre la société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la société
- (ix) d'examiner les propositions de nomination des Commissaires aux comptes de la société et d'émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes dont la désignation est proposée à l'Assemblée Générale
- (x) d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché
- (xi) d'examiner les communiqués relatifs aux résultats financiers
- (xii) d'examiner les risques et les engagements hors-bilan significatifs
- (xiii) d'approuver préalablement à leur conclusion les services autres que la certification des comptes fournis par les Commissaires aux comptes à la société et
- (xiv) d'examiner le rapport complémentaire des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article 11 du règlement 537/2014.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tout avis ou toute suggestion qui lui semblerait opportun et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil. Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses. Il peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin. Toutefois, le Comité d'Audit n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2018.

4.3.1.4.1.4. Travaux du Comité d'Audit en 2018

Le Comité d'Audit s'est réuni à trois reprises, avec un taux de participation des membres de 83%.

Au cours de ces réunions, les membres du Comité d'Audit ont entendu les Commissaires aux comptes, ainsi que le Directeur Financier, le Directeur des comptabilités et la Directrice de l'Audit et du Contrôle Internes, qui assistent à toutes les réunions.

Plusieurs réunions particulières ont également été tenues entre les Commissaires aux comptes et ces mêmes Directeurs, hors la présence de la Direction Générale.

L'examen des comptes par le Comité d'Audit a été accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels au sujet non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation du Directeur Financier décrivant l'exposition aux risques, y compris ceux de nature sociale et environnementale, et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'Audit travaille en interaction avec la Directrice de l'Audit et du Contrôle Internes, avec laquelle il échange notamment sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Au cours des séances 2018, le Comité d'Audit a notamment examiné les thèmes suivants :

Séance du 12 février 2018

Examen des événements marquants de l'exercice 2017 relatifs notamment au patrimoine, à la dette et aux performances locatives – Point sur les expertises immobilières – Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 – Examen du communiqué sur les résultats financiers – Examen de la poursuite du renforcement du profil de couverture à long terme de la société – Présentation générale du plan d'audit 2018.

Séance du 16 juillet 2018

Examen des indicateurs financiers au 30 juin 2018 – Examen des événements marquants du 1^{er} semestre 2018 relatifs notamment au patrimoine, à la simplification des structures avec l'opération de fusion transfrontalière de Beni Stabili par Covivio, à la dette, aux performances locatives ainsi qu'aux litiges fiscaux – Point sur les expertises immobilières – Examen des comptes consolidés au 30 juin 2018 – Examen du communiqué sur les résultats financiers.

Séance du 26 septembre 2018

Rappel de l'organisation et du fonctionnement de la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes – Revue des outils de contrôle interne et des dispositifs en place au sein du groupe – Rappel des risques majeurs identifiés en 2017 au niveau européen et présentation des plans d'actions mis œuvre, présentation de l'actualisation de la cartographie des risques, rappel du dispositif d'alerte mis en place dans la société, présentation de la stratégie mise en place au niveau européen dans le cadre des obligations liées au Règlement Général pour la Protection des Données Personnelles – Suivi du plan d'audit 2018 – Approbation du plan d'audit 2019 – Mesure du risque lié à l'activité de développement et examen de l'évolution du ratio prudentiel et des fonds engagés à risque – Examen de la politique de couverture des taux d'intérêts.

À l'issue de la séance du 26 septembre 2018, une réunion s'est tenue entre les Commissaires aux comptes et les membres du Comité d'Audit, en l'absence du management de la société.

À cette occasion, les Commissaires aux comptes ont souligné la qualité de la relation avec la Direction Financière et la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes.

4.3.1.4.2. Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a pour rôle de placer le Conseil d'Administration dans les meilleures conditions pour déterminer l'ensemble des rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux. Par ailleurs, il est aussi en charge de faire des recommandations au Conseil sur la composition des instances dirigeantes, la nomination de nouveaux Administrateurs, le renouvellement des mandats arrivant à échéance, et la succession des dirigeants mandataires sociaux.

4.3.1.4.2.1. Composition

À la clôture de l'exercice 2018, le Comité des Rémunérations et des Nominations est toujours composé de quatre membres, et invite à ses réunions le censeur et le Président du Conseil d'Administration. Les Administrateurs indépendants représentent 75% des membres, dont le Président du Comité. Le Comité des Rémunérations et des Nominations réunit un membre étranger de nationalité monégasque.

La présidence du Comité est assurée par Jean-Luc Biamonti, Administrateur indépendant.

Il ne comprend aucun dirigeant mandataire social. Toutefois, le Directeur Général est consulté par le Comité des Rémunérations et des Nominations sur les sujets des nominations et des plans de succession.

La composition de ce Comité, présidé par un Administrateur indépendant, ainsi que les échanges qui ont lieu entre cet Administrateur indépendant et les autres membres indépendants du Conseil d'Administration, assurent la bonne représentation des intérêts des différents actionnaires de la société. De plus, conformément aux dispositions du Code Afep-Medef, le Président du Conseil est associé aux travaux du Comité s'agissant du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux.

4.3.1.4.2.2. Fonctionnement

Le Comité des Rémunérations et des Nominations se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an et en principe avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité des Rémunérations et des Nominations par le Conseil.

Le Président du Comité des Rémunérations et des Nominations, ou, en son absence, le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des Rémunérations et des Nominations.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité des Rémunérations et des Nominations est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum. Les avis du Comité des Rémunérations et des Nominations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil.

4.3.1.4.2.3. Missions

Aux termes de l'article 19 du Règlement Intérieur, le Comité des Rémunérations et des Nominations est chargé de :

- (i) examiner toute candidature à la nomination à un poste du Conseil ou à un mandat de Directeur Général, de Directeur Général Délégué, rechercher ou apprécier les candidats possibles, formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil en tenant compte notamment de l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de l'évolution de l'actionnariat de la société
- (ii) apprécier l'opportunité des renouvellements de mandats, au regard notamment, s'agissant des Administrateurs, de leur assiduité aux réunions de gouvernance et de leur contribution effective aux travaux du Conseil et des Comités au regard notamment, s'agissant des Administrateurs, de leur assiduité aux réunions de gouvernance et de leur contribution effective aux travaux du Conseil et des Comités
- (iii) superviser l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux
- (iv) proposer la nomination ou le renouvellement du Président du Comité d'Audit
- (v) proposer le montant de l'enveloppe globale et les modalités de répartition des jetons de présence qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

- (vi) formuler des propositions quant à la rémunération du Président, du Directeur Général, des Directeurs Généraux Délégués (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables, en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise et en contrôlant l'application annuelle de ces règles)
- (vii) émettre un avis préalable sur toute proposition de rémunération exceptionnelle proposée par le Conseil en vue de rémunérer l'un de ses membres qu'il aura chargé d'une mission ou d'un mandat conformément aux dispositions de l'article L. 225-46 du Code de commerce
- (viii) faire le cas échéant des propositions au Conseil quant aux programmes de stock-options, d'attribution gratuite d'actions, et aux règlements et à l'attribution de celles-ci
- (ix) donner un avis au Conseil sur la qualification des membres du Conseil au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société
- (x) faire des recommandations relatives aux conditions financières de cessation des mandats sociaux.

Le Comité s'attache de même à étudier les systèmes de retraite des dirigeants et des salariés de la société, la fiscalité attachée aux différents modes de rémunération, ainsi que son évolution, et la succession potentielle des différents mandataires sociaux.

4.3.1.4.2.4. Travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations en 2018

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni à deux reprises, avec un taux de participation des membres de 100%.

Au cours de ses travaux, le Comité des Rémunérations et des Nominations travaille en étroite liaison avec le Secrétaire Général, qui supervise notamment la Direction des Ressources Humaines de la société. Il assiste, en tant qu'invité et Secrétaire, aux séances du Comité.

Au cours des séances 2018, le Comité des Rémunérations et des Nominations a notamment examiné les sujets suivants :

Séance du 5 février 2018

Revue de la composition du Conseil d'Administration : proposition de renouvellement de 4 Administrateurs, examen de l'indépendance des Administrateurs, proposition d'évolution de la composition du Comité d'Audit et du Comité Stratégique et des Investissements – Examen de l'enveloppe annuelle des jetons de présence – Examen des plans de succession et proposition de nomination d'un nouveau Directeur Général Délégué et des éléments de sa rémunération – Rémunération des dirigeants mandataires sociaux : examen du montant du bonus 2017, de l'intéressement long terme 2017, des critères d'attribution du bonus 2018 et du montant de l'intéressement long terme 2014 au regard de l'atteinte des conditions de performance consentis à Christophe Kullmann et Olivier Estève – Examen des critères d'attribution du bonus 2018 de Dominique Ozanne – Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des mandataires sociaux du groupe et d'un plan de rétention pour certains salariés du groupe.

Séance du 21 novembre 2018

Revue de la composition du Conseil d'Administration : proposition de renouvellement de trois Administrateurs sur quatre Administrateurs dont les mandats arrivent à échéance en avril 2019, proposition de nomination de deux nouveaux Administrateurs indépendants et d'un second censeur – Proposition de renouvellement des mandats de Christophe Kullmann en tant que Directeur Général et d'Olivier Estève en tant que Directeur Général Délégué – Proposition d'évolution de leur rémunération annuelle – Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés du groupe.

4.3.1.4.3. Le Comité Stratégique et des Investissements

Le Comité Stratégique et des Investissements a un rôle d'étude et de préparation des délibérations du Conseil d'Administration en matière de stratégie, d'investissements et de cessions. Tous les membres du Conseil sont informés de ses réunions et de son ordre du jour, et sont destinataires des dossiers qui lui sont adressés. Ils sont également libres d'y assister s'ils le souhaitent. Le Comité communique au Conseil ses avis.

4.3.1.4.3.1. Composition

À la suite du changement de représentant permanent de Covéa Coopérations depuis le 1^{er} janvier 2018, Laurent Tollié a intégré le Comité Stratégique et des Investissements en date du 14 février 2018.

Le Comité Stratégique et des Investissements est composé de six membres, et invite à ses réunions le censeur.

Il comprend un membre indépendant, Jean Laurent, ainsi que deux membres de nationalité italienne.

4.3.1.4.3.2. Fonctionnement

Le Comité Stratégique et des Investissements se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité Stratégique et des Investissements par le Conseil.

Le Président du Comité Stratégique et des Investissements, ou en son absence le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité. Il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité Stratégique et des Investissements.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité Stratégique et des Investissements est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum. Les avis et décisions du Comité Stratégique et des Investissements sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité Stratégique et des Investissements rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil.

Lorsque le Comité étudie des sujets liés directement à la stratégie de la société, l'ensemble des Administrateurs sont invités à participer aux débats, dans la mesure de leur disponibilité. Un large compte rendu des travaux est par ailleurs effectué au Conseil, afin qu'il puisse, en toute connaissance de cause, se prononcer sur la stratégie de la société, en s'appuyant sur le travail préparatoire du Comité.

4.3.1.4.3.3. Missions

Aux termes de l'article 15 du Règlement Intérieur, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé, préalablement à toute décision du Conseil, d'examiner et d'émettre un avis sur les opérations suivantes :

- (i) investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- (ii) cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Par ailleurs, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé, préalablement à toute décision du Directeur Général, d'examiner et d'autoriser les opérations suivantes :

- (i) investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 30 000 000 € (part du groupe)
- (ii) cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 30 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Plus généralement, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé notamment :

- (i) d'examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement *via* croissance externe ou de partenariat
- (ii) d'analyser, le cas échéant, les plans et prévisions du groupe Covivio à moyen terme
- (iii) de réunir le cas échéant des experts afin d'examiner l'opportunité des choix stratégiques envisagés et
- (iv) d'entretenir la réflexion du Conseil sur la stratégie entre les séances qui y sont spécifiquement dédiées.

4.3.1.4.3.4. Travaux du Comité Stratégique et des Investissements en 2018

Le Comité Stratégique et des Investissements s'est réuni à quatre reprises, avec un taux d'assiduité des membres de 63%, étant précisé que les réunions du Comité ont été suivies par un nombre important d'Administrateurs invités.

Au cours des séances 2018, le Comité Stratégique et des Investissements a notamment examiné les sujets suivants :

Séance du 14 février 2018

Point d'avancement de différents projets d'investissement et de cession – Présentation et approbation de projets d'investissement et de développement – Examen de l'évolution du montant des fonds engagés à risque – Approbation de la poursuite des études et analyses de faisabilité de projets de développement et d'investissement – Approbation d'un projet de cession d'actif – Présentation de post-mortem d'une opération d'investissement.

Séance du 19 avril 2018

Point d'avancement de différents projets d'investissement – Présentation et approbation de projets de cession, d'investissement et de développement – Examen de l'évolution du montant des fonds engagés à risque – Présentation de post-mortem d'une opération d'investissement.

Séance du 19 juillet 2018

Point d'avancement de différents projets d'investissement – Présentation et approbation d'un projet de développement – Présentation de post-mortem d'opérations d'investissement.

Séance du 16 octobre 2018

Point d'avancement de différents projets d'investissement et de développement – Présentation et approbation d'un projet de d'investissement – Approbation d'un projet de cession d'actifs.

4.3.1.5. Direction Générale de la société

Les dispositions relatives à la nomination et à la révocation des membres de la Direction Générale, ainsi qu'aux pouvoirs qui leur sont conférés, sont définies à l'article 19 des statuts de la Société figurant au paragraphe 5.5.2. ci-après et sont complétées par les dispositions du Règlement Intérieur.

4.3.1.5.1. Composition de la Direction Générale

La Direction Générale de la société est confiée depuis le 31 janvier 2011 à Christophe Kullmann, Directeur Général, qui est assisté par Olivier Estève, désigné Directeur Général Délégué.

Le 14 février 2018, le Conseil d'Administration a procédé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, à la nomination de Dominique Ozanne en qualité de Directeur Général Délégué pour une durée de 4 ans, jusqu'au 31 décembre 2021.

Le 21 novembre 2018, le Conseil d'Administration a procédé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, au renouvellement du mandat de Directeur Général de Christophe Kullmann et du mandat de Directeur Général Délégué d'Olivier Estève, pour une durée de 4 ans à compter du 1^{er} janvier 2019, soit jusqu'au 31 décembre 2022.

Sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a choisi de ne pas faire coïncider la date de la fin des mandats du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués avec la date de l'Assemblée Générale, afin de permettre au Comité des Rémunérations et des Nominations et au Conseil d'Administration de pouvoir se consacrer sereinement et pleinement, en dehors de la période d'Assemblée Générale, à l'examen du renouvellement de ces mandats et aux conditions de rémunération des mandataires sociaux.

Prénom/Nom	Titre	Nationalité	Date de première nomination	Durée du mandat	Date de renouvellement	Date d'échéance du mandat
Christophe Kullmann	Directeur Général	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019	31/12/2022
Olivier Estève	Directeur Général Délégué	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019	31/12/2022
Dominique Ozanne	Directeur Général Délégué	Française	14/02/2018	4 ans	-	31/12/2021

Il est rappelé que le mandat d'Administrateur de Christophe Kullmann lui permet d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est responsable au même titre que les autres Administrateurs.

4.3.1.5.2. Listes des mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux exécutifs (informations au 31 décembre 2018)



Monsieur Christophe Kullmann

Âge : 53 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber, 75116 Paris

Fonction principale exercée :

Directeur Général de Covivio

Biographie :

Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier. Il a notamment assuré la Direction Financière d'Immobilier Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gecina, dont il prend alors la Direction Financière. À la tête de Covivio depuis sa création en 2001, Christophe Kullmann assure les fonctions de Directeur Général et est membre du Conseil d'Administration. Depuis 2012, Christophe Kullmann est Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), l'association professionnelle du secteur immobilier coté français. Il est par ailleurs membre-fondateur de la Fondation Palladio.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 84 091 (auxquelles se rajoutent 18 000 actions en usufruit, suite à la donation de la nue-propriété)

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1^{er} janvier 2015 – 1^{er} janvier 2019

Échéance du mandat : 31 décembre 2022

Administrateur

Date de nomination : 25 avril 2012

Date de renouvellement : 27 avril 2016

Échéance du mandat : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE (société européenne)

Administrateur délégué et membre du Comité Exécutif et d'Investissement : Beni Stabili S.p.A. SIQ (société cotée italienne – jusqu'au 31 décembre 2018)

Administrateur : Foncière Développement Logements – FDL SA

Représentant légal de Covivio, Président : Technical SAS

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Esplanade Belvédère II, SCI Le Ponant 1986, SCI Ruhl Côte d'Azur, SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI 11 Place de l'Europe, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 288 rue Duguesclin, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SNC Cœur d'Orly Promotion

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Président du Conseil d'Administration : FSIF (Syndicat professionnel)

Administrateur : IEIF (Association)

Mandats échus au cours des 5 dernières années (hors filiales du groupe Covivio) :

Administrateur : EPRA (fin en 2018), IEIF (Association – fin en 2014)

Membre du bureau exécutif : EPRA (fin en 2017)

**Monsieur Olivier Estève**

Âge : 54 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber, 75116 Paris

Fonction principale exercée :

Directeur Général Délégué de Covivio

Biographie :

Olivier Estève est diplômé de l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Après une carrière de 12 ans dans le groupe Bouygues (1990-2001), où il a notamment été Directeur Développement de la filiale SCREG Bâtiment, il rejoint Covivio en septembre 2002. Après avoir été Directeur Immobilier, il supervise aujourd'hui notamment l'ensemble des activités de développement de Covivio, les partenariats externes et l'activité coworking. Olivier Estève est Directeur Général Délégué de Covivio depuis le 31 janvier 2011.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 53 452

Mandats exercés au sein de Covivio :**Directeur Général Délégué****Date de nomination :** 31 janvier 2011**Date de renouvellement :** 1^{er} janvier 2015 – 1^{er} janvier 2019**Échéance du mandat :** 31 décembre 2022**Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :****Président :** FDR 2 SAS**Président-Directeur Général :** République SA**Représentant permanent de Covivio, Administrateur :** Foncière Développement Logements – FDL SA (depuis le 1^{er} janvier 2018)**Membre du Comité d'Audit :** Covivio Hotels SCA (société cotée – depuis le 15 novembre 2018)**Membre du Conseil de Surveillance :** Covivio Hotels SCA (société cotée), Covivio Immobilien SE (société européenne)

Gérant : Covivio Développement SNC, GFR Ravinelle SARL, Euromarseille Invest EURL, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, FDR 4 EURL, FDR 7 EURL, Fédération EURL, BGA Transaction SARL, Foncière Margaux SARL, SARL du 2 rue Saint Charles, SARL du 25-27 Quai Félix Faure, SARL du 106-110 rue des Troènes, Telimob Paris SARL, Imefa 127 SCI, SCI Atlantis, SCI Pompidou Metz, SNC Palmer Plage, SCI Palmer Montpellier, SCI Dual Center, SCI Charenton, Latepromo SNC, Lenopromo SNC, Promomurs SNC, Covivio Participations EURL, SCI Avenue de la Marne, Omega B SARL, Covivio Property, SCI Rueil B2, SCI Rueil B3 B4, Wellio SNC, SNC Le Clos de Chanteloup, SNC Bordeaux Lac, SNC Sully Chartres, SNC Sucy Parc, SNC Gambetta Le Raincy, Orly Promo SNC, Silexpromo SNC, SCI du 21 rue Jean Goujon, SNC La Marina Fréjus, SNC Villouvette Saint Germain, SNC Gauguin St Ouen l'Aumône, SNC Le Printemps Sartrouville, SNC Normandie Niemen Bobigny, SCI Cité Numérique (depuis le 7 mars 2018), SCI Danton Malakoff (depuis le 19 mars 2018), SNC Meudon Bellevue (depuis le 18 mai 2018), SNC Tours Coty (depuis le 7 novembre 2018), SNC Valence Victor Hugo (depuis le 7 novembre 2018), SNC Nantes Talensac (depuis le 7 novembre 2018), SNC Marignane St Pierre (depuis le 7 novembre 2018)

Représentant légal de Fédération, Gérant : Federimmo SCI**Représentant légal de République, Gérant :** Gespar SC, Parking de la Comédie SNC, Parking de la Gare Charles de Gaulle SNC**Représentant légal de République, Président :** Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves SAS**Représentant légal de Telimob Paris SARL, Gérant :** Telimob Est SNC, Telimob Nord SNC, Telimob Ouest SNC, Telimob Paca SNC, Telimob Paris SNC, Telimob Rhône-Alpes SNC, Telimob Sud-Ouest SNC**Représentant légal de Foncière Margaux, Gérant :** SCI du 1 rue de Châteaudun, SCI du 2 rue de l'III, SCI du 3 Place A. Chaussy, SCI du 8 rue M. Paul, SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs, SCI du 20 Avenue Victor Hugo, SCI du 32 Avenue P. Grenier, SCI du 35/37 rue Louis Guérin, SCI du 40 rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 125 Avenue du Brancolar, SCI du 682 Cours de la Libération, SCI du 1630 Avenue de la Croix Rouge**Représentant légal de SCI Euromarseille 1, Gérant :** SCI Euromarseille BL, SCI Euromarseille BI, SCI Euromarseille BH, SCI Euromarseille BH2**Représentant légal de SCI Euromarseille 2, Gérant :** SCI Euromarseille PK, SCI Euromarseille H**Représentant légal de Covivio, Président :** Technical SAS**Représentant légal de Covivio, Gérant :** SCI Esplanade Belvédère II, SCI Le Ponant 1986, SCI Ruhl Côte d'Azur, SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI 11 Place de l'Europe, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 288 rue Duguesclin, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SNC Cœur d'Orly Promotion**Représentant légal de FDR 2, Gérant :** SCI Cœur d'Orly Bureaux (depuis le 30 novembre 2018), SNC Cœur d'Orly Commerces (depuis le 30 novembre 2018)**Mandats extérieurs au groupe Covivio :**

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années (hors filiales du groupe Covivio) :**Représentant permanent de Covivio, Administrateur :** Technical Property Fund 1 SPPICAV (fin en 2014)



Monsieur Dominique Ozanne

Âge : 40 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 10, avenue Kléber, 75116 Paris

Fonction principale exercée :

Directeur Général Délégué de Covivio

Biographie :

Diplômé de l'ESTP et d'HEC (MS), Dominique Ozanne rejoint Covivio en 2003 comme chargé de mission auprès du Directeur Général. En 2005, à la création de Covivio Hotels (filiale SIIC de Covivio destinée à acquérir des murs d'hôtels en Europe), il est nommé Secrétaire Général, puis Directeur du Développement et de l'Asset Management. Il devient en 2011 Directeur Général de la société qui détient aujourd'hui près de 450 hôtels. En 2014, il est à l'origine du lancement de l'activité d'investissement en murs et fonds dans l'hôtellerie initiée par Covivio. Il fait partie des fondateurs d'AHTOP, association dont la vocation est de fédérer les professionnels de l'hôtellerie et l'ensemble des acteurs économiques soucieux de fournir un hébergement de qualité, au service de l'attractivité touristique française.

En plus de ses fonctions de Directeur Général de Covivio Hotels, Dominique Ozanne a été nommé Directeur Général Délégué de Covivio en 2018.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 29 932

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général Délégué

Date de nomination : 14 février 2018

Échéance du mandat : 31 décembre 2021

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant commandité : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Président du Conseil d'Administration : B2 Hotel Invest SPPICAV

Président : Foncière Iris SAS, Sables d'Olonne SAS, Campelli SAS, Covivio Hotels Gestion SAS, Foncière Ulysse SAS, Foncière B2 Hotel Invest SAS, Foncière B3 Hotel Invest SAS, Foncière B4 Hotel Invest

Directeur Général : Iris Holding France SAS

Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant Commandité de Covivio Hotels, Gérant : Foncière Otello SNC, Hôtel 37 Place René Clair SNC, SCI Hôtel Porte Dorée

Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant commandité de Covivio Hotels, Président : SAS Samoëns

Gérant : Foncière Manon SARL, Loire SARL, FDM Gestion Immobilière SNC

Représentant légal de Covivio, Président : Technical SAS

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Esplanade Belvédère II, SCI Le Ponant 1986, SCI Ruhl Côte d'Azur, SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI 11 Place de l'Europe, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 288 rue Duguesclin, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SNC Cœur d'Orly Promotion

Administrateur de sociétés anonymes belges : Foncière Vielsalm, Sunparks Oostduinkerke, Foncière Kempense Meren, Foncière No Bruges Centre, Foncière No Bruxelles Grand Place, Foncière IB Bruges Centre, Foncière IB Bruxelles Aéroport, Foncière IB Bruxelles Grand Place, Foncière Gand Opéra, Foncière Gand Centre, Foncière Bruxelles Expo Atomium, Foncière Antwerp Centre, Foncière No Bruxelles Aéroport, Tulipe Holding Belgique, Narcisse Holding Belgique, Foncière Brugge Station, Foncière Bruxelles Sud, Foncière Louvain Centre, Foncière Liège, Foncière Bruxelles Aéroport, Foncière Bruxelles Tour Noire, Foncière Louvain, Foncière Malines, Foncière Bruxelles Gare Centrale, Foncière Namur

Directeur Général de sociétés allemandes : Iris Berlin GmbH, Iris Essen Bochum GmbH, Iris Frankfurt GmbH, Iris General Partner GmbH, Iris Investor Holding GmbH, Iris Nurnberg GmbH, Iris Stuttgart GmbH, BRE/GH II Berlin I Investor GmbH, BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, BRE/GH II Berlin III Investor GmbH, BRE/GH II Dresden I Investor GmbH, BRE/GH II Dresden II Investor GmbH, BRE/GH II Dresden III Investor GmbH, BRE/GH II Dresden IV Investor GmbH, BRE/GH II Dresden V Investor GmbH, BRE/GH II Erfurt I Investor GmbH, BRE/GH II Leipzig I Investor GmbH, BRE/GH II Leipzig II Investor GmbH

Directeur de sociétés espagnoles : Investment FDM Rocatierra S.L, Bardiomar S.L, Trade Center Hotel S.L.U

Membre suppléant : Comité de Partenariat de Foncière Développement Tourisme SPPICAV

Membre : Comité de Partenariat de SAS Samoëns, Comité Stratégique d'Iris Holding France SAS, Conseil de Gérance de SCI Dahlia

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Administrateur : Iris Invest 2010 SPPICAV, Camp Invest SPPICAV

Gérant de sociétés luxembourgeoises : Maro Lux SARL, Roma Lux

Mandats échus au cours des 5 dernières années (hors filiales du groupe Covivio) :

Néant

4.3.1.5.3. Pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les statuts attribuent expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués. À l'égard des tiers, les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

4.3.1.5.4. Limitations des pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués

Les pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués sont limités par les dispositions de l'article 4.2 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration. Les décisions suivantes sont en effet soumises à l'accord du Comité Stratégique et des Investissements et/ou du Conseil :

- (i) toute décision concernant tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est égal ou supérieur à 30 000 000 € (part du groupe)
- (ii) cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est égal ou supérieur à 30 000 000 € (part du groupe) à l'exception des opérations intra-groupe.

En outre, l'autorisation préalable du Conseil est requise concernant l'adoption des décisions suivantes :

- (i) approbation du budget annuel et du business plan stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs
- (ii) endettement (y compris l'émission d'obligations) ou prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total (en part du groupe) excède 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe), étant précisé que le Directeur Général est autorisé à conclure les opérations de financements inférieures à ce montant ainsi qu'à signer les sûretés associées
- (iii) signature de contrats relatifs à toute fusion, scission ou apport d'actifs, à l'exception des opérations intra-groupe ou si les opérations ont été approuvées par ledit Comité et/ou Conseil.

De surcroît, l'acceptation, par un dirigeant mandataire social exécutif de la société, d'un nouveau mandat d'Administrateur dans une société cotée sur un marché réglementé, français ou étranger, extérieure au groupe, doit avoir fait l'objet, au préalable, d'un avis favorable du Conseil d'Administration.

Les décisions visées au présent paragraphe sont prises par le Conseil statuant à la majorité simple.

Conformément aux dispositions légales, ces limitations ne sont pas opposables aux tiers.

4.3.1.5.5. Place du Comité Exécutif dans le fonctionnement de la Direction Générale

La Direction Générale est structurée autour de différents comités dont notamment le Comité Exécutif au niveau européen.

Le Comité Exécutif, organe au cœur du dispositif de gouvernance d'entreprise, est une instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe. Il est en charge de la mise en œuvre de la stratégie définie par le Conseil d'Administration, du suivi des projets transnationaux et transversaux, et de la coordination des activités européennes. Il a vocation à assurer une coordination et une consultation entre ses membres à chaque fois qu'une opération ou une décision importante intéressant la marche générale de l'entreprise ou du groupe doit être envisagée ou prise. Il est notamment consulté à chaque décision ou opération importante en termes de gouvernance, de suivi des filiales et participations, de politique financière et de politique de rotation des actifs. Il valide tous les dossiers d'investissements et de cession supérieurs à 5 M€. Par ailleurs, ses membres sont en charge, dans leur domaine de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du groupe, en coordination avec la Direction du Développement Durable.

Le Comité Exécutif est composé de 11 membres (36% de femmes), dont des représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » du groupe. Il comprend :

- Christophe Kullmann, Directeur Général
- Olivier Estève, Directeur Général Délégué
- Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué
- Marjolaine Alquier, Directrice de l'Audit et du Contrôle Interne
- Thierry Beaudemoulin, Directeur Général Allemagne
- Audrey Camus, Directrice du Développement France
- Alexei Dal Pastro, Directeur Général Italie
- Laurie Goudallier, *Chief Digital Officer*
- Yves Marque, Secrétaire Général
- Tugdual Millet, Directeur Financier
- Marielle Seegmuller, Directrice des Opérations France.

Le Comité Exécutif s'appuie sur un Comité de Direction dans chaque pays, en charge (i) de l'activité de suivi et d'impulsion des opérations, (ii) de la mise en œuvre du budget (finances, gestion des actifs, portefeuille) et (iii) des sujets RH, digitaux et organisation.

Le Comité de Direction France est composé de 10 membres, dont 50% de femmes.

4.3.1.5.6. Politique de diversité au sein des instances dirigeantes

La lutte contre les discriminations et la promotion de la diversité sont des engagements forts de Covivio, mis en œuvre via une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes de la société.

Covivio est signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011, et la Direction Générale est convaincue que la diversité, c'est-à-dire la variété des profils humains, constitue un facteur d'innovation, de performance et de qualité de vie au sein de l'entreprise. La Direction des Ressources Humaines s'attache ainsi à diversifier les profils des talents qui accompagnent la croissance du groupe. Covivio encourage aussi la féminisation de l'encadrement et garantit aux femmes des conditions d'emploi équivalentes à celles des hommes, en établissant notamment des analyses des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, en lien avec les Institutions représentatives du personnel.

La répartition de l'effectif en France évolue en faveur des femmes : 58,5% à fin 2018 contre 58% à fin 2017. De même, dans les fonctions managériales, l'égalité de répartition est proche : 49,2% des managers sont des femmes au 31 décembre 2018 contre 48,5% à fin 2017.

En 2018, la part des femmes au sein du Comité Exécutif de Covivio a atteint 36% (50% au sein du Comité de Direction France), et la part des femmes dans les 10% de poste à plus forte responsabilité est de 48,5%.

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du groupe, Covivio a lancé en 2017 le programme ex-aequo. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

- des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité homme-femme au travers de sondages, et de réunions d'information
- un programme de *mentoring*, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle, en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de Direction européenne.

4.3.2. Rémunérations des organes d'administration et de Direction

4.3.2.1. Rémunération des membres du Conseil d'Administration

Les jetons de présence, versés annuellement, représentent la rémunération allouée aux membres du Conseil d'Administration pour leur participation aux réunions et travaux du Conseil et des Comités spécialisés, étant précisé que :

- les conditions de rémunération des Administrateurs sont arrêtées par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, dans la limite du montant global maximum de jetons de présence autorisé par l'Assemblée Générale des actionnaires
- le Conseil d'Administration réuni le 14 février 2018 a décidé de porter la part fixe du Président du Comité d'Audit de 6 000 € à 20 000 € et celle du Président du Comité des Rémunérations et des Nominations de 5 000 € à 10 000 €, à compter de 2018
- compte tenu de la nomination d'un nouveau membre au Comité d'Audit, de l'augmentation de la part fixe des jetons des Présidents du Comité d'Audit et du Comité des Rémunérations et des Nominations, de la stratégie de rotation active du patrimoine susceptible d'engendrer un nombre accru de séances du Conseil et du Comité Stratégique et des Investissements et d'une hypothèse d'augmentation du taux d'assiduité, le Conseil d'Administration a également soumis à l'approbation des actionnaires l'augmentation de l'allocation des jetons de présence susceptible d'être versée annuellement à l'ensemble des Administrateurs ainsi qu'au censeur de 600 000 € à 800 000 €

- l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018 a alloué au Conseil d'Administration une somme annuelle brute de 800 000 € au titre de jetons de présence pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de sa part
- le Conseil d'Administration réuni le 19 février 2015 a décidé de faire bénéficier le censeur des mêmes jetons de présence que les Administrateurs
- les membres du Conseil d'Administration et des Comités ainsi que le censeur ont droit au remboursement, sur justificatifs, des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées en vue d'assister aux réunions du Conseil et des Comités.

S'agissant des règles de perception des jetons de présence au sein du groupe Covivio, le Conseil d'Administration réuni le 5 décembre 2014 a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, qu'à compter du 1^{er} janvier 2015, les dirigeants mandataires sociaux renoncent aux jetons de présence versés par les filiales françaises à raison de l'exercice de leurs mandats.

Les modalités d'attribution des jetons de présence, approuvées par le Conseil d'Administration, se décomposent en une somme fixe annuelle au titre de la fonction au sein du Conseil et, le cas échéant, au sein d'un Comité du Conseil, et une part variable prépondérante, qui tient compte de l'assiduité au Conseil et dans les Comités.

Conseil d'Administration

Part fixe annuelle attribuée au Président	10 000 €
Part fixe annuelle attribuée à chaque membre	6 000 €
Part variable d'assiduité attribuée au Président et à chaque membre pour chaque présence à une réunion	4 000 €

Comités spécialisés

Part fixe annuelle attribuée au Président du Comité d'Audit	20 000 €
Part fixe annuelle attribuée au Président du Comité des Rémunérations et des Nominations	10 000 €
Part fixe annuelle du Comité Stratégique et des Investissements	6 000 €
Part fixe annuelle attribuée à chaque membre des Comités	3 000 €
Part variable d'assiduité attribuée au Président et à chaque membre du Comité Stratégique et des Investissements et du Comité des Rémunérations et des Nominations , pour chaque présence à une réunion	2 000 €
Part variable d'assiduité attribuée au Président et à chaque membre du Comité d'Audit , pour chaque présence à une réunion	3 000 €

Le montant brut des jetons de présence alloués en 2018 aux membres du Conseil d'Administration et au censeur pour leur participation aux travaux de celui-ci et des Comités spécialisés s'est élevé à 595 500 €, étant précisé que Jean Laurent et Christophe Kullmann ne perçoivent pas de jetons de présence :

Membres des Conseil et Comités	Montant brut en € des jetons de présence versés au titre de l'exercice 2017	Montant net en € des jetons de présence versés au titre de l'exercice 2017	Montant brut en € des jetons de présence versés au titre de l'exercice 2018	Montant net en € des jetons de présence versés au titre de l'exercice 2018
Jean Laurent	/	/	/	/
Leonardo Del Vecchio	12 000	8 400	18 000	15 696
ACM Vie représentée par Catherine Allonas Barthe	19 000	19 000	37 000	37 000
Romolo Bardin	63 000	49 770	48 000	41 856
Jean-Luc Biamonti	59 000	41 300	57 000	49 704
Covéa Coopérations représentée par Laurent Tollié	51 000	51 000	30 750	30 750
Bertrand de Feydeau	45 000	28 575	63 000	44 100
Predica représentée par Jérôme Grivet	52 000	33 020	52 000	36 400
Pierre Vaquier	45 000	28 575	41 000	28 700
Christophe Kullmann	/	/	/	/
Sylvie Ouziel	40 000	25 400	39 000	27 300
Sigrid Duhamel	35 000	22 225	42 000	29 400
Delphine Benchetrit	34 000	21 590	34 000	23 800
Patricia Savin	30 000	19 050	42 750	29 925
Catherine Soubie	42 125	26 749	41 000	28 700
Sergio Erede (Censeur)	52 000	41 080	50 000	43 600
TOTAL	579 125	415 734	595 500	466 931

Le prélèvement forfaitaire unique de 12,8% et les prélèvements sociaux de 17,2%, représentant une somme globale de 128 569 €, ont été acquittés directement par Covivio auprès de l'administration fiscale.

Le montant brut moyen des jetons de présence par Administrateur, établi sur la base de l'ensemble des mandataires sociaux ayant perçu des jetons de présence au titre de l'exercice 2018, s'élève à 42 535,71 €.

■ Tableau sur les autres jetons de présence (à l'exclusion des jetons de présence versés par Covivio) et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants (en €)

Mandataires sociaux non exécutifs ⁽¹⁾	Montants versés au cours de l'exercice 2017	Montants versés au cours de l'exercice 2018
Jean Laurent		
Jetons de présence (Beni Stabili)	46 000	40 600
Autres rémunérations	400 000	400 000
Leonardo Del Vecchio		
Jetons de présence (Beni Stabili)	25 000	25 000
Autres rémunérations	-	-
Bertrand de Feydeau		
Jetons de présence (Foncière Développement Logements)	5 300	-
Autres rémunérations (Foncière Développement Logements)	140 448	-
Catherine Allonas Barthe (représentant permanent d'ACM Vie) ⁽²⁾		
Jetons de présence (Covivio Hotels)	3 100	3 900
Autres rémunérations	-	-
TOTAL	619 848	469 500

⁽¹⁾ Ce tableau ne tient compte que des personnes ayant été mandataire social non exécutif au cours de l'année 2018.

⁽²⁾ Les jetons de présence ont été versés à la société en sa qualité d'Administrateur, et non à son représentant permanent.

4.3.2.2. Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Cette partie présente le détail des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2018 au Président du Conseil d'Administration et aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires le 19 avril 2018 dans le cadre des 6^e, 7^e et 8^e résolutions.

Les éléments de rémunération, exposés ci-dessous, sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019 par le vote des 11^e à 14^e résolutions, étant précisé que :

- les tableaux prescrits par le Code Afep-Medef pour la présentation de certains éléments de rémunération sont contenus dans le rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions au paragraphe 4.2.1.4.
- conformément aux dispositions légales, le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels est conditionné à l'approbation par ladite Assemblée Générale des éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux concernés au titre de l'exercice écoulé.

4.3.2.2.1. Président du Conseil d'Administration

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio, dont le rôle est présenté au 4.3.1.2.2. ci-dessus, a été fixée le 17 avril 2015 par le Conseil pour la durée de son mandat de 4 ans, à un montant global fixe de 400 K€. Cette rémunération n'a pas fait l'objet de revalorisation par rapport à celle du mandat précédent. Elle est donc restée inchangée depuis 2011. Dans l'hypothèse du renouvellement du mandat du Président pour 4 ans, à l'occasion de la prochaine Assemblée Générale du 17 avril 2019, cette rémunération resterait identique pour la durée du nouveau mandat.

Cette rémunération fixe n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, ou de rémunération versée en actions de la société.

En 2018, cette rémunération de 400 K€ s'est décomposée ainsi :

- 391 K€ de rémunération fixe
- 9 K€ d'avantages en nature (voiture de fonction).

Jean Laurent a par ailleurs touché, en 2018, 40,6 K€ au titre des jetons de présence versés par Beni Stabili, filiale italienne de Covivio, dans laquelle il exerçait une fonction de contrôle. Cette rémunération a pris fin au 31 décembre 2018, date de la fusion effective de Beni Stabili avec Covivio.

Tableau 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	2017		2018	
	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants dus au titre de l'année 2018	Montants versés en 2018
Jean Laurent : Président du Conseil d'Administration depuis le 31/01/2011				
Rémunération fixe	390 922	390 922	390 922	390 922
Rémunération variable annuelle	0	0	0	0
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence COVIVIO	0	0	0	0
Jetons de présence Beni Stabili	46 000	46 000	40 592	40 592
Avantages en nature (voiture de fonction)	9 078	9 078	9 078	9 078
TOTAL	446 000	446 000	440 592	440 592

Tableau 1

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	2017	2018
Jean Laurent : Président du Conseil d'Administration depuis le 31/01/2011		
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	446 000	440 592
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	néant	néant
TOTAL	446 000	440 592

4.3.2.2.2. Direction Générale

La politique de rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués est déterminée par le Conseil d'Administration, sur la base des travaux et propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ce dernier s'est réuni à deux reprises en 2018, pour notamment s'assurer de la conformité de cette politique avec les principes énoncés par les dernières évolutions du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef.

Le Comité et le Conseil s'attachent en particulier à suivre les orientations suivantes :

- la rémunération est appréhendée de façon exhaustive au travers de trois composantes principales : partie fixe, partie variable, attribution d'actions de performance
- les principes fondateurs recherchés sont :
 - un équilibre entre les différentes composantes court terme et long terme, fixe et variable
 - une rémunération correctement située dans le marché et de nature à fidéliser
 - des outils simples, lisibles pour le marché et les actionnaires
 - un lien fort entre rémunération et performances opérationnelles
 - une partie variable fondée sur des critères de performance objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires, comprenant à la fois une incitation à la surperformance et un système de « coupe-circuit » qui sanctionnerait une dégradation des indicateurs clés de la société
 - un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme.

Le Comité et le Conseil s'appuient sur des benchmarks et études générales et sectorielles, aux seules fins de vérifier que le positionnement des rémunérations globales reste cohérent avec le marché.

4.3.2.2.2.1. Partie fixe

Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil s'assurent régulièrement, au moyen de benchmarks réalisés sur les dirigeants des entreprises du SBF80 et ceux des entreprises d'une capitalisation boursière équivalente à celle de Covivio, complétés par des études sectorielles françaises et européennes, que le montant de la rémunération fixe des mandataires sociaux se situe correctement dans le marché. Par principe, le Conseil s'attache à ne revoir cette rémunération qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles des responsabilités ou des événements affectant l'entreprise.

En 2014, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration avait décidé de renouveler le mandat de Christophe Kullmann pour 4 ans, et de porter sa rémunération fixe à **600 K€** pour la durée du mandat. Cette rémunération est donc restée inchangée jusqu'en 2018. De la même façon, le mandat d'Olivier Estève avait également été renouvelé pour 4 ans, sa rémunération fixe étant portée à **360 K€**. Elle est également restée inchangée jusqu'en 2018.

Le 21 novembre 2018, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat de Christophe Kullmann pour

4 ans, et de porter sa rémunération fixe, à compter du 1^{er} janvier 2019, à **700 K€**, soit, compte tenu de la suppression des jetons de présence (49 K€ en moyenne sur les trois derniers exercices) versés par Beni Stabili, fusionnée avec Covivio au 31 décembre 2018, une augmentation de 7,9%. Cette augmentation prend en compte l'évolution de la taille du groupe (23 Mds€ de patrimoine en 100% en 2018 vs 16,4 Mds€ en 2014, 6,9 Mds€ de capitalisation boursière fin 2018 vs 4,8 Mds€ fin 2014). Elle est inférieure à l'augmentation des salaires chez Covivio durant la période du mandat précédent (2015-2018), qui s'est élevée à 12,3%. Cette rémunération restera inchangée sur la durée du mandat, sauf évolution significative des responsabilités ou du périmètre.

De la même façon, le 21 novembre 2018, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat d'Olivier Estève pour 4 ans, et de porter sa rémunération fixe à **400 K€**, soit une augmentation de 11%. Cette augmentation, qui prend en compte l'évolution de la taille du groupe, reste inférieure à l'augmentation des salaires chez Covivio durant la période du mandat précédent (2015-2018), qui s'est élevée à 12,3%. Cette rémunération restera inchangée sur la durée du mandat, sauf évolution significative des responsabilités ou du périmètre.

Enfin, la rémunération fixe de Dominique Ozanne a été fixée à 360 K€ pour la durée de son mandat de Directeur Général Délégué (2018-2021), sauf évolution significative des responsabilités ou du périmètre.

4.3.2.2.2.2. Partie variable

S'agissant de la partie variable de la rémunération (bonus), le Comité des Rémunérations et des Nominations a souhaité que les dirigeants soient évalués et rétribués sur la base d'objectifs clairs, précis, chiffrables et opérationnels. Ces objectifs sont arrêtés chaque année, en février, par le Conseil d'Administration, sur la base des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ils sont déterminés en fonction du plan stratégique, du budget approuvé par le Conseil pour l'année en cours et des enjeux du moment de la société.

Les bonus cible du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués équivalent à 100% de leur salaire fixe annuel.

Dans un souci de différenciation, de motivation et d'incitation à la surperformance, un *upside* pouvant atteindre 50% du bonus cible est prévu en cas de dépassement des objectifs fixés en début d'année. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, l'éventuelle partie *upside* du bonus est versée, le cas échéant, non pas en *cash* mais en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence au sein des effectifs trois ans après l'attribution.

Enfin, un système de « coupe-circuit » prévoit de ne verser aucun bonus dans l'hypothèse d'une dégradation significative des performances de la société au cours de l'exercice. Pour l'exercice 2018, le « coupe-circuit » était fondé sur un seuil de *Loan To Value* (LTV) dont le dépassement aurait entraîné le non-versement du bonus.

Pour 2018, les critères d'attribution de la partie variable de la rémunération du **Directeur Général** étaient liés :

- pour **70%** à des objectifs **quantitatifs**
- pour **30%** à des objectifs **qualitatifs**.

Le 14 février 2019, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations a instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le 1^{er} dirigeant de l'entreprise est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé. Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

	Directeur Général : Christophe Kullmann Légende : Objectif : réalisations	(en K€)				Bonus attribué	
		% du bonus	Min.	Cible	Maxi	(en % de la cible)	(en K€)
Quantitatif = 70% du variable	EPRA Earnings/action : 5,08 €/action	15%	0	90	135	116%	104
	ANR EPRA/action : 99,7 €/action	15%	0	90	135	120%	108
	Poursuite de la simplification juridique du groupe : réalisation des fusions de FDM Management dans FdM et de Beni Stabili dans Covivio Poursuite de la croissance du groupe : 1,2 Md€ investis dans les grandes métropoles européennes Lancement de nouvelles activités et de produits mixtes : ouvertures de 3 centres Wellio en France, lancement du <i>coliving</i> en Allemagne, lancement des projets Alexanderplatz (Berlin) et N2 (Paris) Attraction et plan de rétention des talents 39 recrutements et 6,9% de turnover « Leadership program » terminé Poursuite de la féminisation des équipes Féminisation de l'Executive Committee à 36% Lancement du programme Ex-eaquo Covivio 17 ^e /120 au Palmarès SBF 120 de la féminisation des instances dirigeantes Verdissement du patrimoine 72% de patrimoine vert soit + 8 pts vs 2017						
Qualitatif = 30% du variable	Déploiement d'une identité/marque unique à l'échelle européenne : dévoilement du nouveau nom et la nouvelle identité Covivio en mai 2018 à Paris et en décembre 2018 à Milan Poursuite de l'intégration européenne des équipes et mise en place d'une organisation associée Intégration des fonctions corporate Lancement d'une politique digitale : création d'un poste de CDO, création des comités de transformation européens, implémentation de Salesforce, etc.	30%	0	180	270	144%	259
TOTAL		100%	0	600	900	137%	820

Le détail chiffré de certains critères n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité. Pour d'autres (ANR, EPRA Earning, verdissement du patrimoine...), l'objectif chiffré est public, via dans la communication financière de Covivio. Il est précisé que le Comité des Rémunérations des Nominations et le Conseil veillent à rattacher ces objectifs ambitieux aux enjeux budgétaires et stratégiques de la société, avec un calibrage exigeant.

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 20 février 2019, que le bonus 2018 soit versé à hauteur de 137% de la cible. En montant, cette part variable est de **820 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée Générale du 17 avril 2019, elle sera versée en cash à hauteur de **600 K€**, l'*upside* de 220 K€ étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2022 sous condition de présence.

Le bonus 2018 de **Olivier Estève** a été calculé :

- à **80%** sur des objectifs **quantitatifs**
- à **20%** sur des critères **qualitatifs**.

Le 14 février 2019, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations a instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le Directeur Général Délégué est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé. Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

	Directeur Général Délégué : Olivier Estève Légende : Objectif : réalisations	(en K€)				Réel	
		% du bonus	Min.	Cible	Maxi	(en % de la cible)	(en K€)
Quantitatif = 80% du variable	EPRA Earnings/action : 5,08 €/action	15%	0	54	81	116%	63
	ANR EPRA/action : 99,7 €/action	15%	0	54	81	120%	65
	Commercialisation des projets de développement et des actifs en exploitation : + de 100 000 m ² loués						
	Croissance du pipeline de développement : x 2,8 en 2018						
	Création de valeur sur les projets de développement : + de 20%						
	Cessions : 254 M€	50%	0	180	270	103%	185
	Asset management aboutissant aux variations des valeurs d'expertise : + 2,1%						
	Montée en puissance de l'activité coworking : ouvertures de 3 centres						
	Projets de développement logements : 1 lancement en 2018, 8 lancements préparés pour 2019						
Qualitatif = 20% du variable	Bureaux France : mise en œuvre d'actions concrètes en vue de l'amélioration de la relation client						
	Implémentation Salesforce						
	Lancement de portails intranet à destination des clients	20%	0	72	108	90%	65
	Mise en place de nouveaux services innovants à destination des clients/occupants						
	Ouverture de 3 sites Wellio coworking et diffusion culture clients au sein des équipes Bureaux						
POC partenaires appli clients							
TOTAL		100%	0	360	540	105%	378

Le détail chiffré de certains des critères n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité. Pour d'autres (ANR, EPRA Earning), l'objectif chiffré est public, via la communication financière de Covivio. Il est précisé que le Comité des Rémunérations des Nominations et le Conseil veillent à rattacher ces objectifs ambitieux aux enjeux budgétaires et stratégiques de la société, avec un calibrage exigeant.

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 20 février 2019, que le bonus soit versé à hauteur de 105% de la cible. En montant, cette part variable est de **378 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée Générale du 17 avril 2019, elle sera versée en cash à hauteur de **360 K€**, l'*upside* de 18 K€ étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2022 sous condition de présence.

Le bonus 2018 de **Dominique Ozanne** a été calculé :

- à **80%** sur des objectifs **quantitatifs**
- à **20%** sur des critères **qualitatifs**.

Le 14 février 2019, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations a instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le Directeur Général Délégué est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé. Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

	Directeur Général Délégué : Dominique Ozanne Légende : Objectif : réalisations	(en K€)				Réal	
		% du bonus	Min.	Cible	Maxi	(en % de la cible)	(en K€)
Quantitatif = 80% du variable	EPRA Earnings/action : 5,08 €/action	15%	0	54	81	116%	63
	ANR EPRA/action : 99,7 €/action	15%	0	54	81	120%	65
	Asset management créateur de valeur : augmentation des valeurs d'expertise de + 2,9%						
	Variation des loyers à périmètre constant : + 4,2%						
	Cessions : 560 M€						
	Constructibilité résiduelle sur actifs existants : 20 projets identifiés	50%	0	180	270	119%	214
Qualitatif = 20% du variable	Investissements : 893 M€						
	ANR/action Covivio Hôtels : 28,9 €/action						
	EPRA Earnings/action Covivio Hôtels : 1,78 €						
	Contribution à la démarche d'innovation : Animation d'un groupe de travail PropTech, participation au Comité de transformation de Covivio						
	Positionnement référent en comm. hôtelière : prise de parole Covivio conférence Berlin, MIPIM, MKG Awards, etc.	20%	0	72	108	130%	94
	Intégration européenne : lead du groupe de travail intégration européenne Covivio						
TOTAL		100%	0	360	540	121%	435

Le détail chiffré de certains des critères n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité. Pour d'autres (ANR, EPRA Earning de Covivio et de Covivio Hôtels), l'objectif chiffré est public, via la communication financière de Covivio et Covivio Hôtels. Il est précisé que le Comité des Rémunérations des Nominations et le Conseil veillent à rattacher ces objectifs ambitieux aux enjeux budgétaires et stratégiques de la société, avec un calibrage exigeant.

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 20 février 2019, que le bonus soit versé à hauteur de 121% de la cible. En montant, cette part variable est de **435 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée Générale du 17 avril 2019, elle sera versée en cash à hauteur de **360 K€**, l'upside de 75 K€ étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2022 sous condition de présence.

Les tableaux ci-dessous récapitulent, pour chaque mandataire social, les rémunérations fixes et variables ainsi versées au titre de 2018 aux mandataires sociaux, en indiquant une comparaison avec l'exercice 2017.

■ Tableau 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	2017		2018	
	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants dus au titre de l'année 2018	Montants versés en 2018
Christophe Kullmann : Directeur Général				
Rémunération fixe	600 000	600 000	600 000	600 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	767 000	800 000	820 000	767 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence (Beni Stabili)	49 000	49 000	43 592	43 592
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance chômage type GSC...)	37 563	37 563	36 339	36 339
TOTAL	1 453 563	1 453 563	1 499 931	1 446 931

(1) Le variable dû au titre de 2016, de 800 K€, est constitué de 600 K€ versés en cash sur 2017 et de 3 859 actions gratuites attribuées en 2017.
Le variable dû au titre de 2017, de 767 K€, est constitué de 600 K€ versés en cash sur 2018 et de 2 877 actions gratuites attribuées en 2018.
Le variable dû au titre de 2018, de 820 K€, est constitué de 600 K€ versés en cash sur 2019 et de 3 485 actions gratuites attribuées en 2019, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019.

Tableau 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Olivier Estève : Directeur Général Délégué	2017		2018	
	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants dus au titre de l'année 2018	Montants versés en 2018
Rémunération fixe	360 000	360 000	360 000	360 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	412 000	454 000	378 000	412 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction & assurance chômage type GSC)	37 836	37 836	38 238	38 238
TOTAL	809 836	851 836	776 238	810 238

(1) Le variable dû au titre de 2016, de 454 K€, est constitué de 360 K€ versés en cash sur 2017 et de 1 814 actions gratuites attribuées en 2017.

Le variable dû au titre de 2017, de 412 K€, est constitué de 360 K€ versés en cash sur 2018 et de 896 actions gratuites attribuées en 2018.

Le variable dû au titre de 2018, de 378 K€, est constitué de 360 K€ versés en cash sur 2019 et de 285 actions gratuites attribuées en 2019, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 17 avril 2019.

Tableau 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Dominique Ozanne : Directeur Général Délégué depuis le 14/02/2018 : rémunérations de mars à décembre 2018	2017		2018	
	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants dus au titre de l'année 2018	Montants versés en 2018
Rémunération fixe			300 008	300 008
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾			435 000	N/A
Rémunération variable pluriannuelle		N/A	0	0
Rémunération exceptionnelle			0	0
Jetons de présence			0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction & assurance chômage type GSC)			15 510	15 510
TOTAL			750 518	315 518

(1) Le variable dû au titre de 2018, de 435 K€, est constitué de 360 K€ versés en cash sur 2019 et de 1 188 actions gratuites attribuées en 2019, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 17 avril 2019.

4.3.2.2.3. Intéressement Long Terme

Les principes retenus pour l'attribution aux mandataires sociaux des actions de performance sont les suivants :

- l'attribution d'actions, troisième composante de la rémunération, constitue un intéressement long terme, en complément du salaire fixe et de la part variable
- pour les dirigeants mandataires sociaux, l'ILT au titre de l'année N est attribué après l'arrêté des comptes, au début de l'année N+1
- ce décalage, proposé par le Comité des Rémunérations et des Nominations, permet de conditionner l'attribution des actions à l'obtention de résultats opérationnels et l'atteinte d'objectifs individuels, et de constater les performances au vu notamment de l'arrêté des comptes de l'exercice N
- le Comité des Rémunérations et des Nominations, en figeant cette période d'attribution annuelle des actions, éloigne tout effet d'aubaine lié à la volatilité éventuelle du cours de l'action.

Cet intéressement long terme vise, pour les attributaires de ces actions, les objectifs suivants :

- fidéliser : les actions ne sont définitivement attribuées qu'au terme de la période d'acquisition, à condition d'être toujours présent dans la société
- motiver et impliquer : la valorisation des actions à long terme repose sur les performances de la société dans son secteur d'activité, qui se reflètent dans son cours de bourse
- aligner les intérêts des dirigeants avec ceux des actionnaires : les actions ne sont définitivement attribuées qu'en cas de réalisation de critères de performance
- enfin, permettre aux dirigeants de constituer une épargne retraite, en l'absence de système de retraite surcomplémentaire dans la société.

100% des actions attribuées sont soumises aux conditions de performance suivantes, analysées chacune sur la période de 3 ans d'attribution des actions, étant entendu que le nombre d'actions définitivement attribuées ne pourra dépasser le nombre cible établi au moment de l'attribution :

50%	Condition de présence et de performance par rapport au marché : <ul style="list-style-type: none"> Performance boursière globale de Covivio par rapport à l'indice EPRA « Eurozone », définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts. Le nombre d'actions cible sera versé en cas de surperformance de 2 points par rapport à l'indice. Une surperformance de 5 points entraînera un versement de 110% de la cible (130% pour 20 points). Une performance égale à l'indice donnera lieu à l'attribution de 95% du nombre cible d'actions. Une sous-performance de 20 points entraînera l'annulation de 30% des actions cibles, et une sous-performance de 30 points annulera tout versement d'actions.
50%	Condition de présence et de performance interne non liée au marché : <ul style="list-style-type: none"> Le nombre d'actions de performance est pondéré par un coefficient correspondant à la moyenne des taux de réalisation des objectifs des bonus entre l'année d'attribution et l'année précédant la constatation de la réalisation de la condition de performance. Ce taux de performance moyen sera appliqué au nombre cible d'actions.

Ces conditions combinent des performances externes et internes, qui assurent aux actionnaires :

- que la rétribution long terme des dirigeants est directement liée à la performance boursière de Covivio
 - qu'elle est aussi liée aux performances durables de la société.
- La deuxième condition, encore valable pour l'ILT 2018, a été modifiée par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, suite aux objections de certains proxys et investisseurs, qui regrettaient la redondance entre les critères de l'ILT et ceux du bonus annuel. Elle sera remplacée, à compter de 2019, par des conditions de performance liées à des indicateurs financiers et à des objectifs en matière de RSE.

Les dirigeants mandataires sociaux bénéficiaires d'actions de performance ont pris l'engagement formel de ne pas recourir à des opérations de couverture de leur risque.

L'ILT 2018 a été attribué en février 2019 en application de l'ensemble de ces principes.

Le nombre d'actions attribuées est le suivant :

- Christophe Kullmann : **12 500** actions de performance, soit potentiellement au **maximum 0,01%** du capital
- Olivier Estève : **7 500** actions de performance, soit potentiellement au **maximum 0,01%** du capital.
- Dominique Ozanne : **7 500** actions de performance, soit potentiellement au **maximum 0,01%** du capital

Les rémunérations globales des mandataires sociaux comprenant l'ILT figurent dans les tableaux ci-dessous :

■ Tableau 1 ⁽¹⁾

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	2017		2018	
	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants dus au titre de l'année 2018	Montants versés en 2018
Christophe Kullmann : Directeur Général				
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	1 453 563	1 486 563	1 499 931	1 446 931
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées (détaillées au tableau 6 ⁽²⁾)	602 680	598 650	601 125	602 680
TOTAL	2 056 243	2 085 213	2 101 056	2 049 611

(1) L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N+1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles dues au titre de chaque exercice.

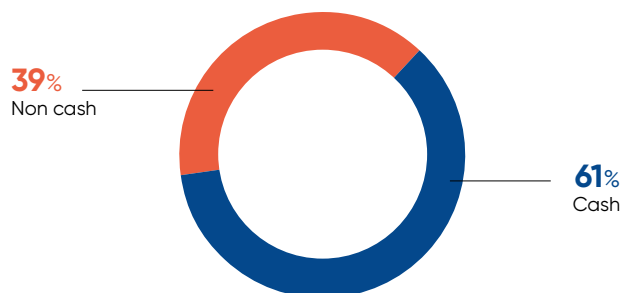
(2) La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

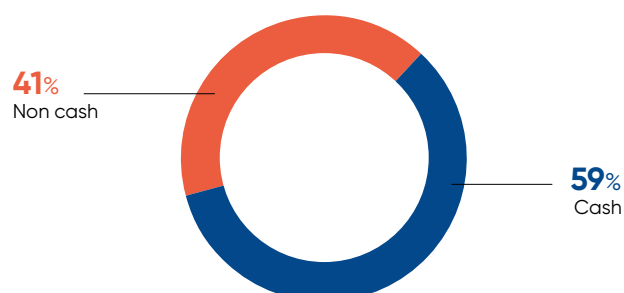
La rémunération 2018 de Christophe Kullmann est en augmentation de 2,2% par rapport à 2017.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2017 à 2018.

■ 2017

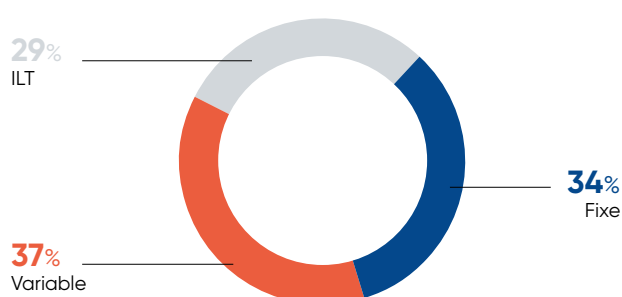


■ 2018

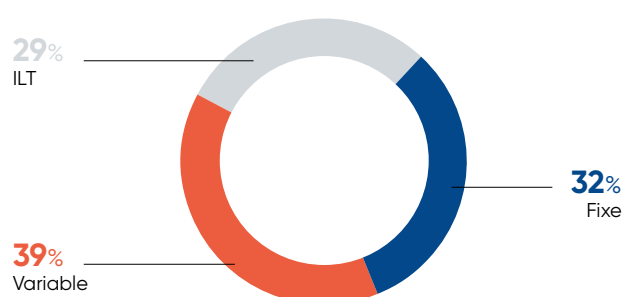


L'évolution du *mix Fixe/Variable/ILT* entre 2017 et 2018 montre que 68% de la rémunération du Directeur Général est soumise à des conditions de performance.

■ 2017



■ 2018



■ Tableau 1 ⁽¹⁾

Nom et fonction du dirigeant mandataire social	2017		2018	
	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants dus au titre de l'année 2018	Montants versés en 2018
Olivier Estève : Directeur Général Délégué				
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	809 836	851 836	776 238	810 238
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) ⁽²⁾	370 880	359 190	360 675	370 880
TOTAL	1 180 716	1 211 026	1 136 913	1 181 118

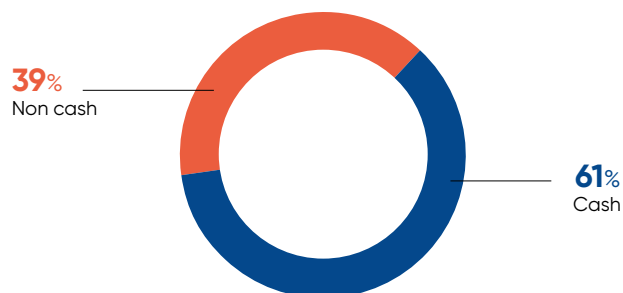
(1) L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N+1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions *versées* et celles *dues* au titre de chaque exercice.

(2) La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.
 Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

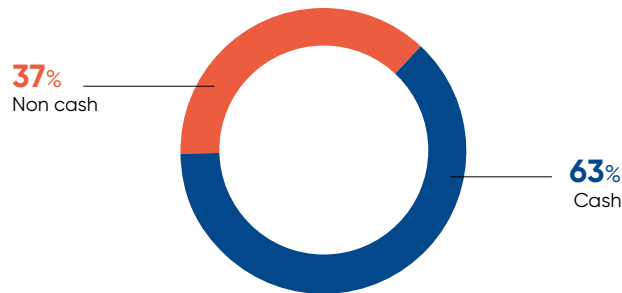
La rémunération 2018 d'Olivier Estève est en baisse par rapport à 2017, de 3,7%.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du mix cash/non cash de 2017 à 2018.

2017

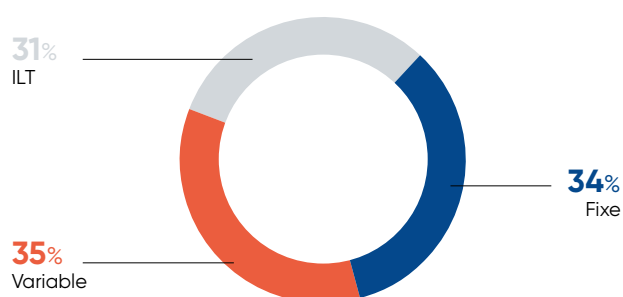


2018



L'évolution du mix Fixe/Variable/ILT entre 2017 et 2018 montre que 65% de la rémunération d'Olivier Estève est soumise à des conditions de performance.

2017



2018

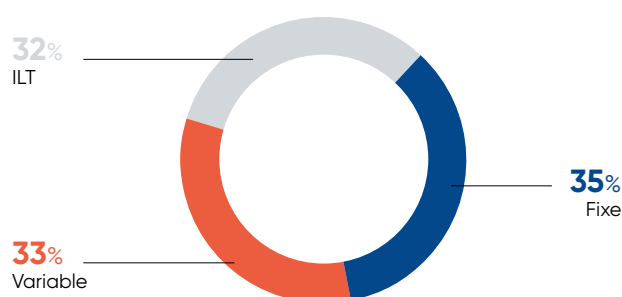


Tableau 1 ⁽¹⁾

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Dominique Ozanne : Directeur Général Délégué depuis le 14/02/2018 : rémunérations de mars à décembre 2018	2017		2018	
	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants dus au titre de l'année 2017	Montants dus au titre de l'année 2018	Montants versés en 2018
Rémunérations (détaillées au tableau 2)			750 518	
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice			0	
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice		Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) ⁽²⁾			360 675	324 520
TOTAL			1 111 193	640 038

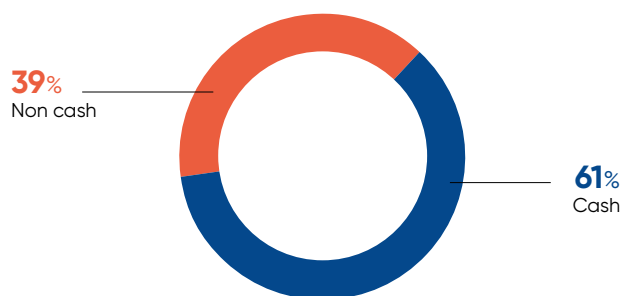
(1) L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N+1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles dues au titre de chaque exercice.

(2) La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

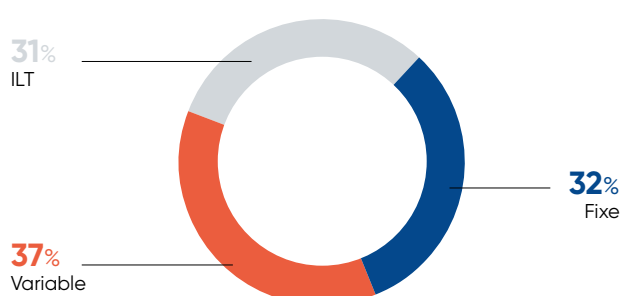
Le graphique ci-dessous montre le *mix cash/non cash* de la rémunération 2018 de Dominique Ozanne (en annualisant son salaire fixe à 360 K€) :

■ 2018



Le *mix Fixe/Variable/ILT* en 2018 montre que 68% de la rémunération de Dominique Ozanne est soumise à des conditions de performance.

■ 2018



4.3.2.2.4. Obligation de conservation des actions pour les dirigeants mandataires sociaux

Le Code Afep-Medef préconise que le Conseil définisse une obligation de conservation, pour les mandataires sociaux, des actions attribuées gratuitement, suffisamment contraignante pour permettre une réelle prise en compte des performances de la société à long terme. Le Conseil d'Administration de Covivio a fixé une obligation de détention de 50% des actions de performance pendant toute la durée du mandat, jusqu'à ce que les mandataires sociaux détiennent en actions l'équivalent de deux ans de rémunération fixe. Au-delà de ce seuil, les mandataires sociaux retrouvent la liberté de céder des actions.

Les tableaux ci-dessous détaillent les opérations effectuées par les mandataires sociaux durant l'exercice, liées aux options de souscriptions et aux actions gratuites.

■ **Tableau 4 – Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social**

Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Jean Laurent	néant	néant	néant	néant		
Christophe Kullmann	néant	néant	néant	néant		
Olivier Estève	néant	néant	néant	néant		
Dominique Ozanne	néant	néant	néant	néant		

■ **Tableau 5 – Options de souscriptions ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social**

Options levées par les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Jean Laurent	néant	néant	néant
Christophe Kullmann	néant	néant	néant
Olivier Estève	néant	néant	néant
Dominique Ozanne	néant	néant	néant

■ Tableau 6 – Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social⁽¹⁾

Actions de performance attribuées gratuitement durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice ⁽²⁾	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés ⁽³⁾	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Jean Laurent		néant	néant			
Christophe Kullmann	14/02/2018	13 000	46,36 €	14/02/2021	14/02/2021	<ul style="list-style-type: none"> 50% = performance boursière globale par rapport à l'EPRA 50% = taux de réalisation des objectifs individuels
Christophe Kullmann	14/02/2018	2 877 ⁽²⁾	58,04 €	14/02/2021	14/02/2021	
Olivier Estève	14/02/2018	8 000	46,36 €	14/02/2021	14/02/2021	
Olivier Estève	14/02/2018	896 ⁽²⁾	58,04 €	14/02/2021	14/02/2021	
Dominique Ozanne	14/02/2018	7 000	46,36 €	14/02/2021	14/02/2021	
Dominique Ozanne	14/02/2018	néant	58,04 €	14/02/2021	14/02/2021	

(1) Au titre de l'année N-1.

(2) Partie upside du bonus, versée en actions sans conditions de performance.

(3) Valeur de l'action calculée par un expert indépendant.

■ Tableau 7 – Actions de performance attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Actions gratuites devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Date d'acquisition
Jean Laurent		néant		
Christophe Kullmann	19/02/2015	15 263	Condition de présence + de performance boursière relative (1/2) et de réalisation des objectifs (1/2)	19/02/2018
Olivier Estève	19/02/2015	7 808		19/02/2018
Dominique Ozanne	27/04/2016	2 735	Condition de présence	27/11/2018
Dominique Ozanne	25/06/2014	10 000	Condition de présence + de performance boursière relative (1/2) et de réalisation des objectifs (1/2)	25/06/2018

■ Historique des attributions d'actions de performance

Information sur les actions de performance

	Plan du 21 février 2011	Plan du 9 novembre 2011	Plan du 22 février 2012	Plan du 8 novembre 2012	Plan du 20 février 2013	Plan du 7 novembre 2013	Plan du 26 février 2014	Plan du 25 juin 2014	Plan du 5 décembre 2014
Date de l'assemblée Générale	31/01/2011	06/05/2011	06/05/2011	06/05/2011	06/05/2011	06/05/2011	06/05/2011	28/04/2014	28/04/2014
Date du Conseil d'administration	21/02/2011	09/11/2011	22/02/2012	08/11/2012	20/02/2013	07/11/2013	26/02/2014	25/06/2014	05/12/2014
Nombre total d'actions attribuées gratuitement dont le nombre attribué à :	25,721	34,250	24,607	38,815	31,924	45,510	36,812	106,500	49,760
Jean Laurent	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Christophe Kullmann	8 236	0	8 900	0	14 468	0	17 065	0	0
Olivier Estève	3 795	0	5 675	0	7 283	0	8 459	0	0
Dominique Ozanne									
Date d'acquisition des actions France	21/02/2014	09/11/2014	22/02/2015	08/11/2015	20/02/2016	07/11/2016	26/02/2017	25/06/2018	05/12/2017
Date de fin de période de conservation France	21/02/2016	09/11/2016	22/02/2017	08/11/2017	20/02/2018	07/11/2018	26/02/2019	25/06/2018	05/12/2019
Date d'acquisition des actions Allemagne/Italie/Espagne	21/02/2015	09/11/2015	22/02/2016	08/11/2016	20/02/2017	07/11/2017	26/02/2018	25/06/2018	05/12/2018
Date de fin de période de conservation Allemagne/Italie/Espagne	21/02/2015	09/11/2015	22/02/2016	08/11/2016	20/02/2017	07/11/2017	26/02/2018	25/06/2018	05/12/2018
Conditions de performance	Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux Français, présence + 1/3 lié à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 1/3 lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Présence	Pour les mandataires sociaux Français, présence + 1/3 lié à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 1/3 lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence + 50 % liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50 % lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Pour tous les attributaires, présence + 50 % liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50 % lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Présence
Nombre d'actions acquises au 31/12/2018	25 721	31 400	24 607	34 700	31 924	38 923	36 812	92 500	42 429
Nombre d'actions annulées ou caduque	0	2 850	0	4 115	0	6 587	0	14 000	7 331
Actions attribuées gratuitement restantes en cours d'acquisition en fin d'exercice	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Plan du 19 février 2015	Plan 3 du 27 avril 2016	Plan 1 & 2 du 27 avril 2016	Plan 3 du 27 avril 2016	Plan 3 du 27 avril 2016	Plan du 23 novembre 2016	Plan du 15 février 2017	Plan du 22 novembre 2017	Plan 2 du 22 novembre 2017	Plan du 14 février 2018	Plan du 14 février 2018	Plan du 21 novembre 2018
28/04/2014	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016
19/02/2015	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	23/11/2016	15/02/2017	22/11/2017	22/11/2017	14/02/2018	14/02/2018	21/11/2018
33,571	31,491	59,410	47,500	15,000	58,145	37,923	65,130	27,900	40,523	104,000	79,680
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15 263	17 184	0	0	0	0	18 859	0	0	15 877	0	0
7 808	9 307	0	0	0	0	10 814	0	0	8 896	0	0
									7 000	0	0
19/02/2018	27/02/2019	27/11/2018	27/04/2020	27/04/2019	23/11/2019	15/02/2020	22/11/2020	22/11/2019	14/02/2021	14/02/2022	21/11/2021
19/02/2020	27/02/2019	27/11/2018	27/04/2020	/	/	/	/	/	/	/	/
19/02/2019	27/02/2019	27/11/2018	27/04/2020	27/04/2019	23/11/2019	15/02/2020	22/11/2020	/	14/02/2021	14/02/2022	21/11/2021
19/02/2019	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Pour les mandataires sociaux, présence + 50 % liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50 % lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Pour les mandataires sociaux, présence + 50 % liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50 % lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Présence	Plan rétention, présence + 50 % liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50 % lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	3 critères de performance	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence + 50 % liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50 % lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Pour les mandataires sociaux, présence + 50 % liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50 % lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence + 50 % liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50 % lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Plan rétention, présence + 50 % liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50 % lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Présence
25 071	0	50 416	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	8 994	0	0	3 175	0	2 530	0	0		80
8,500	31,491	0	47,500	15,000	54,970	37,923	62,600	27,900	40,523	104,000	79,600

4.3.2.2.5. Cumul entre contrat de travail et mandat social

En application de la recommandation de l'Afep-Medef qui dispose que : « lorsqu'un dirigeant devient mandataire social de l'entreprise, il est recommandé de mettre fin au contrat de travail qui le lie à la société, soit par rupture conventionnelle, soit par démission. », le contrat de travail de Christophe Kullmann a été rompu, d'un commun accord entre Covivio et lui-même, le 26 novembre 2008, sans versement d'indemnités.

Christophe Kullmann bénéficie depuis cette date d'une assurance perte de mandat type GSC.

Il bénéficie par ailleurs d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement groupe.

De la même façon, il a été mis fin au contrat de travail d'Olivier Estève, Directeur Général Délégué, le 1^{er} novembre 2012, sans versement d'indemnités, et à celui de Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué, le 1^{er} mars 2018. Ils bénéficient aussi, depuis cette date, d'une assurance perte de mandat type GSC, ainsi que d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé.

4.3.2.2.6. Indemnités à verser en fin de mandat

Suite aux abandons, sans indemnités, de leur contrat de travail, lequel prévoyait le versement d'une indemnité de fin de mandat en cas de départ contraint, le Conseil d'Administration a proposé de mettre en place une indemnité de fin de mandat pour Christophe Kullmann, Directeur Général, et Olivier Estève et Dominique Ozanne, Directeurs Généraux Délégués.

Cette indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance.

Montant théorique de l'indemnité

Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, étant entendu que le système de rémunération actuel exclut le versement de bonus exceptionnel.

Critères de performance

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants :

- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR EPRA de Covivio est inférieure de 25% à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée. De plus, pour Christophe Kullmann et Olivier Estève, dont l'indemnité sera soumise au vote de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019, le Conseil d'Administration

a introduit un critère de non-versement de l'indemnité en cas de baisse dans l'absolu de l'ANR de Covivio de 50% ou plus durant la période de 3 ans précédant la cessation de fonctions

- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale (soit, à date, 2 787 K€ pour le Christophe Kullmann, 1 510 K€ pour Olivier Estève et 1 445 K€ pour Dominique Ozanne). Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne bénéficient pas de rémunération de Covivio autre que celle versée au titre de leur mandat social.

La détermination des critères de performance énoncés ci-dessus permettra au Conseil, le cas échéant, de refléter dans le montant d'une indemnité de départ, la performance objective et réelle du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

Les indemnités de fin de mandat de Christophe Kullmann et d'Olivier Estève ont été approuvées par le Conseil d'Administration en date des 5 décembre 2014 et 21 novembre 2018 et par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2015, à l'occasion des votes sur les 5^e et 6^e résolutions. Elles seront à nouveau présentées à l'approbation des actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019, à l'occasion des votes sur les 6^e et 7^e résolutions. L'indemnité de fin de mandat de Dominique Ozanne a été approuvée par le Conseil d'Administration du 14 février 2018 et par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 19 avril 2018, à l'occasion du vote sur la 5^e résolution.

Le montant et les conditions d'octroi de ces indemnités ont fait l'objet de communiqués publiés sur le site internet de la société, en date du 15 février 2018 (pour Dominique Ozanne) et du 26 novembre 2018 (pour Christophe Kullmann et Olivier Estève).

4.3.2.2.7. Régimes de retraite surcomplémentaires

Aucun mandataire social du groupe ne bénéficie de régime de retraite à cotisations définies ou à prestations définies.

Le tableau ci-dessous résume les situations des dirigeants mandataires sociaux.

■ Tableau 11

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Dirigeants mandataires sociaux								
Jean Laurent Début Mandat : 17 avril 2015		x		x		x		x
Christophe Kullmann Début Mandat : 1 ^{er} janvier 2015		x		x	x			x
Olivier Estève Début Mandat : 1 ^{er} janvier 2015		x		x	x			x
Dominique Ozanne Début Mandat : 14 février 2018		x		x	x			x

4.3.2.3. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires du 17 avril 2019 (« Say on Pay » ex ante)

En application des dispositions de l'article L. 225-37-2 alinéa 2 du Code de commerce, les projets de résolutions établis par le Conseil d'Administration relatifs aux principes et aux critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toutes natures (la « Politique de Rémunération ») attribuables au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués, en raison de leur mandat, sont présentés dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 alinéa 1 du Code de commerce, la Politique de Rémunération présentée aux huitième, neuvième et dixième résolutions, sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019.

Les montants résultant de la mise en œuvre de cette Politique de Rémunération et versés ou attribués lors de l'exercice 2019, seront, en application de l'article L. 225-100 II du Code de commerce, soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale Annuelle appelé à se réunir en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ; étant précisé que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels sera conditionné à l'approbation en 2020 par l'Assemblée Générale des éléments de rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux versés ou attribués au titre de l'exercice 2019.

4.3.2.3.1. Description des principes et critères de rémunérations du Président du Conseil d'Administration

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio est fixée par le Conseil pour la durée de son mandat de quatre ans.

Cette rémunération est uniquement composée d'une partie fixe. Elle n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, ou de rémunération versée en actions de la société. Cette rémunération ne fait normalement pas l'objet de revalorisation en cours de mandat. Le Conseil s'assure qu'elle est en ligne avec les rémunérations des Présidents Non Exécutifs du SBF 120.

Le Président du Conseil d'Administration ne reçoit pas de jetons de présence de Covivio ou de ses filiales françaises (ni étrangères, depuis 2019).

Le Président du Conseil d'Administration ne dispose pas de contrat de travail, ni d'indemnité de départ ou de non-concurrence.

4.3.2.3.2. Description des principes et critères de rémunérations du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués

La politique de rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués est déterminée par le Conseil d'Administration qui, sur la base des travaux et propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations, s'assure notamment de la conformité de cette politique avec les principes énoncés par le Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef.

Le Comité et le Conseil s'attachent en particulier à suivre les orientations suivantes :

- la rémunération est appréhendée de façon exhaustive au travers de trois composantes principales : partie fixe, partie variable, attribution d'actions de performance, les avantages en nature étant essentiellement composée de la mise à disposition d'une voiture de fonction et la prise en charge de l'assurance perte de mandat.

Les principes fondateurs recherchés sont :

- un équilibre entre les différentes composantes court terme et long terme, fixe et variable
- une rémunération correctement située dans le marché et de nature à fidéliser
- des outils simples, lisibles pour le marché et les actionnaires
- un lien fort entre rémunération et performances opérationnelles
- une partie variable fondée sur des critères de performance objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires, comprenant à la fois une incitation à la surperformance et un système de « coupe-circuit » qui sanctionnerait une dégradation des indicateurs clés de la société
- un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme.

Le Comité et le Conseil s'appuient sur des benchmarks et études générales et sectorielles, aux seules fins de vérifier que le positionnement des rémunérations globales reste cohérent avec le marché.

■ Partie fixe

Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil s'assurent régulièrement, au moyen de benchmarks réalisés sur les dirigeants des entreprises du SBF80 et ceux des entreprises d'une capitalisation boursière équivalente à celle de Covivio, complétés par des études sectorielles françaises et européennes, que le montant de la rémunération fixe des mandataires sociaux se situe correctement dans le marché. Par principe, le Conseil

s'attache à ne revoir cette rémunération qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles des responsabilités ou des événements affectant l'entreprise.

■ Partie variable

S'agissant de la partie variable de la rémunération (bonus), le Comité des Rémunérations et des Nominations évalue les dirigeants sur la base d'objectifs clairs, précis, chiffrables et opérationnels. Ces objectifs sont arrêtés chaque année, en février, par le Conseil d'Administration, sur la base des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ils sont déterminés en fonction du plan stratégique, du budget approuvé par le Conseil pour l'année en cours et des enjeux du moment de la société.

Les bonus cible du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués équivalent à 100% de leur salaire fixe annuel.

Dans un souci de différenciation, de motivation et d'incitation à la surperformance, un *upside* pouvant atteindre 50% du bonus cible est prévu en cas de dépassement des objectifs fixés en début d'année. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, l'éventuelle partie *upside* du bonus est versée, le cas échéant, non pas en *cash* mais en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence au sein des effectifs trois ans après l'attribution.

Enfin, un système de « coupe-circuit » prévoit de ne verser aucun bonus dans l'hypothèse d'une dégradation significative des performances de la société au cours de l'exercice.

■ Prime exceptionnelle

Le système de part variable exposé au b) exclut a priori le versement de toute prime exceptionnelle. Le Conseil d'Administration n'a ainsi versé aucune prime exceptionnelle aux mandataires sociaux depuis le début de leurs mandats.

Un éventuel versement de prime exceptionnelle ne pourrait être prévu par le Conseil que dans l'hypothèse d'une situation exceptionnelle :

- ne rentrant pas dans le cadre des objectifs annuels stratégiques et opérationnels déterminés en début d'année

- non prévisible au moment de la détermination des critères de la part variable annuelle
- structurante pour la société en termes de taille, de périmètre ou de stratégie.

En tout état de cause, cette prime exceptionnelle serait plafonnée à 50% du bonus cible du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

■ Intéressement long-terme

Les principes retenus pour l'attribution au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués des actions de performance sont les suivants :

- l'attribution d'actions, troisième composante de la rémunération, constitue un intéressement long terme, en complément du salaire fixe et de la part variable
- l'ILT au titre de l'année N est attribué après l'arrêté des comptes, au début de l'année N + 1
- ce décalage, proposé par le Comité des Rémunérations et des Nominations, permet de conditionner l'attribution des actions à l'obtention de résultats opérationnels et l'atteinte d'objectifs individuels, et de constater les performances au vu notamment de l'arrêté des comptes de l'exercice N
- le Comité des Rémunérations et des Nominations, en figeant cette période d'attribution annuelle des actions, éloigne tout effet d'aubaine lié à la volatilité éventuelle du cours de l'action.

Cet intéressement long terme vise, pour les attributaires de ces actions, les objectifs suivants :

- fidéliser : les actions ne sont définitivement attribuées qu'au terme de la période d'acquisition, à condition d'être toujours présent dans la société
- motiver et impliquer : la valorisation des actions à long terme repose sur les performances de la société dans son secteur d'activité, qui se reflètent dans son cours de bourse
- aligner les intérêts des dirigeants avec ceux des actionnaires : les actions ne sont définitivement attribuées qu'en cas de réalisation des critères de performance
- enfin, permettre aux dirigeants de constituer une épargne retraite, en l'absence de système de retraite supplémentaire dans la société.

100% des actions attribuées sont soumises aux conditions de performance suivantes, analysées chacune sur la période de 3 ans d'attribution des actions, étant entendu que le nombre d'actions définitivement attribuées ne pourra dépasser le nombre cible établi au moment de l'attribution :

50%	Condition de présence et de performance par rapport au marché : <ul style="list-style-type: none"> • Performance boursière globale de Covivio par rapport à l'indice EPRA « Eurozone », définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts. • Le nombre d'actions cible sera versé en cas de surperformance de 2 points par rapport à l'indice. Une surperformance de 5 points entraînera un versement de 110% de la cible (130% pour 20 points). Une performance égale à l'indice donnera lieu à l'attribution de 95% du nombre cible d'actions. Une sous-performance de 20 points entraînera l'annulation de 30% des actions cibles, et une sous-performance de 30 points annulera tout versement d'actions.
50%	Condition de présence et de performance interne non liée au marché : <ul style="list-style-type: none"> • Le nombre d'actions de performance est pondéré par un coefficient correspondant à la moyenne des taux de réalisation des objectifs des bonus entre l'année d'attribution et l'année précédant la constatation de la réalisation de la condition de performance. • Ce taux de performance moyen sera appliqué au nombre cible d'actions. <p>Pour éviter la redondance entre cette condition de performance et les objectifs du bonus annuel, cette condition évoluera à compter de l'ILT 2019 attribué en février 2020. Elle sera remplacée par une condition de performance liée à l'atteinte d'objectifs financiers assis sur des indicateurs clés de la société (EPRA Earnings, ANR, LTV...) et à des objectifs en matière de RSE.</p>

Ces conditions combinent des performances externes et internes qui assurent aux actionnaires :

- que la rétribution long terme des dirigeants est directement liée à la performance boursière de Covivio
- qu'elle est aussi liée aux performances opérationnelles de la société et aux performances RSE.

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués prennent l'engagement formel de ne pas recourir à des opérations de couverture de leur risque.

En cas de départ contraint (ce qui exclut le cas de la démission), le Conseil peut être amené, dans certaines circonstances, à maintenir tout ou partie des actions de performance en cours de période d'attribution. Cette possibilité ne pourra s'exercer que

dans l'hypothèse d'un départ correspondant à la qualification de « good leaver », ce qui exclut notamment tout départ lié à un motif fautif. Par ailleurs, dans cette situation, le Conseil procédera à un examen de l'atteinte à date des critères de performance, pour déterminer la quotité d'actions éventuellement maintenues.

À titre indicatif, le nombre d'actions de performance attribuées au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués a représenté 14% de l'ensemble des actions attribuées au titre de 2018 au sein du groupe.

Il est enfin précisé que, depuis 2008, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, a mis fin aux plans d'attribution d'options de souscription, qui étaient auparavant déployés en parallèle des plans d'attribution d'actions gratuites.

■ Autres avantages

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués bénéficient par ailleurs :

- d'un véhicule de fonction
- du même régime de santé et de prévoyance que les salariés du groupe en France, avec la même participation employeur
- d'une assurance perte de mandat souscrite auprès de la GSC.

■ Indemnités à verser en fin de mandat

En contrepartie de l'abandon sans indemnités de leur contrat de travail, le Conseil d'Administration a mis en place une indemnité de fin de mandat pour le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués.

Les indemnités de Christophe Kullmann et Olivier Estève ont été approuvées par le Conseil d'Administration du 5 décembre 2014 puis par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 17 avril 2015, par le vote des 5^e et 6^e résolutions. Elles ont été approuvées une nouvelle fois par le Conseil d'Administration du 21 novembre 2018, et seront à nouveau présentées à l'approbation des actionnaires à l'occasion de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019, à l'occasion des votes sur les 6^e et 7^e résolutions. L'indemnité de fin de mandat de Dominique Ozanne a été approuvée par le Conseil d'Administration du 14 février 2018 et par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 19 avril 2018, à l'occasion du vote sur la 5^e résolution.

Cette indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint, ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance.

(i) Montant théorique de l'indemnité

Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, étant entendu que le système de rémunération actuel exclut le versement de bonus exceptionnel.

(ii) Critères de performance

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants :

- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR EPRA de Covivio est inférieure de 25% à la moyenne des fondeuses composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR

sur la période considérée. De plus, pour Christophe Kullmann et Olivier Estève, dont l'indemnité sera soumise au vote de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019, le Conseil d'Administration a introduit un critère de non-versement de l'indemnité en cas de baisse dans l'absolu de l'ANR de Covivio de 50% ou plus durant la période de 3 ans précédant la cessation de fonctions

- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne bénéficient pas de rémunération de Covivio autre que celle versée au titre de leur mandat social.

La détermination des critères de performance énoncés ci-dessus permettra au Conseil, le cas échéant, de refléter dans le montant d'une indemnité de départ, la performance objective et réelle du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

■ Jetons de présence

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne perçoivent pas de jetons de présence liés à leur éventuelle participation aux Conseils d'Administration ou de Surveillance des filiales du groupe (y compris les filiales étrangères, à compter de 2019).

■ Régimes de retraite surcomplémentaires

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne bénéficient pas de régime de retraite à cotisations définies ou à prestations définies.

■ Contrat de travail

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne bénéficient pas de contrat de travail.

■ Indemnité de non-concurrence

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne bénéficient pas d'indemnité relative à une clause de non-concurrence.

■ Prime de recrutement (« Welcome bonus » ou « Golden hello »)

Covivio n'a jamais versé de prime de recrutement à un Directeur Général ou un Directeur Général Délégué. Si la situation devait se présenter, le Conseil veillerait à ce que cette prime soit calibrée de façon à couvrir les pertes occasionnées par le dirigeant recruté à raison du départ de son employeur précédent.

4.3.3. Participation au capital des organes d'administration et de direction

4.3.3.1. Opérations sur le titre Covivio réalisées par les membres de la Direction Générale au cours de l'exercice 2018

Membres de la Direction Générale	Achat d'instruments financiers	Prix (en €)	Vente d'instruments financiers	Prix (en €)	Nombre de titres détenus au 31/12/2018 (à la connaissance de la société)
	15 263 ⁽¹⁾	-			
Christophe Kullmann	1 364 ⁽²⁾	-	6 000 ⁽³⁾	-	84 091 ⁽⁴⁾
	7 808 ⁽¹⁾	-	-	-	
Olivier Estève	625 ⁽²⁾	-	-	-	53 452
	12 735 ⁽¹⁾	-			
	99 ⁽⁵⁾	71,25			
Dominique Ozanne	235 ⁽²⁾	-	-	-	29 932
TOTAL					167 475

(1) Attribution gratuite d'actions devenues disponibles au cours de l'année 2018.

(2) Attribution d'actions au titre de la fusion de Beni Stabili par Covivio réalisée le 31 décembre 2018 sur la base d'une parité d'échange de 8,245 actions Covivio pour 1 000 Beni Stabili et dont le règlement-livraison est intervenu le 4 janvier 2019.

(3) Donation de l'usufruit.

(4) Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 18 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété.

(5) Attribution d'actions au titre du placement de l'intéressement et de la participation 2017 (majoré de l'abondement) en actions.

À la connaissance de la Société, les dirigeants mandataires sociaux détiennent 0,2% du capital social au 31 décembre 2018.

Postérieurement à la clôture de l'exercice :

- Christophe Kullmann détient en pleine propriété 101 275 actions à la suite de l'attribution définitive de 17 184 actions de performance livrées le 27 février 2019 ;
- Olivier Estève détient 60 479 actions à la suite de la donation en pleine propriété de 2 280 actions et de l'attribution définitive de 9 307 actions gratuites livrées le 27 février 2019.

4.3.3.2. Opérations sur le titre Covivio réalisées par les membres du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2018

Membres du Conseil d'Administration	Achat d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Vente d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Nombre de titres détenus au 31/12/2018 (à la connaissance de la société)
Jean Laurent	-	-	-	-	575
Leonardo Del Vecchio	-	-	-	-	1
(personnes liées à Leonardo Del Vecchio)	632 740 ⁽¹⁾	-	-	-	21 920 790
ACM Vie	-	-	-	-	6 269 881
Catherine Allonas Barthe	-	-	-	-	0
Romolo Bardin	1 200	89,789	-	-	3 385
Delphine Benchetrit	-	-	-	-	189
Jean-Luc Biamonti	-	-	-	-	460
Covéa Coopérations	-	-	-	-	500
(personnes liées à Covéa Coopérations)	-	-	487 594	93,09	5 845 647
Laurent Tollié	-	-	-	-	0
Sigrid Duhamel	-	-	-	-	252
Bertrand de Feydeau	-	-	-	-	362
Sylvie Ouziel	-	-	-	-	425
Predica	1 066 029 ⁽¹⁾	-	47 995 ⁽²⁾	88,55	6 323 653
(personnes liées à Predica)	47 995	88,55	-	-	346 831
Jérôme Grivet	-	-	-	-	0
Patricia Savin	-	-	-	-	0
Catherine Soubie	-	-	-	-	650
Pierre Vaquier	5 ⁽¹⁾	-	-	-	277
TOTAL					40 713 878

(1) Attribution d'actions au terme de la fusion-absorption de Beni Stabili par Covivio réalisée le 31 décembre 2018 sur la base d'une parité d'échange de 8,245 actions Covivio pour 1 000 Beni Stabili et dont le règlement-livraison est intervenu le 4 janvier 2019.

(2) Cession du portefeuille d'UAF Life Patrimoine (UAF LP) à Spirica.

À la connaissance de la société, les mandataires sociaux non exécutifs (et les personnes qui leur sont étroitement liées) détiennent 49,11% du capital social au 31 décembre 2018.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, Patricia Savin a acquis 115 actions Covivio.

4.3.4. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales

La participation des actionnaires aux Assemblées Générales est régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Ces modalités sont décrites à l'article 22 des statuts de la société qui figure in extenso au point 5.2.1.12. du document de référence, étant précisé que Covivio a maintenu, au terme de son Assemblée Générale du 17 avril 2015, le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut participer à l'Assemblée Générale.

Conformément à l'article R. 225-85 du Code de commerce, le droit de participer pour tout actionnaire à l'Assemblée ou de s'y faire représenter est subordonné à l'inscription en compte de ses titres soit en son nom, soit au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris (*record date*), soit dans les comptes

de titres nominatifs tenus pour la société par son mandataire, BNP Paribas Securities Services, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité doit être constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique dans les conditions prévues à l'article R. 225-61 du Code de commerce, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit.

La *record date* de l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019 est fixée au lundi 15 avril 2019.

En conséquence, la date à laquelle l'action doit être négociée pour donner notamment droit à participer à l'Assemblée Générale (ex *date*) est fixée au 10 avril 2019 (soit en France J-5 avant l'Assemblée Générale).

L'actionnaire dispose de trois moyens pour exercer son droit de vote :

- assister personnellement à l'Assemblée Générale en demandant une carte d'admission
- utiliser un formulaire de vote par correspondance ou par procuration, qui lui offre la possibilité de choisir l'une des trois options suivantes :
 - donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale : celui-ci émettra alors en son nom un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'Administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets

- voter par correspondance en suivant les instructions de vote mentionnées
- donner procuration à toute autre personne physique ou morale de son choix assistant à l'Assemblée Générale en inscrivant les coordonnées de cette personne
- voter par Internet avant la tenue de l'Assemblée Générale.

À l'issue de chaque Assemblée Générale, la société publie sur son site Internet un compte rendu de celle-ci comprenant notamment les résultats de vote de chacune des résolutions présentées aux actionnaires.

4.3.5. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange.

4.3.5.1. Structure du capital de la société

La structure du capital est présentée au point 5.3.2. et 5.3.3. du document de référence.

4.3.5.2. Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions

L'article 8.1 des statuts prévoit une obligation de déclaration à la société de tout franchissement de seuil de 1% du capital et des droits de vote de celle-ci ou d'un quelconque multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils légaux et réglementaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée Générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de 2 ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 1% du capital social.

L'article 8.2 des statuts de la société prévoit (i) pour les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital social et (ii) pour les actionnaires détenant indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « SOCIMI ») au moins égal à celui visé à l'article 93 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009, et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale des actionnaires de la société, un plafonnement des droits de vote au dixième du nombre d'actions détenues. La régularisation pourra intervenir par inscription de l'intégralité des actions détenues directement ou indirectement, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

À la date du document de référence, la société n'a pas connaissance de clauses de conventions prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions portant sur au moins 0,5% du capital ou des droits de vote de la société.

4.3.5.3. Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance

Ces éléments sont exposés au point 5.3.4. du document de référence.

4.3.5.4. Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant.

4.3.5.5. Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

4.3.5.6. Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Il n'existe à la connaissance de la société aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote de la société.

4.3.5.7. Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société

Les statuts de la société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société anonyme.

4.3.5.8. Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

Ces informations figurent au point 4.3.1.2.3. ci-dessus et aux paragraphes 5.3.8. et 5.5.1.4 du document de référence. Les délégations accordées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital sont mentionnées au point 4.3.7 ci-dessus.

4.3.5.9. Accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Il existe dans la plupart des contrats de financement de Covivio des clauses de changement de contrôle, qui si elles étaient activées, pourraient avoir pour conséquence l'annulation ou le remboursement anticipé des dettes concernées sous réserve que les prêteurs l'exigent.

4.3.5.10. Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Les indemnités accordées dans certaines circonstances aux dirigeants mandataires sociaux de la société sont détaillées aux paragraphes 4.3.2.2.6. et 4.3.2.3.2. ci-dessus.

4.3.6 Conventions visées à l'article L. 225-37-4 du Code de commerce

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce, nous vous précisons qu'aucune convention n'est intervenue au cours de l'exercice 2018, directement ou par personne interposée, entre d'une part l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires détenant plus de 10% des

droits de vote de la société, et d'autre part, une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% du capital par la société, étant précisé que les stipulations de l'article susmentionné excluent de son champ d'application les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

4.3.7 Synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

L'Assemblée Générale consent régulièrement au Conseil d'Administration des autorisations financières pour augmenter le capital social de la société par l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 3° du Code de commerce, nous vous présentons la synthèse de ces délégations en cours de validité accordées par les Assemblées Générales des actionnaires du 27 avril 2016 et du 19 avril 2018 dans le domaine des augmentations de capital et l'utilisation qui en a été faite en 2018 et postérieurement à la clôture.

Date de l'Assemblée Générale	Description de la délégation conférée	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation		
27 avril 2016 Vingt-deuxième résolution	Autorisation consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre 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. Plafond fixé à 1% du capital social au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.	38 mois Expiration le 27/06/2019	2016 : Attribution gratuite de 212 501 actions	2017 : Attribution gratuite de 130 953 actions	2018 : Attribution gratuite de 224 203 actions
19 avril 2018 Dix-neuvième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 22 400 000 €.	26 mois Expiration le 19/06/2020	Néant		
19 avril 2018 Vingt-et-unième résolution	Délégation de compétence consentie 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. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 56 000 000 €. Plafond nominal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances fixé à 750 000 000 € (correspondant au plafond global de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de ladite délégation et de celles conférées au titre des 22 ^e , 23 ^e et 24 ^e résolutions).	26 mois Expiration le 19/06/2020	Néant		
19 avril 2018 Vingt-deuxième résolution	Délégation de compétence consentie 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. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 22 400 000 €. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 750 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 21 ^e résolution).	26 mois Expiration le 19/06/2020	Néant		

Date de l'Assemblée Générale	Description de la délégation conférée	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
19 avril 2018 Vingt-troisième résolution	Délégation de compétence consentie 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, dans la limite de 10% du capital de la société (plafond nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de ladite délégation et de celle conférée au titre de la 24 ^e résolution). Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 750 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 21 ^e résolution).	26 mois Expiration le 19/06/2020	Néant
19 avril 2018 Vingt-quatrième résolution	Délégation de compétence consentie 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, dans la limite de 10% du capital social (s'impute sur le plafond nominal global des augmentations de capital fixé à la 23 ^e résolution). Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 750 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 21 ^e résolution).	26 mois Expiration le 19/06/2020	Néant
19 avril 2018 Vingt-cinquième résolution	Délégation de compétence consentie 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 entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 500 000 €.	26 mois Expiration le 19/06/2020	Néant

4.4. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants conclus au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

1) Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence de la S.C.I. N2 Batignolles

Personne concernée

Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., Administrateur de votre société représentée par Mme Catherine Allonas, et associé de la S.C.I. N2 Batignolles.

Nature et objet

Pacte d'associés conclu le 25 mai 2018 relatif à la S.C.I. N2 Batignolles.

Modalités

Le 25 mai 2018, votre société et les Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence de la S.C.I. N2 Batignolles, ont conclu un pacte d'associés dans le cadre du partage d'un actif immobilier en cours de construction situé dans la ZAC Clichy Batignolles à Paris (17^e), d'une superficie de 16 184 m² et dont la livraison prévisionnelle interviendra au cours du premier trimestre 2021.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Le Conseil d'Administration de votre société a considéré que la conclusion de ce partenariat permettrait à votre société de réaliser, en partageant l'investissement et le risque associé, un ensemble immobilier unique dans un emplacement prime.

2) Merger Agreement conclu avec la société Beni Stabili

Personne concernée

Beni Stabili, société ayant des mandataires sociaux communs avec votre société

Nature et objet

Merger Agreement conclu le 25 mai 2018.

Modalités

Le 25 mai 2018, votre société et la société Beni Stabili ont conclu un Merger Agreement, en annexe duquel figurait le projet de traité de fusion, définissant les obligations respectives de votre société et de la société Beni Stabili en vue de la mise en œuvre de la fusion. Les termes et conditions du projet de traité de fusion ont par la suite été approuvés par l'Assemblée Générale extraordinaire de votre société le 6 septembre 2018, et la fusion, par voie d'absorption de la société Beni Stabili, a pris effet le 31 décembre 2018 à 23 h 59.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Le Conseil d'Administration de votre société a considéré que cette fusion poursuivrait la transformation de la société Beni Stabili initiée il y a deux ans et confirmerait la stratégie d'investissement de votre société en Italie, centrée sur Milan et le pipeline de développement. Elle constituerait également une étape majeure dans la simplification de l'organisation du groupe et permettrait d'accentuer les liens entre ses différents métiers. Votre société consoliderait ainsi son statut d'opérateur immobilier européen intégré et leader sur ses marchés, en se renforçant sur les grandes métropoles européennes, le développement immobilier et la culture clients. Au-delà de la simplification, cette opération marquerait une nouvelle étape dans le développement de votre société en Europe.

3) Avec M. Christophe Kullmann, Directeur Général de votre société

Nature et objet

Engagement pris à compter du 1^{er} janvier 2019 au bénéfice de M. Christophe Kullmann, Directeur Général de votre société, correspondant à des indemnités qui pourraient lui être versées en cas de cessation de ses fonctions à la suite d'un départ contraint, lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Modalités

Cet engagement s'inscrit dans le cadre du renouvellement par le Conseil d'Administration de votre société du mandat de Directeur Général de M. Christophe Kullmann à compter du 1^{er} janvier 2019, aux termes duquel le Conseil a réitéré l'engagement conditionnel pris par votre société au bénéfice de M. Christophe Kullmann, correspondant à une indemnité qui pourrait lui être versée en cas de cessation de ses fonctions de Directeur Général. Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, cette indemnité ne serait due qu'en cas de départ contraint de l'entreprise, lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce, ce qui exclut les cas où il quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance.

Le montant théorique de l'indemnité à verser à M. Christophe Kullmann serait égal à douze mois de rémunération totale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, et serait en tout état de cause plafonné à deux ans de rémunération totale (fixe et variable), étant entendu que le système de rémunération actuel exclut le versement de bonus exceptionnel.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performances internes et externes exigeants :

- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR EPRA de votre société est inférieure de 25% à la moyenne des fonderies composant l'indice EPRA, et/ou si l'ANR de votre société baisse de 50% sur la période considérée, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée
- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel lors des trois années précédant la cessation de fonction : les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que M. Christophe Kullmann ne bénéficie pas de rémunération de votre société autre que celle versée au titre de son mandat social.

La détermination des critères de performance énoncés ci-dessus permettra au Conseil, le cas échéant, de refléter dans le montant de l'indemnité de départ, les performances objectives et réelles de M. Christophe Kullmann. Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

L'indemnité de fin de mandat de M. Christophe Kullmann ne pourra être versée qu'après la constatation préalable par le Conseil d'Administration de la réalisation des conditions de performance, appréciée à la date de cessation de son mandat de Directeur Général.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Le Conseil d'Administration a considéré que le bénéfice potentiel de l'indemnité de départ de M. Christophe Kullmann dans le cadre du renouvellement de son mandat de Directeur Général à compter du 1^{er} janvier 2019 se justifie par le même motif que pour l'engagement de même nature pris lors de son précédent mandat de Directeur Général, à savoir l'abandon, sans indemnités, de son contrat de travail qui prévoyait le versement d'une indemnité de fin de contrat en cas de départ contraint.

4) Avec M. Olivier Estève, Directeur Général Délégué de votre société

Nature et objet

Engagement pris à compter du 1^{er} janvier 2019 au bénéfice de M. Olivier Estève, Directeur Général Délégué, correspondant à des indemnités qui pourraient lui être versées en cas de cessation de ses fonctions à la suite d'un départ contraint, lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Modalités

Cet engagement s'inscrit dans le cadre du renouvellement par le Conseil d'Administration de votre société du mandat de Directeur Général Délégué de M. Olivier Estève à compter du 1^{er} janvier 2019, aux termes duquel le Conseil a réitéré l'engagement conditionnel pris par votre société au bénéfice de M. Olivier Estève, correspondant à une indemnité qui pourrait lui être versée en cas de cessation de ses fonctions de Directeur Général Délégué. Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, cette indemnité ne serait due qu'en cas de départ contraint de l'entreprise, lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce, ce qui exclut les cas où il quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance.

Le montant théorique de l'indemnité à verser à M. Olivier Estève serait égal à douze mois de rémunération totale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, et serait en tout état de cause plafonné à deux ans de rémunération totale (fixe et variable), étant entendu que le système de rémunération actuel exclut le versement de bonus exceptionnel.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performances internes et externes exigeants :

- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR EPRA de votre société est inférieure de 25% à la moyenne des fonderies composant l'indice EPRA, et/ou si l'ANR de votre société baisse de 50% sur la période considérée, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée
- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel lors des trois années précédant la cessation de fonction : les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que M. Olivier Estève ne bénéficie pas de rémunération de votre société autre que celle versée au titre de son mandat social.

La détermination des critères de performance énoncés ci-dessus permettra au Conseil, le cas échéant, de refléter dans le montant de l'indemnité de départ, les performances objectives et réelles de M. Olivier Estève. Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

L'indemnité de fin de mandat de M. Olivier Estève ne pourra être versée qu'après la constatation préalable par le Conseil d'Administration de la réalisation des conditions de performance, appréciée à la date de cessation de son mandat de Directeur Général Délégué.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Le Conseil d'Administration a considéré que le bénéfice potentiel de l'indemnité de départ de M. Olivier Estève dans le cadre du renouvellement de son mandat de Directeur Général délégué à compter du 1^{er} janvier 2019 se justifie par le même motif que pour l'engagement de même nature pris lors de son précédent mandat de Directeur Général Délégué, à savoir l'abandon, sans indemnités, de son contrat de travail qui prévoyait le versement d'une indemnité de fin de contrat en cas de départ contraint.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1) Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence des S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers, relatifs aux opérations Silex 1 et Silex 2

Personne concernée

Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., Administrateur de votre société représentée par Mme Catherine Allonas, et associé des S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers.

a) Nature et objet

Pactes d'associés relatifs aux S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers.

Modalités

Les pactes d'associés conclus le 7 décembre 2017 ont pour objet d'organiser les relations d'associés au sein des S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers relatives aux opérations Silex 1 et Silex 2 dans le cadre du partage des actifs immobiliers situés à Lyon Part-Dieu. Votre société reste en charge de la gestion opérationnelle des sociétés et des actifs. Ces sociétés sont dotées de comités *ad hoc* (les « Comités d'Orientation ») qui ont une mission de supervision à l'égard du gérant de chacune des sociétés.

b) Nature et objet

Garantie de rendement entre votre société et Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A.

Modalités

Dans le cadre du projet Silex et pour la détermination des conditions notamment financières de son entrée au capital des sociétés, Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. a demandé à votre société de lui consentir une garantie de rendement relative aux sommes investies.

Votre société a consenti à Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. une garantie de rendement dont les modalités sont les suivantes :

- 2,80% par an au cours de la période commençant à la date de signature de la garantie de rendement et prenant fin au terme de la période de franchise de Silex 2, soit seize mois après la livraison, dans la limite d'un minimum de cinquante-quatre mois à compter de la signature de la garantie de rendement
- sous déduction de toute somme versée par une des S.C.I. à Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. 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 S.C.I. à Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., le partenaire devra reverser ces sommes à votre société dans les dix jours ouvrés de leur perception.

Au titre de cette garantie, votre société n'a supporté aucune charge pour l'exercice 2018.

2) Avec la S.C.I. DS Campus, en présence de la société Predica et de la S.C.I. Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension « DS Campus »

Personne concernée

Predica, Administrateur de votre société représentée par M. Jérôme Grivet, et associé de la S.C.I. DS Campus.

a) Nature et objet

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension « DS Campus ».

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 18 juin 2015 et modifié par son avenant du 26 décembre 2017 a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère 2 dans le cadre de l'opération d'extension de l'ensemble immobilier dit « DS Campus » situé à Vélizy-Villacoublay (Hauts-de-Seine). Votre société demeure le gérant de la S.C.I. Latécoère 2. Cette société est dotée d'un comité *ad hoc* (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du gérant de la société.

b) Nature et objet

Convention de garantie spécifique entre votre société et la S.C.I. DS Campus dans le cadre du projet d'extension « DS Campus ».

Modalités

Dans le cadre du projet d'extension « DS Campus », votre société a consenti en date du 18 juin 2015, au profit de la S.C.I. DS Campus, une garantie de rendement dont les modalités sont les suivantes :

- 3% par an au cours de la période commençant à la date de réalisation (18 juin 2015) et prenant fin à la plus proche des deux dates suivantes (« Date Fin 3% ») :
 - la date de livraison, étant précisé qu'il était prévu qu'elle intervienne le 30 novembre 2016 ; et
 - le 28 février 2017, soit le terme du troisième mois suivant la prévision initiale pour la date de livraison (30 novembre 2016)
- 3,5% par an au cours de la période de dix-huit mois commençant le lendemain de la « Date Fin 3% »
- 7% par an au cours de la période commençant le lendemain de la « Date Fin 3,5% » et prenant fin à la date de premier loyer si cette dernière intervient postérieurement à la « Date Fin 3,5% ».

Cette garantie a pris fin le 1^{er} juin 2018. Au titre de la garantie, la charge supportée par votre société pour l'exercice 2018 est de 0,2 M€.

3) Engagements pris au bénéfice de MM. Christophe Kullmann et Olivier Estève

Personnes concernées

MM. Christophe Kullmann et Olivier Estève, respectivement Directeur Général et Directeur Général Délégué de votre société.

a) Nature et objet

Engagements pris au bénéfice de MM. Christophe Kullmann, Directeur Général, et Olivier Estève, Directeur Général Délégué, correspondant à des indemnités qui pourraient leur être versées en cas de cessation de leurs fonctions à la suite d'un départ contraint, lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Modalités

Le 5 décembre 2014, votre Conseil d'Administration a autorisé le renouvellement de l'engagement de verser à MM. Christophe Kullmann et Olivier Estève, sous réserve de la constatation par le Conseil d'Administration de la réalisation des conditions de performance cumulatives détaillées ci-dessous, une indemnité en cas de cessation de leur fonction respective de Directeur Général et de Directeur Général Délégué de votre société à la suite d'un départ contraint lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe suivants :

- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR des trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions. Si l'évolution de l'ANR EPRA de votre société est inférieure de 25% à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR pour la période considérée
- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs des trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que le Directeur Général et le Directeur général délégué ne bénéficient pas de rémunération de votre société autre que celle versée au titre de leur mandat social.

Ces engagements ont pris effet à compter du 1^{er} janvier 2015 et ont été approuvés par votre Assemblée Générale du 17 avril 2015.

4) Avec la société Predica dans le cadre de l'opération « Campus Eiffage »

Personne concernée

Predica, Administrateur de votre société, représenté par M. Jérôme Grivet.

Nature et objet

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. 11 Place de l'Europe dans le cadre de l'opération « Campus Eiffage ».

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 19 décembre 2013 entre votre société et la société Predica a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. 11 Place de l'Europe dans le cadre de l'opération « Campus Eiffage » consistant dans le partage d'ensembles immobiliers situés à Vélizy-Villacoublay. Votre société demeure le gérant de la S.C.I. 11 Place de l'Europe. Cette dernière est dotée d'un comité *ad hoc* (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du gérant. Les décisions collectives des associés sont prises dans les conditions prévues par la loi.

5) Avec la S.C.I. New Vélizy en présence de la société Predica dans le cadre de l'opération « New Vélizy »

Personne concernée

Predica, Administrateur de votre société représenté par M. Jérôme Grivet, et associé de la S.C.I. New Vélizy.

Nature et objet

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. Lénovilla dans le cadre du projet « New Vélizy ».

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 1^{er} février 2013 entre votre société et la S.C.I. New Vélizy en présence de Predica a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Lénovilla dans le cadre du projet « New Vélizy » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay. Votre société demeure le gérant de la S.C.I. Lénovilla et est dotée d'un comité *ad hoc* (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du gérant. Les décisions collectives des associés sont prises à l'unanimité des associés.

6) Avec la S.C.I. DS Campus en présence de la société Predica et de la S.C.I. Latécoère dans le cadre de l'opération « DS Campus »

Personne concernée

Predica, Administrateur de votre société représenté par M. Jérôme Grivet, et associé de la S.C.I. DS Campus.

Nature et objet

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. Latécoère dans le cadre de l'opération « DS Campus ».

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 19 octobre 2012 et modifié par son avenant n° 1 du 20 avril 2015 a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère dans le cadre de l'opération « DS Campus » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay. Votre société demeure le gérant de la S.C.I. Latécoère. Cette société est dotée d'un comité *ad hoc* (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du gérant de la société.

Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, de l'engagement suivant, déjà approuvé par l'Assemblée Générale le 19 avril 2018, sur rapport spécial des Commissaires aux comptes du 14 mars 2018.

Avec M. Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué de votre société

Nature et objet

Engagement pris au bénéfice de M. Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué, correspondant à des indemnités qui pourraient lui être versées en cas de cessation de ses fonctions à la suite d'un départ contraint, lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Modalités

Le 14 février 2018, votre Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, a consenti à M. Dominique Ozanne, sous réserve de la constatation préalable par le Conseil d'Administration de la réalisation des conditions de performance ci-dessous, appréciée à la date de cessation de son mandat de Directeur Général Délégué et en contrepartie de l'abandon sans indemnités de son contrat de travail, le bénéfice potentiel d'une indemnité de départ en cas de cessation de ses fonctions de Directeur Général Délégué, étant précisé que cette indemnité ne serait due qu'en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où il quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance.

Le montant théorique de l'indemnité à verser à M. Dominique Ozanne serait égal à douze mois de rémunération totale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, et serait en tout état de cause plafonné à deux ans de rémunération totale.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité attribuée dans les mêmes conditions que celles consenties précédemment au Directeur Général et au Directeur Général Délégué serait subordonné à la réalisation de critères de performances internes et externes :

- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions. Si l'évolution de l'ANR EPRA de votre société est inférieure de 25% à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée
- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonctions. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que M. Dominique Ozanne ne bénéficie pas de rémunération de votre société autre que celle versée au titre de son mandat social.

Le Conseil a considéré ainsi que la détermination des critères de performance énoncés ci-dessus lui permettra, le cas échéant, de refléter dans le montant de l'indemnité de départ, la performance objective et réelle de M. Dominique Ozanne. Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 11 mars 2019

Les Commissaires aux comptes

MAZARS
Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres
Jean-Roch Varon

4.5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL

Assemblée Générale mixte du 17 avril 2019

Vingt-quatrième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre Conseil d'Administration vous propose de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une période de dix-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 11 mars 2019

Les Commissaires aux comptes

MAZARS
Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres
Jean-Roch Varon

4.6. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIÈRES AVEC MAINTIEN ET/OU SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

Assemblée Générale mixte du 17 avril 2019

Vingt-cinquième, vingt-sixième, vingt-septième et vingt-huitième résolutions

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'Administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
 - émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (vingt-cinquième résolution) 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, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société, émises à titre gratuit ou onéreux
 - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (vingt-sixième résolution) d'actions de la société ou de valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société
 - émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (vingt-septième résolution) d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société
- de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente Assemblée, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, 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 (vingt-huitième résolution), dans la limite de 10% du capital.

Le montant nominal maximal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 62 000 000 € au titre de la vingt-cinquième résolution et 24 800 000 € au titre de la vingt-sixième résolution. Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme 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), au titre des vingt-septième et vingt-huitième résolutions.

Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder 750 000 000 € au titre des vingt-cinquième, vingt-sixième, vingt-septième et vingt-huitième résolutions.

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'Administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'Administration au titre de la vingt-sixième résolution.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des vingt-cinquième, vingt-septième et vingt-huitième résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans la vingt-sixième résolution.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre Conseil d'Administration en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Courbevoie, le 11 mars 2019

Les Commissaires aux comptes

MAZARS
Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres
Jean-Roch Varon

4.7. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'ÉMISSION D' ACTIONS ET/OU DE VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL RÉSERVÉE AUX SALARIÉS ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'Administration de la compétence de décider une émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés adhérents d'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 des articles L. 225-180 du Code de commerce et L. 3344-1 du Code du travail pour un montant nominal maximal de 500 000 €, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette opération est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois à compter du jour de la présente Assemblée, la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'Administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'Administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'Administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Fait à Courbevoie et à Paris-La Défense, le 11 mars 2019

Les Commissaires aux comptes

MAZARS
Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres
Jean-Roch Varon

4.8. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'AUTORISATION D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES EXISTANTES OU À ÉMETTRE

Assemblée Générale du 17 avril 2019

Trentième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié (ou certaines catégories d'entre eux) et/ou des mandataires sociaux éligibles (ou certains d'entre eux) tant de votre 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, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Le nombre total d'actions susceptibles d'être attribuées au titre de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 1% du capital de la société au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.

Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser, pour une durée de trente-huit mois, à attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre.

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du Conseil d'Administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Conseil d'Administration portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 11 mars 2019

Les Commissaires aux comptes

MAZARS
Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres
Jean-Roch Varon

4.9. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Titulaires	Cabinet Mazars Tour Exaltis 61, rue Henri-Regnault 92400 Courbevoie	22/05/2000	11/04/2006 25/04/2012 19/04/2018	AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2023
	Ernst & Young et Autres 1-2, place des Saisons Paris-La Défense 1 92400 Courbevoie	24/04/2013		AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2018
Suppléants	Cabinet Auditex 1-2, place des Saisons Paris-La Défense 1 92400 Courbevoie	24/04/2013		AGO statuant sur les comptes clos le 31/12/2018

RENSEIGNEMENTS ET GESTION

5

5.1. Présentation de la société 552

- 5.1.1. Historique de la société (données part du groupe) 552
- 5.1.2. Organigramme du groupe 558

5.2. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital 559

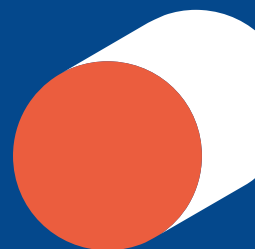
- 5.2.1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur 559
- 5.2.2. Renseignements de caractère général concernant le capital 563

5.3. Actionnariat 563

- 5.3.1. Information sur le capital 563
- 5.3.2. Titres donnant accès au capital 564
- 5.3.3. Répartition du capital et des droits de vote 565
- 5.3.4. Déclarations de franchissement de seuils 566
- 5.3.5. Déclarations d'intention 566
- 5.3.6. Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices 567
- 5.3.7. Actionnariat salarié 568
- 5.3.8. Informations relatives au programme de rachat d'actions 568
- 5.3.9. Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions 569

5.4. Bourse – Dividende 570

- 5.4.1. Cours de bourse au 31 décembre 2018 570
- 5.4.2. Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices 571
- 5.4.3. Politique de distribution de dividende 571
- 5.4.4. Affectation du résultat de l'exercice 571



5.5. Administration et Direction 572

- 5.5.1. Conseil d'Administration 572
- 5.5.2. Direction Générale 573

5.6. Informations relatives à la société et à ses participations 574

- 5.6.1. Organisation du groupe 574
- 5.6.2. Prises de participation 575
- 5.6.3. Résultats des filiales et participations 575
- 5.6.4. Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices 575
- 5.6.5. Informations sur les participations croisées 575
- 5.6.6. Faits exceptionnels et litiges 576
- 5.6.7. Notations 576

5.7. Contrats importants 577

- 5.7.1. Contrats de partenariat 577
- 5.7.2. Principaux contrats financiers 581

5.8. Responsable du document de référence 581

- 5.8.1. Responsable du document de référence 581
- 5.8.2. Attestation du responsable du document de référence incluant le rapport financier annuel en date du 11 mars 2019 581
- 5.8.3. Responsable de l'information 582



5.1. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

5.1.1. Historique de la société (données part du groupe)

1963	Constitution de la société sous l'appellation « Société des Garages Souterrains et du centre commercial Esplanade – Belvédère » dont la vocation d'origine était d'assurer l'exploitation du premier parking souterrain construit à Metz.
1983	Inscription des titres sur le second marché de la bourse de Nancy le 16 juin 1983.
1998	Acquisition d'Immobilière Batibail et d'un ensemble d'actifs essentiellement résidentiels. Adoption de « Garages Souterrains et Foncière des Régions, GSFR » comme nouvelle dénomination sociale.
1999	Fusion entre Immobilière Batibail et Gecina. GSFR passe sous le contrôle du holding familial Batipart présidé par Charles Ruggieri.
2001	Acquisition auprès d'Axa d'un portefeuille immobilier d'une surface de 107 000 m ² . La valeur patrimoniale de la société est multipliée par 2,5. Signature d'un accord de partenariat exclusif dans le cadre de l'acquisition d'actifs tertiaires avec le fonds MSREF (Morgan Stanley). Acquisition de 56 sièges régionaux d'EDF.
2002	Changement de dénomination sociale : GSFR devient « Foncière des Régions ». Acquisitions de : <ul style="list-style-type: none"> 457 immeubles France Télécom répartis sur l'ensemble du territoire national, 92 000 m² de bureaux et locaux d'activité situés à Vélizy-Villacoublay (en partenariat avec MSREF) la société immobilière Sovaklé, filiale logement du Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA) : 4 000 logements en France, une implantation territoriale dans les grandes métropoles régionales 6 ensembles immobiliers EDF en partenariat avec MSREF. Filialisation de l'activité Parking : création de la société Parcs GFR.
2003	Option pour le statut fiscal des SIIC (Société Immobilière d'Investissement Cotée). L'année est marquée par : <ul style="list-style-type: none"> l'acquisition de la pleine propriété des actifs acquis en partenariat avec Morgan Stanley et loués à EDF ou France Télécom. Ces actifs représentent 1,15 million de m² et sont valorisés 850 M€ l'acquisition de 133 immeubles auprès de l'assureur Azur-GMF.
2004	Acquisition du siège du Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA) à Paris : 25 500 m ² de bureaux situés rue de la Fédération. Création de Covivio Hotels (société foncière cotée de statut fiscal SIIC) qui a pour activité l'acquisition et la gestion d'immeubles d'exploitation dans les secteurs de l'hôtellerie, de la santé et des loisirs. Lancement d'une OPA amicale sur la société Bail Investissement Foncière.
2005	Détention de près de 37% du capital de Bail Investissement au terme de l'OPA amicale. Acquisition de 5 500 logements en Allemagne. Création de Foncière Développement Logements et apports d'actifs logements à cette structure.
2006	Acquisition par la société, via Bail Investissement Foncière, en partenariat avec GE Real Estate, de la société Technical, propriétaire de 206 immeubles de bureaux loués à France Télécom. Lancement, sur le site de Vélizy-Villacoublay, de la construction du siège mondial de Dassault Systèmes (60 000 m ²) et à Paris, démarrage des travaux de rénovation du siège du CEA à Paris (opération Carré Suffren). Lancement des projets Euromed à Marseille et ZAC de l'Amphithéâtre à Metz. Signature d'un accord avec le port autonome de Dunkerque portant sur l'aménagement de plusieurs zones logistiques et acquisition d'une plate-forme logistique de 85 000 m ² à Saint-Martin-de-Crau. Fusion-absorption de Bail Investissement Foncière par la société.
2007	Acquisition de 68% du capital de Beni Stabili, 2 ^e société immobilière cotée en Italie. Acquisition de la quote-part détenue par GE Real Estate, sous forme d'obligations convertibles en actions, dans la société Technical, propriétaire d'un portefeuille de plus de 200 immeubles de bureaux loués à France Télécom. Acquisition de la Tour Gan, future Tour CB 21, dans le quartier d'affaires de La Défense. Création de Foncière Europe Logistique, structure cotée (statut fiscal SIIC) dédiée à l'activité logistique, et apport d'actifs à cette structure.
2008	Acquisition auprès d'Eiffage d'un portefeuille de 190 000 m ² valorisé 102 M€, loué à Eiffage pour une durée de 9 ans fermes. Signature par le groupement Aéroports de Paris/Altarea/Covivio du projet immobilier de premier plan Cœur d'Orly à proximité de l'aéroport d'Orly, au sud de Paris, comportant 160 000 m ² de bureaux, commerces et hôtel. Livraison du programme « Vélizy Campus », siège mondial de Dassault Systèmes, 60 000 m ² de bureaux. Refinancement de 240 M€ au titre du projet CB 21 à La Défense. Intégration du SBF 120.

2009	<p>Signature d'un accord avec Suez Environnement portant sur la location de 42 000 m² dans la Tour CB 21.</p> <p>Lancement des travaux de rénovation de la Tour CB 21.</p> <p>Cession de 65 immeubles à France Télécom et négociation d'un allongement des baux sur les autres actifs.</p> <p>Renforcement des fonds propres de 267 M€ par apport de 5 immeubles de bureaux et par création d'actions nouvelles pour Groupama et Predica, et 200 M€ de fonds propres supplémentaires dans le cas de l'exercice des bons de souscription d'actions attribués gratuitement aux actionnaires de Covivio (option exerçable jusqu'au 31 décembre 2010).</p> <p>Poursuite de la politique de rotation du patrimoine au travers de la cession de 504 M€ d'actifs part du groupe et 457 M€ d'investissements Bureaux en Île-de-France.</p> <p>Poursuite de la politique de désendettement.</p>
2010	<p>Rachat des 75% détenus par Morgan Stanley dans la joint-venture MSREF/Covivio détentrice d'un portefeuille de bureaux de 115 000 m².</p> <p>Approbation du paiement du dividende 2009 : paiement en numéraire (option pour le paiement en actions Covivio) et en actions Beni Stabili.</p> <p>Signature avec France Télécom d'un nouveau protocole : allongements de baux de 6, 9 et 12 ans fermes, concernant 35 M€ de loyers annuels.</p> <p>Évolution de l'actionnariat et de la gouvernance : cession par Batipart d'une part significative de sa participation au capital de Covivio à Delfin, Predica et Assurances du Crédit Mutuel Vie (ACM Vie).</p> <p>Cooptation de Jean Laurent en qualité d'Administrateur et nomination en qualité de Président du Conseil de Surveillance à la suite de la démission de Charles Ruggieri, Président de Batipart.</p> <p>Livraison de la Tour CB 21 rénovée et signature avec CNP Assurances d'un accord de cession de 25% de la Tour CB 21.</p> <p>Signature au cours du 3^e trimestre 2010 d'un nouveau financement pour la Tour CB 21 pour un montant de 270 M€ sur 7 ans.</p> <p>Location de 23 000 m² de l'immeuble Carré Suffren à AON, au ministère de l'Éducation nationale et à l'Institut français.</p> <p>Poursuite de la politique de rotation du patrimoine au travers de la cession de 439 M€ d'actifs part du groupe et 149 M€ d'acquisitions part du groupe.</p> <p>Poursuite de la politique de désendettement.</p> <p>Renforcement des fonds propres de Covivio de près de 200 M€ suite à l'exercice de la quasi-totalité des BSA en circulation depuis décembre 2009.</p>
2011	<p>Adoption le 31 janvier 2011 par l'Assemblée Générale et le Conseil d'Administration qui s'en suit, d'une nouvelle gouvernance :</p> <ul style="list-style-type: none"> • adoption du régime de société à Conseil d'Administration • dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, confiées respectivement à Jean Laurent et Christophe Kullmann • renforcement du poids des Administrateurs indépendants, qui représentent désormais 40% du Conseil d'Administration (4 membres sur 10). <p>Poursuite du partenariat avec Suez Environnement via l'acquisition, pour 43 M€, du siège de Degremont à Rueil-Malmaison. Cet immeuble est loué à 100% pour 12 ans fermes.</p> <p>Montée au capital de Foncière Europe Logistique à hauteur de 82%.</p> <p>Émission inaugurale d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) d'un montant de 550 M€, remboursables le 1^{er} janvier 2017, réalisée avec un taux d'intérêt annuel de 3,34%.</p> <p>Livraison et location des projets de développement « 32 Grenier » à Boulogne, « Galleria del Corso » à Milan et le siège d'Eiffage Construction à Vélizy.</p> <p>Poursuite de la politique de rotation du patrimoine au travers de la cession de 309 M€ d'actifs part du groupe et 157 M€ d'acquisitions part du groupe.</p> <p>Poursuite de la politique de désendettement.</p>

2012	<p>Nomination de Christophe Kullmann et Micaela Le Divelec Lemmi en qualité de nouveaux Administrateurs.</p> <p>Renforcement des fonds propres à hauteur de 150 M€ via l'option de paiement du dividende 2011 en actions, souscrite à 66%.</p> <p>Renforcement du partenariat avec Thales via le développement d'un campus de 49 000 m² à Vélizy-Villacoublay pour un budget de 192 M€, livré en 2014, occupé par Thales dans le cadre d'un bail de 9 ans.</p> <p>Signature avec Predica d'un accord de partage 50/50 de deux opérations se situant à Vélizy : New Vélizy et DS Campus (siège mondial de Dassault Systèmes représentant une surface de 60 000 m² loué dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes dont l'échéance est 2020).</p> <p>Acquisition début juillet du siège de Citroën (Paris 17^e) pour 62 M€ Droits Inclus, loués dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans.</p> <p>Lancement de la première tranche d'Euromed Center à Marseille. Ce développement, d'un budget de 48 M€ (en quote-part Covivio, soit 50%) se situe au cœur de la plus importante opération d'aménagement d'Europe, et comporte 14 000 m² de bureaux, un hôtel**** de 210 chambres et un parking de 846 places.</p> <p>Rachat de la participation de Sophia GE dans Foncière Europe Logistique par Covivio et offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire par Covivio sur Foncière Europe Logistique.</p> <p>Obtention du rating BBB- perspective stable auprès de l'agence de notation Standard & Poor's.</p> <p>Émission d'une obligation inaugurale de 500 M€ à échéance janvier 2018, offrant un coupon fixe de 3,875%.</p> <p>Obtention de plus de 2 Md€ de financements (dont l'émission obligataire inaugurale de 500 M€).</p> <p>Acquisition pour 508 M€ hors droits, d'un portefeuille de 165 hôtels B&B, par un OPCI détenu par Covivio Hotels (50,2%), le Groupe Crédit Agricole Assurances (40%) et les Assurances du Crédit Mutuel (9,8%).</p> <p>Poursuite de la politique de rotation du patrimoine au travers de la cession de près de 665 M€ d'actifs part du groupe et plus de 300 M€ d'investissements.</p> <p>Poursuite de la politique de désendettement.</p> <p>Arrivée de Covivio en tête du Baromètre Novethic 2012 et obtention de plusieurs autres récompenses, dont : IPD European Investment Award 2012, EPRA Award d'argent 2012, Prix de la relation actionnaires 2012 (Les Échos-Mazars) et Trophées des Relations Investisseurs 2012.</p>
2013	<p>Nomination de Sylvie Ouziel en qualité de nouvel Administrateur.</p> <p>Émission par Beni Stabili d'une obligation convertible de 175 M€.</p> <p>Réalisation d'un placement privé obligataire pour 180 M€ à maturité 7 ans (échéance avril 2020), avec un coupon de 3,30%.</p> <p>Signature par Covivio et Crédit Agricole Assurances avec Louvre Hôtel Group d'un accord pour l'hôtel **** Golden Tulip, qui comprendra 210 chambres et sera livré en 2016.</p> <p>Lancement de l'opération Green Corner à Saint-Denis, projet de 20 400 m², précommercialisé à près de 70%, avec la signature d'un bail de 10 ans fermes avec la Haute Autorité de Santé.</p> <p>Lancement de Cœur d'Orly, projet urbain phare du Grand Paris, avec le début des travaux du premier immeuble, Askia (18 500 m² de bureaux), préloqué à 50% par un grand compte.</p> <p>Séparation des patrimoines France et Allemagne de l'activité résidentielle.</p> <p>Renforcement de Covivio en Allemagne :</p> <ul style="list-style-type: none"> • succès de l'Offre Publique d'Échange sur Foncière Développement Logements au terme de laquelle Covivio détient 59,7% du capital de Foncière Développement Logements. • acquisition pour 351 M€ de logements en Allemagne, à Berlin et Dresde. <p>Cession par Covivio de la totalité de sa participation résiduelle dans Altarea Cogedim (7,65% du capital) pour 115 M€.</p> <p>Émission d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE), pour un montant de 345 M€, remboursables le 1^{er} avril 2019 et offrant un coupon de 0,875% ; Rachat par Covivio pour environ 110 M€ d'obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes à échéance 1^{er} janvier 2017.</p> <p>Obtention par Covivio de deux EPRA Awards pour la qualité de son reporting financier et extra-financier, et confirmation de son positionnement dans les indices DJSI, FTSE4Good et Vigéo.</p>

2014	<p>Nomination de Sigrid Duhamel en qualité de nouvel Administrateur.</p> <p>Acquisition par Covivio et Crédit Agricole Assurances du futur Campus du Groupe Eiffage à Vélizy-Villacoublay.</p> <p>Nouvelles locations de CB 21 : près de 11 400 m² commercialisés en 2014.</p> <p>Nouveau partenariat pour Covivio avec l'acquisition en « sale and lease back » de deux immeubles de bureaux auprès de Natixis, à Charenton-le-Pont.</p> <p>Livraison par Covivio et Crédit Agricole Assurances à Thales du campus New Vélizy. Développement par Covivio et Demathieu & Bard Immobilier du futur siège de Bose France à Saint-Germain-en-Laye.</p> <p>Accompagnement de B&B dans son développement européen et inauguration de l'hôtel B&B Paris Porte des Lilas.</p> <p>Annnonce par Covivio et MEININGER Hotels d'un partenariat stratégique.</p> <p>Acquisition par Covivio d'un hôtel**** à Amsterdam auprès de l'opérateur NH Hotel Group.</p> <p>Poursuite par Covivio de son renforcement sur le marché résidentiel allemand, avec des investissements de 240 M€.</p> <p>Pose de la première pierre de l'hôtel Golden Tulip**** au sein du nouveau pôle de vie Euromed Center.</p> <p>Accélération du recentrage stratégique de Covivio par la cession de près de 60% de ses actifs logistiques, pour 473 M€.</p> <p>Annnonce de la création de FDM Management, filiale spécialisée dans l'exploitation de fonds de commerce hôteliers.</p> <p>Placement par Covivio avec succès de 500 M€ d'obligations à 7 ans.</p> <p>Émission par Beni Stabili d'une obligation de 350 M€.</p> <p>Obtention par Covivio de deux EPRA AWARDS GOLD pour la qualité de son reporting financier et extra-financier, avec le document de référence 2013 et le rapport développement durable 2013.</p>
2015	<p>Nomination de Romolo Bardin et Delphine Benchetrit en qualité de nouveaux Administrateurs et nomination de Sergio Erede en tant que censeur.</p> <p>Investissement majeur en Hôtellerie avec le renforcement au capital de la filiale Covivio Hotels, à hauteur de 43,1%.</p> <p>Succès de l'augmentation de capital de 255 M€.</p> <p>Livraison de 9 projets de Bureaux France en 2015 pour plus de 100 000 m².</p> <p>Initiation par Covivio d'un nouveau partenariat hôtelier avec Motel One et avec MEININGER pour se développer dans la gestion hôtelière.</p> <p>Finalisation par Covivio, via sa filiale FDM Management, d'une levée de fonds de 172 M€.</p> <p>Renouvellement du partenariat immobilier avec AccorHotels, en rallongeant les baux de 78 hôtels (1 Md€ en valeur), aux mêmes conditions, pour 12 ans fermes, et en cédant à AccorHotels 46 actifs pour 388,5 M€.</p> <p>Poursuite par Covivio de sa stratégie de renforcement en Résidentiel allemand avec des investissements majeurs à Berlin et Hambourg, pour 500 M€.</p> <p>Signature par Covivio d'un accord avec Telecom Italia, portant sur le rallongement des baux pour 9 ans supplémentaires et la cession de 2 immeubles.</p> <p>Acquisition de 2 actifs à Milan pour 81 M€, puis accélération de la stratégie de création de valeur en Italie, en nommant Christophe Kullmann Administrateur délégué, suite à la démission d'Aldo Mazzocco.</p> <p>Cession par Covivio de 101 M€ d'actifs logistiques et de 130 M€ d'actifs résidentiels France.</p> <p>Négociation de 2,6 Md€ de nouvelles dettes/refinancements.</p> <p>Relève par S&P de la notation de Covivio à BBB, perspective Stable.</p> <p>Obtention par Covivio de deux EPRA Gold Awards 2015.</p> <p>Carbon Disclosure Project : Covio reconnue comme l'une des références mondiales pour ses actions contre le changement climatique.</p>

2016	<p>Nomination de Patricia Savin et Catherine Soubie en qualité de nouveaux Administrateurs.</p> <p>Nomination d'Alexei Dal Pastro en tant que General Manager de la filiale Beni Stabili.</p> <p>Livraison par Covivio de 6 projets en Bureaux France en 2016 pour plus de 45 000 m².</p> <p>Acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux au cœur du Grand Paris pour 129 M€.</p> <p>Signature par Covivio d'un accord de prélocation pour près d'un tiers de l'immeuble Silex1 à Lyon.</p> <p>Prélocation de la totalité de l'immeuble EDO situé dans le quartier d'affaires Issy-Val de Seine.</p> <p>Poursuite de la stratégie en Italie avec la signature d'un partenariat avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest en vue du partage de 40% du portefeuille Telecom Italia.</p> <p>Signature par Covivio d'un premier accord locatif sur le projet Symbiosis à Milan pour 16 000 m².</p> <p>Poursuite par Covivio de sa stratégie de renforcement dans le résidentiel allemand avec 277 M€ de nouvelles acquisitions principalement à Berlin.</p> <p>Renforcement de Covivio sur le marché hôtelier allemand avec l'acquisition de 5 hôtels NH pour 62 M€.</p> <p>Poursuite par Covivio de sa stratégie de diversification en hôtellerie avec l'acquisition d'un portefeuille de 19 hôtels en Espagne pour 542 M€.</p> <p>Signature par Covivio, via sa participation autonome dans FDM Management, de l'acquisition de 192 M€ d'actifs hôteliers en Allemagne, France et Belgique.</p> <p>Lancement en partenariat avec la Caisse des Dépôts de Foncière Développement Tourisme, filiale spécialisée dans les opérations de développement dans les zones touristiques en France.</p> <p>Cession par Covivio de son portefeuille santé pour 301 M€.</p> <p>Renforcement de Covivio au capital de sa filiale Covivio Hotels avec une participation de 49,9% du capital, ainsi qu'au capital de sa filiale Beni Stabili avec une détention portée à 52,2% du capital.</p> <p>Placement par Covivio de son premier Green Bond de 500 M€ à 10 ans et 1,875%.</p> <p>Signature par Covivio d'un partenariat avec l'accélérateur de start-up Immowell Lab.</p> <p>Obtention par Covivio de deux EPRA Gold Awards 2016.</p> <p>Global Compact : Covivio reçoit le Trophée de la meilleure Communication on Progress (COP).</p>
2017	<p>Livraison par Covivio de 9 projets en Bureaux France et Italie en 2017 pour 89 000 m², d'ores et déjà loués à 98%.</p> <p>Signature par Covivio d'un partenariat avec ACM pour le partage de 49,9% de l'immeuble Silex1 à Lyon et du projet Silex2, engagé fin 2017.</p> <p>Lancement de la nouvelle offre de flex-office et coworking de Covivio sur trois immeubles à Paris et Marseille.</p> <p>Acquisition par Covivio d'un portefeuille de 17 actifs en Italie au groupe Credito Valtellinese pour 118 M€, principalement à Milan.</p> <p>Poursuite de la stratégie en Italie avec le partage de 40% du portefeuille Telecom Italia avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest à la fin du premier semestre 2017.</p> <p>Nouveau renforcement dans le résidentiel allemand avec 556 M€ de nouvelles acquisitions principalement à Berlin.</p> <p>Lancement du pipeline de développement en résidentiel allemand représentant 488 M€ de projets de construction ou d'extension, essentiellement à Berlin.</p> <p>Acquisition d'un portefeuille de 17 hôtels en Espagne, situés principalement à Barcelone et Madrid, pour 559 M€.</p> <p>Acquisition d'options d'achats pour 4 hôtels NH situés en Allemagne et aux Pays-Bas représentant 637 chambres.</p> <p>Amélioration de l'exposition à l'hôtellerie avec l'opération de fusion-absorption de FDM Management par Covivio Hotels, approuvée par les actionnaires en janvier 2018.</p> <p>Consolidation du partenariat avec B&B à travers le renouvellement de 158 baux d'hôtels en France pour 12 ans fermes.</p> <p>Renforcement du partenariat avec MEININGER avec le lancement d'un projet de développement d'un hôtel à Lyon de 169 chambres.</p> <p>Signature par Covivio de cessions d'actifs non stratégiques de commerces en France pour 290 M€.</p> <p>Augmentation de la participation de Covivio dans sa filiale, détenue à 100% à fin décembre. Sortie de la côte de Foncière Développement Logements.</p> <p>Levée par Covivio de 400 M€ de fonds propres à travers une augmentation de capital en janvier 2017.</p> <p>Levée par Covivio, à travers sa filiale Covivio Hotels, de 200 M€ de fonds propres grâce à une augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription en mars 2017.</p> <p>Placement avec succès 500 M€ d'obligations à 10 ans et 1,500%.</p> <p>Obtention par Beni Stabili, filiale de Covivio, du rating BBB- auprès de S&P.</p> <p>Organisation par Covivio d'un hackathon sur le « bureau de demain » en partenariat avec Orange et IBM.</p> <p>Obtention par Covivio de deux EPRA Gold Awards 2017.</p>

2018

Changement d'identité de la société qui devient Covivio, regroupant ainsi l'ensemble de ses équipes européennes sous une bannière commune.

Réalisation de la fusion transfrontalière de Beni Stabili par Covivio, étape clé dans la simplification du Groupe.

Nomination de Dominique Ozanne en tant que Directeur Général Délégué de Covivio et Laurie Goudallier en tant que Chief Digital Officer.

Livraison par Covivio de 35 000 m² et 653 chambres d'hôtels en France et en Italie, dont la première phase de Symbiosis à Milan.

Deux prélocation majeures sur le pipeline de développement : la totalité de l'immeuble Flow à Montrouge de 23 600 m² 18 mois avant la livraison et 44% de Silex2 à Lyon.

Acquisition de IRO, projet de développement de 25 600 m² en VEFA à Chatillon, sur la future ligne du métro 15 du Grand Paris.

Réalisation par Covivio d'un échange d'actifs à Paris avec la cession de ses deux immeubles occupés par le Groupe avenue Kléber pour 104 M€, et acquisition, auprès du même investisseur, d'un immeuble de 8 500 m² à Paris 8^e en vue d'y regrouper ses équipes parisiennes.

Renforcement de la présence de Covivio à Milan avec 106 M€ d'acquisitions de bureaux à Milan.

Poursuite de la stratégie en Italie avec le partage de 9% du portefeuille Telecom Italia avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest début 2018, après le partage de 40% du portefeuille en 2017.

Nouveau renforcement dans le résidentiel allemand avec 468 M€ de nouvelles acquisitions principalement à Berlin.

Acquisition d'un portefeuille de 12 hôtels au Royaume-Uni, situés dans les principales villes (Londres, Edimbourg, Glasgow, etc.) et signature d'un bail de 25 ans fermes avec Intercontinental Hotel Group.

Amélioration de l'exposition à l'hôtellerie avec l'opération de fusion-absorption de FDM Management par Covivio Hotels.

Signature par Covivio pour 715 M€ de cessions d'actifs non stratégiques de commerces en France et en Italie et de résidentiel en France.

Obtention par Covivio du rating BBB, perspective positive, auprès de S&P.

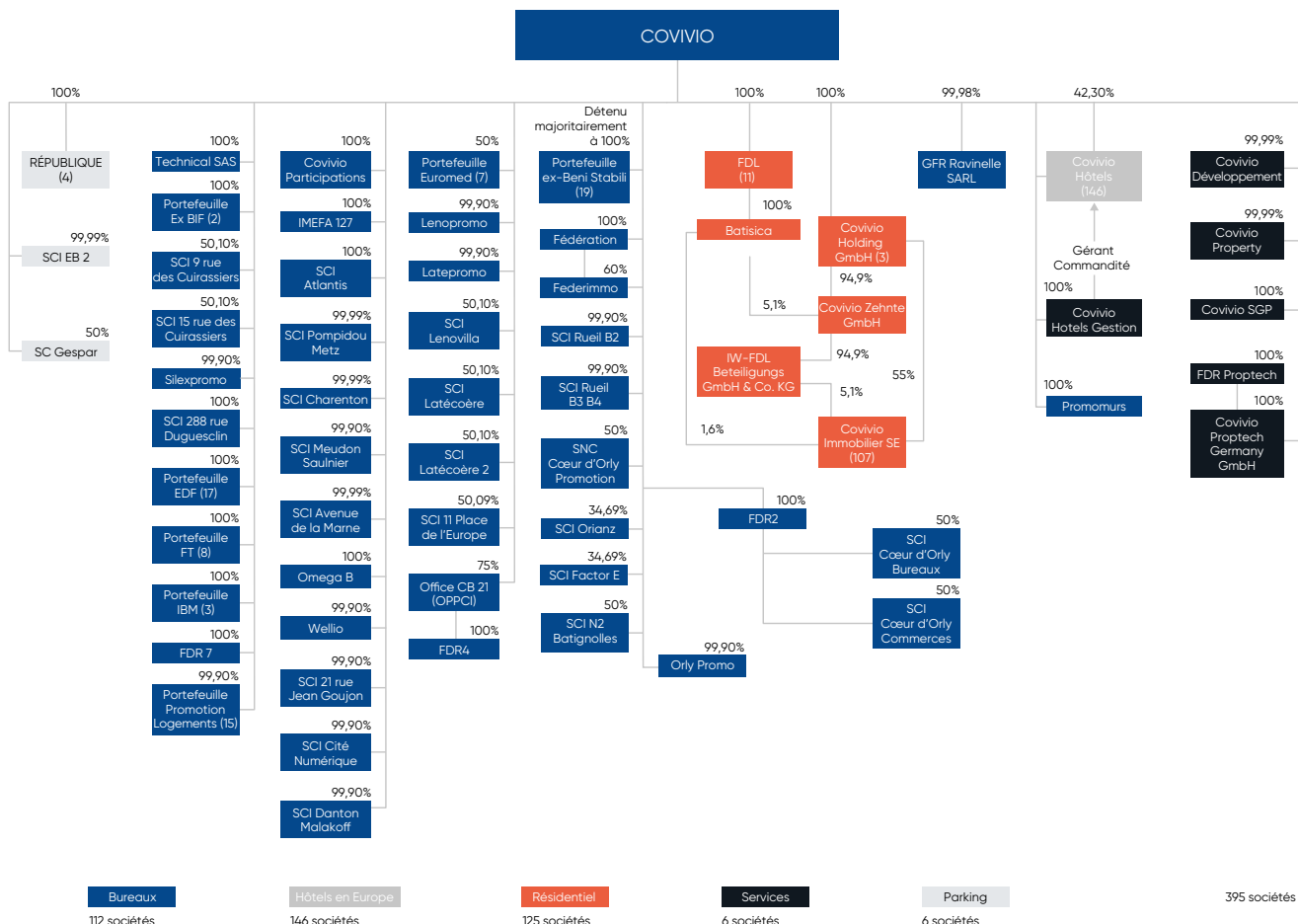
Obtention par Covivio Hotels du rating BBB, perspective positive, auprès de S&P et émission d'un premier Bond de 350 M€ à 7 ans et un coupon de 1,875%.

Obtention par Covivio de deux EPRA Gold Awards 2018.

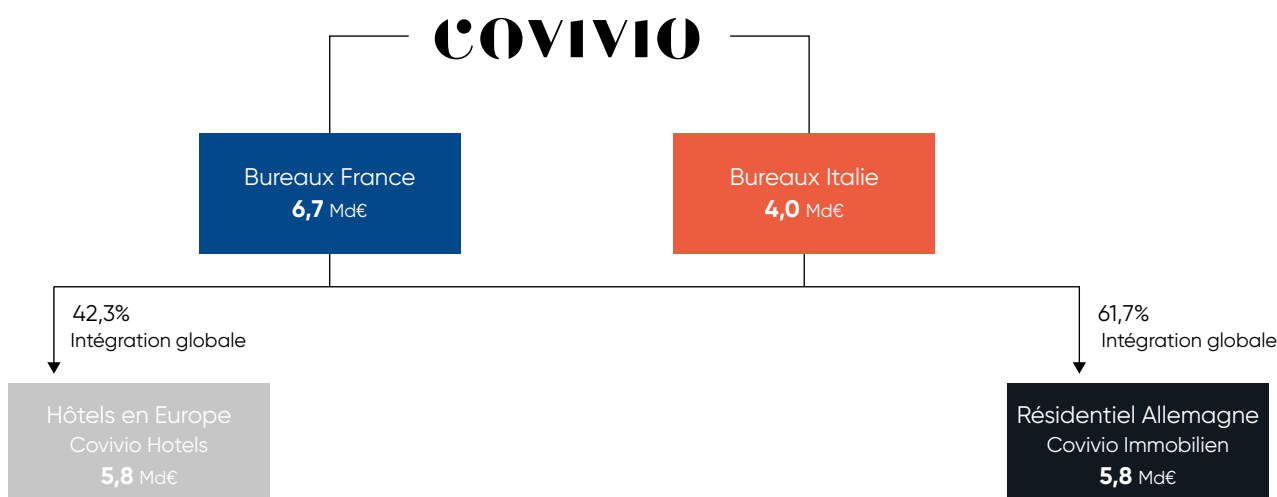
Approbation par l'initiative Science Based Targets (SBTi) des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre 2030 de Covivio.

5.1.2. Organigramme du groupe

5.1.2.1. Organigramme juridique simplifié du groupe au 31 décembre 2018 (sur la base du périmètre de consolidation)



5.1.2.2. Patrimoine simplifié du groupe au 31 décembre 2018



5.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

5.2.1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur

5.2.1.1. Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Covivio.

5.2.1.2. Forme juridique (article 1 des statuts)

Covivio a été transformée en société anonyme à Conseil d'Administration le 31 janvier 2011.

5.2.1.3. Siège social (article 4 des statuts) et siège de la Direction Administrative

Le siège social de Covivio est situé 18, avenue François Mitterrand – 57000 Metz (téléphone : 03 87 39 55 00).

Le siège de sa Direction Administrative est situé 30, avenue Kléber – 75116 Paris (téléphone : 01 58 97 50 00).

5.2.1.4. Registre du Commerce et des Sociétés

Covivio est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du Tribunal d'Instance de Metz sous le numéro 364 800 060.

Son code APE est le 6820 B.

Son numéro Siret est le 364 800 060 00287.

5.2.1.5. Succursale

Covivio a procédé, au terme de la fusion-absorption de Beni Stabili, à la création d'une succursale en Italie dont le siège social est situé à Milan (20123), via Carlo Ottavio Cornaggia 10.

5.2.1.6. Marché de cotation des actions et obligations

L'action Covivio est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 – COV), ainsi que depuis le 2 janvier 2019 sur le marché MTA (*Mercato Telematico Azionario*) de la bourse de Milan, organisé et géré par Borsa Italiana S.p.A. Le titre Covivio est également admis au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », EPRA BPRs Gold Awards (rapport financier et développement durable), CDP (A-), Green Star GRESB, ainsi que dans les indices éthiques ESG FTSE4 Good, DJSI World et Europe, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20), Euronext® CDP Environment France EW, Oekom, Ethibel et Gaïa.

Les Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) émises le 20 novembre 2013 au taux d'intérêt annuel de 0,875%, pour un montant nominal de 345 M€ et remboursables le 1^{er} avril 2019, sont admises sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0011629344. À la suite de l'exercice par les obligataires jusqu'au 5 mars 2019 (inclus) de leur droit à l'attribution d'actions, 67 742 ORNANE seront amorties en totalité par remboursement au pair le 1^{er} avril 2019.

Les obligations Covivio émises le 28 mars 2013 dans le cadre d'un placement privé pour un montant de 180 M€, à échéance du 30 avril 2020, offrent un coupon fixe de 3,30% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0011442979.

Les obligations Covivio émises le 10 septembre 2014 pour un montant de 500 M€, à échéance du 10 septembre 2021, offrent un coupon fixe de 1,75% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0012146744, étant précisé

que la société a procédé le 22 juin 2017 au rachat de 273,1 M€ de ces obligations.

Les obligations Covivio émises le 20 mai 2016 (*Green Bond*) pour un montant de 500 M€, à échéance du 20 mai 2026, offrent un coupon fixe de 1,875% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013170834.

Les obligations Covivio émises le 21 juin 2017 pour un montant de 500 M€, à échéance du 21 juin 2027, offrent un coupon fixe de 1,5% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013262698.

Par effet de la loi au terme de la fusion-absorption de Beni Stabili et en application notamment des dispositions de l'article L. 228-101 du Code de commerce, Covivio assume désormais toutes les obligations relatives aux valeurs mobilières suivantes précédemment émises par Beni Stabili :

- les obligations convertibles émises le 3 août 2015 pour un montant de 200 M€, à échéance du 31 janvier 2021, offrent un coupon fixe de 0,875% et sont cotées sur le ExtraMOT – Marché Professionnel de la Bourse Italienne sous le code ISIN XS1268574891
- les obligations émises le 20 février 2018 pour un montant de 300 M€, à échéance du 20 février 2028, offrent un coupon fixe de 2,375% et sont cotées sur la bourse du Luxembourg sous le code ISIN XS1772457633
- les obligations émises le 17 octobre 2017 pour un montant de 300 M€, à échéance du 17 octobre 2024, offrent un coupon fixe de 1,625% et sont cotées sur la bourse du Luxembourg sous le code ISIN XS1698714000
- les obligations émises le 30 mars 2015 pour un montant de 125 M€, à échéance du 30 mars 2022, offrent un coupon fixe de 2,125% et sont cotées sur la bourse irlandaise sous le code ISIN XS1209112793.

5.2.1.7. LEI (Legal Entity Identifier)

Le LEI de Covivio est 969500P8M3W2XX376054.

5.2.1.8. Nationalité

La société est soumise au droit français.

5.2.1.9. Durée de la société (article 5 des statuts)

La société a été créée le 2 décembre 1963 pour une durée de 99 ans.

5.2.1.10. Objet social (article 3 des statuts)

Covivio a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- à titre principal :
 - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, 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 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
- à 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 et l'administration de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes
 - l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes et indirectes
- à 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.

5.2.1.12. Documents accessibles au public

Les actionnaires disposent de plusieurs supports et outils pour se tenir informés sur la société et sur la vie du titre : le site Internet www.covivio.eu, les avis financiers dans la presse, la lettre aux actionnaires, une adresse e-mail dédiée (actionnaires@covivio.fr), un numéro vert dédié (0 805 400 865) ainsi que le rapport d'activité.

Le présent document de référence est disponible sans frais sur simple demande adressée au siège de la Direction Administrative de la société auprès de la Direction de la Communication financière, ainsi que sur son site et sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers (www.amf-france.org).

Les documents sociaux relatifs aux trois derniers exercices, et plus généralement tous les documents adressés ou mis à la disposition des actionnaires conformément à la loi, peuvent être consultés au siège social de la société (18, avenue François Mitterrand – 57000 Metz).

Les statuts de la société et le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, dans leur version mise à jour, sont disponibles sur son site Internet à l'adresse suivante : www.covivio.eu/fr/profil/strategie/gouvernance.

En outre les informations financières historiques de la société sont consultables par voie électronique sur son site Internet dans la rubrique relative aux informations réglementées à l'adresse suivante : www.covivio.eu/fr/finance/actualites-financieres/informations-reglementees. Cet espace regroupe l'ensemble de l'information réglementée diffusée par la société en application des dispositions des articles 221-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

5.2.1.13. Exercice social (article 24 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

5.2.1.14. Répartition statutaire des bénéfices (article 25 des statuts)

- Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième (1/10) du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'Assemblée Générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge opportun d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti par l'Assemblée Générale entre les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions leur appartenant.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital social.

À l'issue de l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale ordinaire, les pertes, s'il en existe, sont reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs, jusqu'à extinction.

Il peut être distribué, sur décision du Conseil d'Administration, des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice, dans les conditions prévues par la loi.

- Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée Générale sont fixées par elle, ou à défaut par le Conseil d'Administration. Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

L'Assemblée Générale peut ouvrir aux actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire et le paiement en actions nouvelles de la société dans les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée Générale ordinaire peut décider de la distribution de bénéfices ou de réserves par répartition de valeurs mobilières négociables figurant à l'actif de la société, avec obligation pour les actionnaires, s'il y a lieu, de se grouper pour obtenir un nombre entier de valeurs mobilières ainsi réparties.

- Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend :
 - (i) la société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou
 - (ii) les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, redevables du prélèvement espagnol (le « **Prélèvement Espagnol** ») visé à l'article 93 de la loi 11/2009

(un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la société du Prélèvement et/ou du Prélèvement Espagnol dû(s) en conséquence de la distribution par la société ou les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts ou de la Loi du Royaume d'Espagne 27/2014 du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, respectivement, dans les conditions de l'article 9.3 ci-dessous.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra fournir à la société sur demande de cette dernière :

- (i) pour les besoins du Prélèvement, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français ou du pays de résidence de l'Actionnaire Concerné attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement, qu'il est bénéficiaire effectif des dividendes et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la société redevable du Prélèvement
- (ii) pour les besoins du Prélèvement Espagnol, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions par les SOCIMI dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, un certificat de résidence fiscale délivré par l'autorité compétente du pays dans lequel l'Actionnaire Concerné déclare être résident et, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis satisfaisant et sans réserve attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement Espagnol et que les distributions mises en paiement par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, ne donnent pas lieu au paiement du Prélèvement Espagnol à raison de leur participation dans la société.

Dans l'hypothèse où (a) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») ou (b) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi 11/2009 d'une ou plusieurs sociétés SOCIMI et, où la SIIC Fille ou ladite SOCIMI, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille ou à la SOCIMI concernée au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille ou du Prélèvement Espagnol par la SOCIMI soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille ou de la SOCIMI par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille ou au Prélèvement Espagnol acquitté par la SOCIMI concernée, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol payé respectivement par l'une quelconque des SIIC ou des SOCIMI dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« **Indemnisation Complémentaire** »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à

Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes distribuées par la société devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû par la société ou les SOCIMI au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol n'avait pas été rendu exigible. En particulier, l'indemnisation devra inclure tout impôt dû par la société au titre de l'indemnisation.

La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

- Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, de réserves ou primes, ou de « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts par la société, ou par une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts ou postérieurement à une distribution par une SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, au sens de la loi 27/2014 du Royaume d'Espagne du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société, la SIIC Fille et/ou ladite SOCIMI aurait dû procéder au paiement du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient déjà fait l'objet de l'indemnisation prévue à l'article 25.3 ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale (a) au Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée, (b) à tout préjudice subi par la société résultant du versement du Prélèvement Espagnol par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société dès lors que ce versement est imputable à l'Actionnaire Concerné et (c) le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« **Indemnité** »).

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au quatrième alinéa de l'article 25.3 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

5.2.1.12. Assemblées Générales (article 22 des statuts)

Les Assemblées Générales sont convoquées dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Les Assemblées Générales sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un Vice-Président ou, en l'absence de ce dernier, par un Administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée Générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux (2) membres présents de l'Assemblée Générale qui disposent du plus grand nombre de voix et qui acceptent cette fonction.

Le bureau désigne un secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Lors de chaque Assemblée Générale, il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée Générale sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'Administration, par un Administrateur ou par le secrétaire de l'Assemblée Générale.

Les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

Les actionnaires peuvent voter par correspondance ou donner pouvoir en exprimant leur vote ou en adressant leur pouvoir par tous moyens dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. Notamment, les actionnaires peuvent transmettre à la société des formulaires de procuration et de vote par correspondance par télétransmission ou par voie électronique avant la tenue de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues par la loi. Lorsqu'il y est fait recours, la signature électronique des formulaires de procuration et de vote par correspondance peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

Sur décision du Conseil d'Administration, les actionnaires peuvent participer à l'Assemblée Générale par voie de visioconférence ou voter par tous moyens de télécommunication et télétransmission y compris Internet, dans les conditions prévues par la réglementation applicable au moment de son utilisation. Cette décision est communiquée dans l'avis de réunion publié au *Bulletin des annonces légales obligatoires* (BALO).

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée Générale par voie de visioconférence ou par tous moyens de télécommunication et télétransmission, y compris Internet, permettant l'identification des actionnaires dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

5.2.1.13. Franchissement de seuils statutaires (article 8 des statuts)

- Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, au moins un pour cent (1%) du capital ou des droits de vote de la société, ou tout multiple de ce pourcentage, doit en informer la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce, en indiquant également le nombre de titres donnant accès à terme au capital social qu'elle détient, le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement de seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi et les règlements. À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée Générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins un pour cent (1%) du capital social.

- (i) Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts et

(ii) tout actionnaire qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « **SOCIMI** ») au moins égal à celui visé à l'article 93 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009 (la « **Loi 11/2009** »)

(ensemble un « **Actionnaire Concerné** ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au dixième (1/10) du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la société qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

5.2.2. Renseignements de caractère général concernant le capital

5.2.2.1. Forme des actions – Identification des porteurs de titres (article 7 des statuts)

- Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.
- Les actions donnent lieu à inscription au compte de leur propriétaire dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales en vigueur.
- La société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification (i) de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées Générales d'actionnaires (une « Assemblée Générale ») et (ii) de porteurs d'obligations émises par la société.

5.2.2.2. Cession des actions (article 9 des statuts)

Les actions sont librement négociables.

5.2.2.3. Droits et obligations attachés aux actions (article 10 des statuts)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur nominale des actions qu'ils possèdent.

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des Assemblées Générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de détenir plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en cas d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autres opérations sociales, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement de l'achat ou de la vente des actions ou des droits d'attribution nécessaires.

Les actions étant indivisibles à l'égard de la société, celle-ci ne reconnaît qu'un propriétaire pour chaque action. Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par une seule personne. Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

5.2.2.4. Conditions de modification du capital

Les statuts de la société ne prévoient pas de dispositions relatives à la modification du capital. Ces décisions sont soumises aux dispositions légales et réglementaires qui prévoient notamment que l'Assemblée Générale Extraordinaire peut déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, les pouvoirs ou la compétence nécessaires à la modification du capital social et du nombre d'actions, notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

Vous serez appelés à consentir en Assemblée Générale Extraordinaire certaines délégations financières au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital et de réduction de capital par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions. Ces délégations financières sont présentées dans le rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions au paragraphe 4.2.2.2.

5.3. ACTIONNARIAT

Covivio compte parmi ses actionnaires significatifs les groupes Delfin, Crédit Agricole Assurances, Covéa et les Assurances du CréditMutuel.

5.3.1. Information sur le capital

Au 1^{er} janvier 2018, le capital statuaire de Covivio, entièrement souscrit et libéré, s'élevait à 224 489 892 €, divisé en 74 829 964 actions d'une valeur nominale de 3 € chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

À la clôture de l'exercice et compte tenu des opérations d'augmentation du capital réalisées en 2018, le capital statuaire de Covivio s'élève à 248 708 694 €, composé de 82 902 898 actions d'une seule catégorie ayant une valeur nominale de 3 €, chacune entièrement libérée.

Postérieurement à la clôture 2018, le capital statuaire de la société a été porté à 248 840 721 €. Il est désormais composé de 82 946 907 actions.

5.3.2. Titres donnant accès au capital

■ Obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE)

	Solde des ORNANE au 01/01/2018	Nombre d'ORNANE remboursées en 2018	Nombre d'ORNANE rachetées par la société en 2018	Nombre d'ORNANE radiées en 2018	Solde des ORNANE au 31/12/2018	Nombre d'ORNANE remboursées postérieurement à la clôture de l'exercice
ORNANE 2013	4 071 757	2 333 896	Néant	Néant	1 737 861	1 670 419

À la suite de l'ajustement du taux de conversion des ORNANE 2013 réalisé au titre de l'excédent de dividende prélevé sur le bénéfice, le taux de conversion des ORNANE 2013 a été porté de 1,11 à 1,14.

Sur la base des informations connues de la société, l'intégralité des ORNANE 2013 est détenue par le Public.

■ Obligations convertibles émises par Beni Stabili à échéance février 2021

	Solde des obligations convertibles au 01/01/2018	Nombre d'obligations convertibles remboursées en 2018	Nombre d'obligations convertibles rachetées par Beni Stabili en 2018	Nombre d'obligations convertibles radiées en 2018	Solde des obligations convertibles au 31/12/2018	Nombre d'obligations convertibles remboursées postérieurement à la clôture de l'exercice
Obligations convertibles	2 000 000	Néant	Néant	Néant	2 000 000	Néant

Les obligations convertibles peuvent, au terme de la réalisation de la fusion-absorption de Beni Stabili, être converties en actions Covivio sur la base d'un prix de conversion de 118,0836 € par obligation convertible.

Actions gratuites : le nombre d'actions pouvant être issues des plans d'attribution gratuite d'actions mis en place par la société s'élève à 506 087. Ces actions peuvent être des actions nouvelles ou des actions existantes.

Les informations relatives aux attributions gratuites d'actions sont présentées ci-après au point 5.3.9.2. du présent chapitre.

Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société.

Capital potentiel au 31 décembre 2018 : le tableau ci-après permet d'apprécier ce que serait l'évolution théorique du capital social de la société compte tenu de la création potentielle maximale d'actions résultant de l'exercice de la totalité des ORNANE 2013, des obligations convertibles et de l'attribution définitive des actions gratuites.

Nombre d'actions au 31/12/2018	82 902 898
Nombre d'actions potentielles à émettre au titre des ORNANE 2013 (déduction faite de 227 actions auto-détenues affectées à l'objectif de « remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières ») dans l'hypothèse d'un remboursement uniquement en actions	1 980 934, soit une dilution potentielle de 2,27%
Nombre d'actions potentielles à émettre au titre des obligations convertibles	1 693 715, soit une dilution potentielle de 1,95%
Nombre d'actions potentielles à émettre au titre des actions gratuites	506 087, soit une dilution potentielle de 0,58%
Nombre total maximum d'actions à émettre	4 180 736, soit une dilution potentielle de 4,80%
Nombre total maximum d'actions composant le capital	87 083 634, soit un capital potentiel de 261 250 902 €

5.3.3. Répartition du capital et des droits de vote

Aux termes des dispositions de l'article 10 des statuts modifié par l'Assemblée Générale du 17 avril 2015, chaque actionnaire continue de disposer d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce. Toutefois, le nombre des droits de vote exerçables en Assemblée Générale est ajusté pour tenir compte des actions auto-détenues qui en sont privées.

Nous vous présentons ci-après, sur la base des informations connues de la société, la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices, entre les actionnaires ou groupe d'actionnaires qui, à la connaissance de la société, possèdent ou sont susceptibles de posséder, compte tenu des actions et des droits de vote qui y sont assimilés en application de l'article L. 233-9 du Code de commerce, 5% ou plus du capital ou des droits de vote.

	31/12/2018				31/12/2017				31/12/2016			
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables en AG ⁽²⁾	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables en AG ⁽²⁾	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables en AG ⁽²⁾
Public	41 973 135	50,63	50,63	50,77	35 277 831	47,14	47,14	47,18	30 155 684	43,86	43,86	43,92
Groupe Delfin ⁽³⁾	21 920 790	26,44	26,44	26,51	21 288 050	28,45	28,45	28,47	19 094 000	27,77	27,77	27,81
Groupe Crédit Agricole Assurances	6 670 484	8,05	8,05	8,07	5 604 455	7,49	7,49	7,49	4 879 042	7,10	7,10	7,11
Assurances du Crédit Mutuel	6 269 881	7,56	7,56	7,58	6 269 881	8,38	8,38	8,39	6 016 042	8,75	8,75	8,76
Groupe Covéa	5 846 147	7,05	7,05	7,07	6 333 741	8,46	8,46	8,47	8 516 275	12,38	12,38	12,40
Titres auto-détenus	222 461	0,27	0,27	/	56 006	0,08	0,08	/	96 809	0,14	0,14	/
TOTAL	82 902 898⁽⁴⁾	100%	100%	100%	74 829 964	100%	100%	100%	68 757 852	100%	100%	100%

(1) Ces pourcentages sont calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions temporairement privées de droits de vote.

(2) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la société qui sont privées de droits de vote.

(3) Delfin SARL est une holding qui appartient à la famille Del Vecchio. Delfin SARL a une activité principalement financière et détient des participations et le contrôle des sociétés Aterno et DFR Investment. Elle détient aussi le contrôle de Luxottica Group, leader mondial dans la production, distribution en gros et vente au détail de lunettes de vue et de soleil.

(4) Dont 7 498 887 actions émises dans le cadre de la réalisation de la fusion-absorption de Beni Stabili par Covivio le 31 décembre 2018 et dont le règlement-livraison est intervenu le 4 janvier 2019.

À la connaissance de la société :

- il n'y a pas eu de variation significative dans la répartition du capital et des droits de vote depuis la clôture de l'exercice
- il n'existe aucun autre actionnaire détenant, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5% du capital et des droits de vote
- il n'existe pas de pactes d'actionnaires portant sur au moins 0,5% du capital et des droits de vote de la société, ni d'action de concert.

La société n'est pas directement ou indirectement contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Au 31 décembre 2018, Covivio détient directement, hors contrat de liquidité (63 343), 159 118 de ses propres actions. La description des programmes de rachat d'actions mis en œuvre au cours de l'exercice figure au point 5.3.8.

Il n'existe pas d'autocontrôle : Covivio ne détient pas de participations directes ou indirectes dans le capital d'une société participant à son contrôle.

La société a procédé auprès d'Euroclear à une identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires. Les résultats obtenus font ressortir un nombre d'actionnaires de l'ordre de 5 791 particuliers et près de 1 271 institutions financières.

5.3.4. Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2018, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
GMF Vie	8 janvier 2018	/	/	/	4%	2 945 758	2 945 758	3,94%	3,94%
Covea	9 janvier 2018	/	/	/	8%	5 880 417	5 880 417	7,86%	7,86%
BNP Paribas Asset Management ⁽¹⁾	28 février 2018	/	2%	/	/	1 497 439	1 489 649	2%	1,99%
BNP Paribas Asset Management ⁽¹⁾	16 mars 2018	/	/	/	2%	1 466 854	1 459 064	1,9594%	1,949%
Cohen & Steers	15 mai 2018	/	2%	/	/	1 516 037	843 638	2,025%	1,13%
BNP Paribas Asset Management ⁽¹⁾	1 ^{er} août 2018	/	2%	/	/	1 537 734	1 535 919	2,0427%	2,0403%
BNP Paribas Asset Management ⁽¹⁾	14 septembre 2018	/	/	/	2%	1 506 049	1 504 234	2,0006%	1,9982%
Cohen & Steers	25 septembre 2018	/	/	/	2%	1 490 721	831 973	1,98%	1,105%
BNP Paribas Asset Management ⁽¹⁾	9 novembre 2018	/	/	/	2%	1 483 588	1 481 773	1,9708%	1,9684%
Predica	14 novembre 2018	/	/	/	7%	5 257 624	5 257 624	6,98%	6,98%
BNP Paribas Asset Management ⁽¹⁾	28 décembre 2018	/	2%	/	/	1 564 398	1 561 940	2,0713%	2,0713%
Aterno S.à.r.l.	31 décembre 2018	/	/	/	16%	12 489 799	12 489 799	15,07%	15,07%
DFR Investment S.à.r.l.	31 décembre 2018	/	/	/	11%	9 047 355	9 047 355	10,91%	10,91%
Delfin S.à.r.l.	31 décembre 2018	/	/	/	28% et 27%	21 920 790 ⁽²⁾	21 920 790 ⁽²⁾	26,44%	26,44%
ACM Vie S.A.	31 décembre 2018	/	/	/	8%	6 269 881	6 269 881	7,56%	7,56%
Predica	31 décembre 2018	/	7%	/	/	6 323 653	6 323 653	7,63%	7,63%
Groupe Crédit Agricole Assurances	31 décembre 2018	/	8%	/	/	6 670 484	6 670 484	8,05%	8,05%

(1) Déclaration incluant le nombre d'actions auxquelles les ORNANE donnent droit.

(2) Dont 21 537 154 actions et droits de vote détenus indirectement par Delfin S.à.r.l.

5.3.5. Déclarations d'intention

Aucune déclaration d'intention n'a été effectuée au cours de l'exercice 2018.

5.3.6. Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Le capital social de la société a évolué au cours des cinq derniers exercices de la façon suivante :

	31 décembre 2014	31 décembre 2015	31 décembre 2016	31 décembre 2017	31 décembre 2018
Capital social	188 050 671 €	199 889 196 €	206 273 556 €	224 489 892 €	248 708 694 €
Nombre d'actions	62 683 557	66 629 732	68 757 852	74 829 964	82 902 898

Les variations du capital de la société proviennent des opérations décrites ci-après :

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes (en €)	Nombre d'actions	Montant du capital (en €)
13 octobre 2014	Levée de stock-options	469	35 470,47	62 683 557	188 050 671
23 mars 2015	Augmentation de capital avec maintien du DPS	3 917 722	242 898 764	66 601 279	199 803 837
2 novembre 2015	Attribution définitive d'actions gratuites	27 953	/	66 629 232	199 887 696
4 novembre 2015	Attribution définitive d'actions gratuites	500	/	66 629 732	199 889 196
22 février 2016	Attribution définitive d'actions gratuites	31 624	/	66 661 356	199 984 068
27 avril 2016	Augmentation de capital rémunérant des apports en nature	1 072 923	68 559 779,70	67 734 279	203 202 837
31 mai 2016	Augmentation de capital réservée aux salariés	18 004	1 195 465,60	67 752 283	203 256 849
28 juin 2016	Augmentation de capital issue de la première période d'OPE sur les titres Covivio Hotels	528 071	39 288 405	68 280 354	204 841 062
22 juillet 2016	Augmentation de capital issue de la seconde période d'OPE sur les titres Covivio Hotels	68 445	5 483 813,40	68 348 799	205 046 397
2 novembre 2016	Attribution définitive d'actions gratuites	38 780	/	68 387 579	205 162 737
16 décembre 2016	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des ORNANE 2011	2 783	205 515,41	68 390 362	205 171 086
23 décembre 2016	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des ORNANE 2011	367 490	28 220 574,93	68 757 852	206 273 556
17 janvier 2017	Augmentation de capital, sans droit préférentiel de souscription et avec délai de priorité	5 076 786	384 769 610,94	73 834 638	221 503 914
15 février 2017	Attribution définitive d'actions gratuites	35 812	/	73 870 450	221 611 350
6 novembre 2017	Attribution définitive d'actions gratuites	5 493	/	73 875 943	221 627 829
22 novembre 2017	Augmentation de capital rémunérant des apports en nature	916 951	16 721 090	74 792 894	224 378 682
4 décembre 2017	Attribution définitive d'actions gratuites	37 070	/	74 829 964	224 489 892
16 février 2018	Attribution définitive d'actions gratuites	33 071	/	74 863 035	224 589 105
11 mai 2018	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des ORNANE 2013	90 852	7 963 151,37	74 953 887	224 861 661
8 juin 2018	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des ORNANE 2013	232 192	21 211 303,39	75 186 079	225 558 237
22 juin 2018	Attribution définitive d'actions gratuites	92 500	/	75 278 579	225 835 737
7 novembre 2018	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des ORNANE 2013	69 657	5 770 845,62	75 348 236	226 044 708
26 novembre 2018	Attribution définitive d'actions gratuites	55 775	/	75 404 011	226 212 033
31 décembre 2018	Augmentation de capital suite à la réalisation de la fusion-absorption de Beni Stabili par Covivio	7 498 887	531 681 431	82 902 898	248 708 694

Postérieurement à la clôture de l'exercice, 44 009 actions nouvelles ont été émises, portant le capital à 248 840 721 €, divisé en 82 946 907 actions.

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes (en €)	Nombre d'actions	Montant du capital (en €)
7 février 2019	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des ORNANE 2013	3 637	310 349,57	82 906 535	248 719 605
19 février 2019	Attribution définitive d'actions gratuites	8 500	/	82 915 035	248 745 105
	Attribution définitive d'actions gratuites	31 491	/	82 946 526	248 839 578
27 février 2019	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des ORNANE 2013	381	32 629,33	82 946 907	248 840 721

5.3.7. Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance l'état de la participation des salariés au capital social de la société au dernier jour de l'exercice, représentant 197 212 actions Covivio, soit 0,24% du capital.

5.3.8. Informations relatives au programme de rachat d'actions

Au cours de l'année 2018, Covivio a utilisé l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 26 avril 2017 puis celle conférée par l'Assemblée Générale du 19 avril 2018 et mise en œuvre le même jour par décision du Conseil d'Administration, afin de reconduire et poursuivre, dans les mêmes conditions, le contrat de liquidité conclu avec Exane BNP Paribas.

Ce programme de rachat d'actions, qui ne peut pas être mis en œuvre en période d'offre publique, présente les caractéristiques et modalités suivantes :

- le prix maximum d'achat est de 105 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 150 000 000 €
- les 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, en vue des principaux objectifs suivants :
 - mise en œuvre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues
 - attribution aux salariés et aux mandataires sociaux de la société et/ou des sociétés de son groupe

- remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions
- conservation et remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
- annulation d'actions
- utilisation dans le cadre de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif permettant de bénéficier de la présomption de légitimité.

La dernière autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions, dont le bilan fait état au 19 avril 2018 de 71 213 actions auto-détenues par la société, dont :

- 42 411 actions issues du contrat de liquidité
- 28 575 actions affectées à l'attribution aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe et
- 227 actions affectées à la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières.

Les conditions de mise en œuvre du nouveau programme de rachat ont fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'actions diffusé sur le site Internet de la société le 20 avril 2018.

Les mouvements sur les actions propres en termes d'opérations et d'utilisation au cours de l'exercice 2018 et présentés par type d'objectifs poursuivis par la société ont été les suivants :

(En nombre d'actions)	Situation au 31/12/2017	Mouvements sur la période					Situation au 31/12/2018	Fraction du capital au 31/12/2018	Valeur nominale au 31/12/2018 (en €)
		Acquisition	Vente	Transfert	Réaffectation	Annulation			
Contrat de liquidité	27 093	409 985	373 735	-	-	-	63 343	0,08%	190 029
Couverture de plan d'actionnariat salarié	28 575	150 000	-	19 684	-	-	158 891	0,19%	476 673
Remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières	338	-	-	111	-	-	227	NS	681
Actions détenues par la société	56 006						222 461	0,27%	667 383

Les transactions effectuées dans le cadre du contrat de liquidité au cours de l'exercice 2018 s'établissent comme suit :

	Acquisition		Vente	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)
Programme de rachat d'actions				
Assemblée Générale du 26 avril 2017	136 332	88,64	121 014	89,63
Assemblée Générale du 19 avril 2018	423 653	86,50	252 721	88,59
TOTAL	559 985	87,02	373 735	88,93

Au 31 décembre 2018, Covivio détient 222 461 actions propres représentant 0,27% du capital, évaluées au cours d'achat à 18 695 962 € (soit 84,04 € par action) et représentant une valeur nominale de 667 383 €.

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ces programmes de rachat d'actions durant l'exercice 2018.

Au titre de l'exercice 2018, les frais de négociation se sont élevés à 47 028,98 € HT.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, un nouveau contrat de liquidité a été conclu le 10 janvier 2019 avec Exane BNP Paribas

conformément au Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché, au Règlement délégué (UE) 2016/908 de la Commission du 26 février 2016 complétant le Règlement (UE) n° 596/2014, et à la décision AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018 portant instauration des contrats de liquidité sur titres de capital au titre de pratique de marché admise.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée Générale du 19 avril 2018 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée Générale du 17 avril 2019.

5.3.9. Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions

5.3.9.1. Options de souscription ou d'achat d'actions

Depuis 2008, la société n'a pas mis en place de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions.

Le dernier plan en vigueur n° 1403008 du 4 mai 2007 ayant expiré le 11 octobre 2014, il n'existe plus d'option de souscription d'actions exerçable au sein du groupe Covivio.

5.3.9.2. Attributions gratuites d'actions

Les attributions gratuites d'actions mises en place au sein du groupe Covivio visent à associer aux résultats de la société les collaborateurs contribuant à son développement, dans un souci de motivation et de fidélisation.

Au cours de l'exercice 2018, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, et en vertu de la délégation de compétence conférée par l'Assemblée Générale du 27 avril 2016, a procédé à l'attribution gratuite de 224 203 actions ci-après détaillées représentant 0,27% du capital au 31 décembre 2018 :

Date des plans d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement	Bénéficiaires des actions attribuées gratuitement	Valeur unitaire estimée par un actuaire indépendant				Durée de la période d'acquisition				Durée de la période de conservation			
			France	Italie	Allemagne	Espagne	France	Italie	Allemagne	Espagne	France	Italie	Allemagne	Espagne
14 février 2018	104 000	Salariés du groupe Covivio (plan de rétention)		39,34 € ⁽¹⁾		N/A	4 ans		N/A		/		N/A	
	40 523	Mandataires sociaux de la société et salariés de sociétés liées à la société	46,36 € ⁽¹⁾	44,17 € ⁽¹⁾	58,04 € ⁽²⁾	N/A	3 ans		N/A		/		N/A	
			58,04 € ⁽²⁾	58,04 € ⁽²⁾										
21 novembre 2018	12 040	Salariés du groupe Covivio (plan collectif)	56,77 € ⁽²⁾		N/A		3 ans		N/A		/		N/A	
	67 640	Salariés du groupe Covivio (plan discrétionnaire)		56,77 € ⁽²⁾			3 ans						N/A	

(1) Attributions soumises à des conditions de performance.

(2) Attributions non soumises à des conditions de performance.

Les attributions gratuites d'actions en 2018 à l'égard des dirigeants mandataires sociaux sont présentées au paragraphe 4.3.2.2.2. du rapport du Conseil sur le gouvernement d'entreprise.

Les critères d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel du groupe Covivio sont liés à la performance et au potentiel d'évolution, dans un objectif de fidélisation et d'association à la performance boursière de l'entreprise.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, le Conseil d'Administration a procédé le 20 février 2019 à l'attribution gratuite de 42 208 actions.

Au cours de l'exercice 2018, 181 346 actions attribuées gratuitement ont été livrées aux bénéficiaires mentionnés ci-dessous :

Date de livraison des actions attribuées gratuitement	Date du plan d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement livrées en 2018			Nombre de bénéficiaires
		Attributaires Français	Attributaires Italiens	Attributaires Allemands	
19 février 2018	19 février 2015	25 071	-	-	3
26 février 2018	26 février 2014	-	6 000	2 000	3
25 juin 2018	25 juin 2014	66 000	5 000	21 500	18
27 novembre 2018	27 novembre 2016	39 130	4 286	7 000	267
5 décembre 2018	5 décembre 2014	-	3 559	1 800	30

Postérieurement à la clôture de l'exercice, 39 991 actions attribuées gratuitement ont été livrées les 19 et 27 février 2019.

L'historique des attributions gratuites d'actions au cours des cinq derniers exercices est présenté au paragraphe 4.3.2.2.4. du rapport du Conseil sur le gouvernement d'entreprise.

5.3.9.3. Éléments relatifs aux ajustements des options de souscription d'actions et des actions gratuites

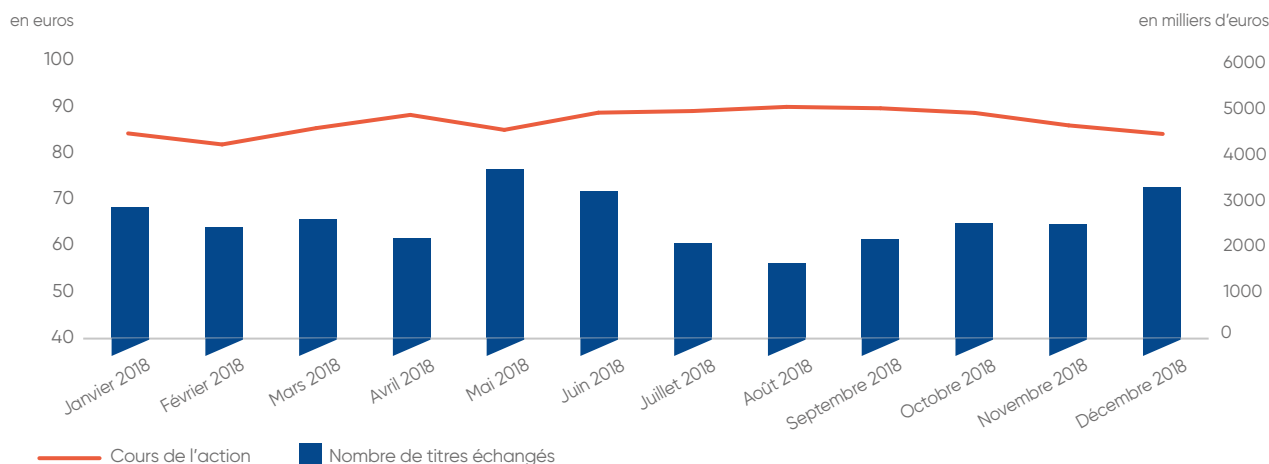
Il n'a été procédé à aucun ajustement au cours de l'exercice 2018.

5.4. BOURSE – DIVIDENDE

5.4.1. Cours de bourse au 31 décembre 2018

Le dernier cours de l'exercice de l'action Covivio s'établit à 84,2 €, portant la capitalisation boursière à 6,9 Md€ à la clôture de l'exercice 2018. En 2018, le titre Covivio a perdu 11,0% et 6,5% avec le dividende réinvesti.

■ Évolution du cours de bourse de l'action Covivio au cours de l'exercice



5.4.2. Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices

Au titre des cinq derniers exercices, les dividendes distribués et l'abattement correspondant 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%
2013	Courant	4,20 €	0,11907 €	4,08093 €
2014	Courant	4,30 €	/	4,30 €
2015	Courant	4,30 €	0,0329 €	4,2671 €
2016	Courant	4,40 €	0,5115 €	3,8885 €
2017	Courant	4,50 €	/	4,50 €
2018 ⁽¹⁾	Courant	4,60 €	4,4602 €	0,1398 €

(1) Dividende proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019 et option offerte aux actionnaires pour le paiement du dividende en actions, étant précisé que la décomposition du dividende sera ajustée à la suite des demandes de conversion d'ORNANE exercées jusqu'au 5 mars 2019 (inclus).

Adopté le 1^{er} janvier 2003, le statut SIIC permet une exonération des produits locatifs, des plus-values immobilières et des dividendes de filiales SIIC, à condition de distribuer aux actionnaires au moins 95% du résultat locatif, 60% des plus-values et 100% des dividendes.

La politique de distribution de la société a bien entendu pris en compte les dispositions prévues par la réglementation.

5.4.3. Politique de distribution de dividende

Covivio proposera à l'Assemblée Générale le paiement d'un dividende de 4,60 € par action au titre de l'année 2018, en croissance de 2,2% et synonyme d'un taux de distribution de 90,6% (dividende/EPRA Earnings). Covivio se donne pour objectif de

distribuer un dividende en croissance pérenne et régulière, suivant celle de son Epra Earnings. Depuis 2015, le dividende de Covivio a progressé de 7%.

5.4.4. Affectation du résultat de l'exercice

Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires du 17 avril 2019, sur proposition du Conseil d'Administration, d'affecter 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 €, soit un bénéfice distribuable d'un montant de 446 086 626,90 €, de la manière suivante :

- (i) 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 € ;
- (ii) 382 279 113 € à la distribution d'un dividende ;
- (iii) 63 753 112,10 € au compte report à nouveau.

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

Sous réserve de l'approbation de la quatrième résolution par l'Assemblée Générale, les actionnaires bénéficieront d'une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles de la société.

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 sera également proposé à l'Assemblée Générale de décider :

- 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 » ;
- 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 ».

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

5.5. ADMINISTRATION ET DIRECTION

5.5.1. Conseil d'Administration

Covivio a adopté en Assemblée Générale, le 31 janvier 2011, la forme de société anonyme à Conseil d'Administration avec dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Cette structure permet en effet d'assurer une distinction claire entre les fonctions d'orientation stratégique, de décision et de contrôle, qui relèvent des attributions du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives, qui relèvent de la responsabilité de la Direction Générale.

5.5.1.1. Nomination – Composition – Durée des fonctions – Révocation (articles 12 et 13 des statuts)

- La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Une personne morale peut être désignée Administrateur mais elle doit, dans les conditions prévues par la loi, désigner une personne physique qui sera son représentant permanent au sein du Conseil d'Administration. Les représentants permanents sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités que s'ils étaient Administrateurs.

- La durée des fonctions des Administrateurs est de quatre années. Toutefois, à titre exceptionnel, l'Assemblée Générale peut, sur proposition du Conseil d'Administration, nommer ou renouveler certains Administrateurs pour une durée de deux ou trois ans afin de permettre un renouvellement échelonné du Conseil d'Administration. Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

Le nombre des membres du Conseil d'Administration ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans, ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction. Lorsque ce nombre est dépassé, à défaut de la démission volontaire d'un membre du Conseil d'Administration âgé de soixante-quinze ans ou plus dans un délai de trois mois à compter du dépassement, le membre le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Les Administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions ci-dessus relatives à la limite d'âge.

Les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale, sans indemnité ni préavis.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'Administrateur, le Conseil d'Administration peut procéder à des nominations à titre provisoire sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, dans les limites et conditions prévues par la loi. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables.

En cas de vacance par décès, démission ou révocation d'un Administrateur, l'Administrateur nommé par l'Assemblée Générale ou par le Conseil d'Administration en remplacement de cet Administrateur ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.

Si le nombre des Administrateurs devient inférieur à trois, les membres restants (ou les Commissaires aux comptes ou un mandataire désigné, à la requête de tout intéressé, par le Président du Tribunal de commerce) doivent convoquer immédiatement une Assemblée Générale Ordinaire en vue de nommer un ou plusieurs nouveaux Administrateurs afin de compléter le Conseil jusqu'au minimum légal.

5.5.1.2. Bureau du Conseil d'Administration (article 14 des statuts)

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président, qui doit être une personne physique, et éventuellement, un ou plusieurs Vice-Présidents. Il fixe la durée de leurs fonctions qui ne peut excéder celle de leur mandat d'Administrateur, fonctions auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Président et les Vice-Présidents sont rééligibles.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'Administration est fixée à soixante-quinze ans. Lorsqu'en cours de fonctions, cette limite d'âge aura été atteinte, le Président du Conseil d'Administration sera réputé démissionnaire d'office.

En cas d'empêchement temporaire ou du décès du Président, le Vice-Président du Conseil d'Administration le plus âgé est délégué dans les fonctions de Président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée et renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à élection du nouveau Président.

Les séances du Conseil d'Administration sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par l'un des Vice-Présidents présent sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil d'Administration. En l'absence du Président et des Vice-Présidents, le Conseil d'Administration désigne, pour chaque séance, celui des Administrateurs présents qui présidera la séance.

Le Conseil d'Administration nomme également un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres. Il fixe la durée et le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment.

5.5.1.3. Convocation et délibérations du Conseil d'Administration (article 15 des statuts)

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge convenable, sur convocation de son Président.

Des Administrateurs constituant le tiers (1/3) au moins des membres du Conseil d'Administration peuvent, à tout moment, demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Dans l'hypothèse où les fonctions de Directeur Général et de Président sont dissociées, le Directeur Général peut, à tout moment, demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des dispositions ci-dessus et doit y déférer sans délai.

Les convocations sont faites par tous moyens écrits au moins cinq (5) jours à l'avance. Ce délai de cinq (5) jours peut être réduit dans le cas où le tiers (1/3) des Administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié (1/2) au moins de ses membres est présente.

Un Administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre Administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'Administration conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président de séance n'est pas prépondérante.

Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis conformément à la loi.

5.5.1.4. Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 16 des statuts)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque Administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le Président ou le Directeur Général tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres, ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut également décider la création en son sein de comités spécialisés, permanents ou non, chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen, et notamment d'un Comité d'Audit, d'un Comité des Rémunérations et des Nominations ou d'un Comité Stratégique et des Investissements. Ces Comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leurs activités sous la responsabilité de celui-ci.

5.5.2. Direction Générale

5.5.2.1. Direction Générale de la société (article 19.1 des statuts)

La Direction Générale de la société est assumée, au choix du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la Direction Générale est effectué par le Conseil d'Administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions prévues par la loi.

La délibération du Conseil d'Administration relative au choix de la modalité d'exercice de la Direction Générale est prise à la majorité des Administrateurs présents ou représentés.

5.5.1.5. Rémunérations des Administrateurs (article 17 des statuts)

Les membres du Conseil d'Administration peuvent recevoir à titre de jetons de présence une rémunération dont le montant global, déterminé par l'Assemblée Générale, est réparti librement par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration peut allouer une rémunération exceptionnelle aux Administrateurs exerçant des missions ou mandats à titre exceptionnel.

5.5.1.6. Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration (article 18 des statuts)

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée Générale.

Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les Administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu.

Le Président du Conseil d'Administration peut également assumer la Direction Générale de la société, conformément aux termes de l'article 19 des présents statuts.

5.5.1.7. Censeurs (article 20 des statuts)

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs censeurs, personnes physiques ou morales. Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant s'il est leur est confiée une mission particulière, le montant de leur rémunération.

Les censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration, qui peut leur confier des missions spécifiques.

Le Conseil d'Administration peut décider de reverser aux censeurs une quote-part des jetons de présence qui lui sont alloués par l'Assemblée Générale et autoriser le remboursement des dépenses engagées par les censeurs dans l'intérêt de la société.

Les censeurs sont soumis aux obligations, notamment en termes de confidentialité, prévues par le Conseil d'Administration dans son Règlement Intérieur.

5.5.2.2. Directeur Général (article 19.1 des statuts)

Lorsque la Direction Générale de la société est assumée par le Président du Conseil d'Administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont alors applicables en complément des dispositions propres à son rôle de Président du Conseil d'Administration.

Lorsque le Conseil d'Administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, il procède à la nomination du Directeur Général, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Le Directeur Général est rééligible.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général, dissociées des fonctions de Président, est fixée à soixante-sept ans. Quelle que soit la durée pour lequel il a été conféré, le mandat du Directeur Général prendra fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à approuver les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

5.5.2.3. Directeur Général Délégué (article 19.2 des statuts)

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer, parmi ses membres ou en dehors, une ou plusieurs personnes physiques, chargées d'assister le Directeur Général, portant le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre maximum de Directeurs Généraux Délégués est fixé à cinq.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués.

À l'égard des tiers, le ou les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général Délégué est fixée à soixante-sept ans.

Quelle que soit la durée pour laquelle elles ont été conférées, les fonctions de Directeur Général Délégué prendront fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général Délégué a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des Directeurs Généraux Délégués.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'Administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau Directeur Général.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

5.6. INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ ET À SES PARTICIPATIONS

S'agissant des principales filiales et participations, nous vous avons présenté leur activité principale au point 1.5 du document de référence.

5.6.1. Organisation du groupe

La société Covivio est un investisseur dans le secteur des bureaux en France et en Italie, avec des participations dans des sociétés dédiées à l'immobilier tertiaire et résidentiel :

- des participations dans l'immobilier tertiaire au travers de la société Covivio Hotels (SIIC), détentrices d'hôtels et murs en France, Allemagne, Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique, Portugal et Espagne, et de la société République (société non cotée) exploitant de parcs de stationnement
- une participation dans l'immobilier résidentiel en France au travers de la société Foncière Développement Logements (société SIIC non cotée depuis le 29 décembre 2017) et en Allemagne au travers de la société Covivio Immobilien SE (société non cotée).

Le groupe consolidé par Covivio est ainsi constitué au 31 décembre 2018 de 395 sociétés distinctes dont 112 sociétés dans le secteur des Bureaux dont 93 en France et 19 en Italie, 146 sociétés dans les Hôtels en Europe, 113 sociétés dans le secteur résidentiel Allemagne, 12 sociétés dans le secteur résidentiel France, six sociétés dans les parcs de stationnements, et six sociétés de services.

Covivio dispose d'équipes pour assurer la prise en charge de son développement et la gestion de ses actifs sur l'ensemble du territoire. Chaque société principale du groupe s'appuie sur une équipe de gestion patrimoniale dédiée.

Cette activité de prestations de services développée au sein du groupe Covivio se concentre sur la valorisation du patrimoine par :

- des missions d'**Asset Management** : cette fonction est centrée sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovations, gestion financière, etc.). Actif par actif, elle consiste à créer de la valeur pour répondre aux attentes des sociétés du groupe en optimisant le couple « rentabilité/risque »
- des missions d'**Asset Développement** : cette fonction consiste à assister les sociétés du groupe dans les opérations de valorisation par développement immobilier des actifs en portefeuille. Cette fonction nécessite des compétences étendues en développement immobilier
- des missions de **Property Management** : il s'agit de la gestion de tous les aspects de la vie immobilière des actifs (quittancement, entretien courant et préventif, etc.). Le **Property Management** nécessite des compétences étendues en matière de baux, de gestion des charges, de gestion technique, etc.

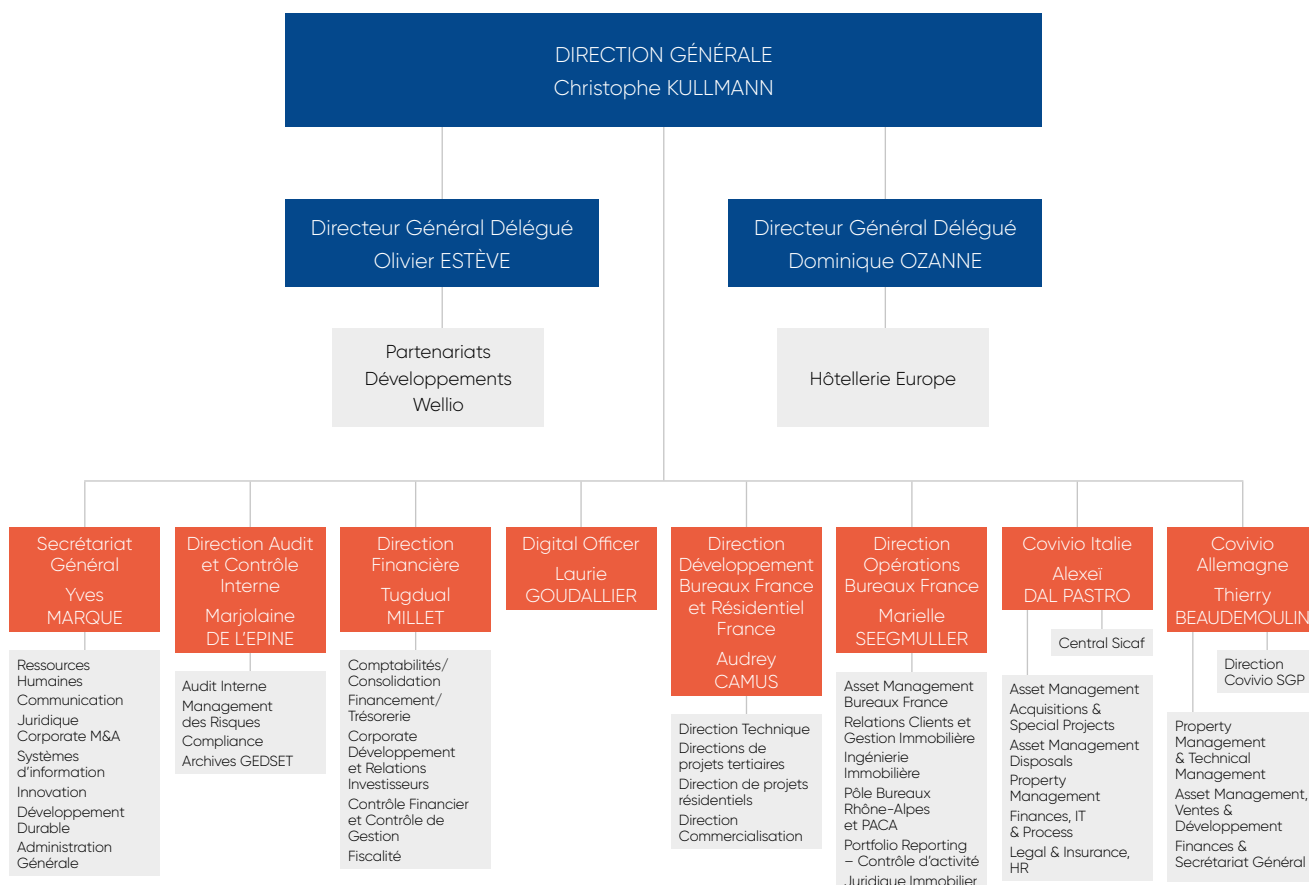
S'agissant des opérations de développement de grands projets, Covivio bénéficie d'une équipe dédiée, au travers de sa filiale, la société Covivio Développement.

En termes de gestion locative, le Property Management de Covivio et Covivio Hotels est assuré par Covivio Property, filiale de Covivio, plate-forme commune constituée de services centraux et de personnel présent dans des délégations régionales. La société Foncière Développement Logements (FDL) qui gérât directement,

depuis le 1^{er} janvier 2009 son propre patrimoine d'immeubles résidentiels français, a confié, à compter du 1^{er} avril 2012, la gestion de ses actifs à la société Quadral Property.

Les contrats de prestations sont des contrats simples et non des contrats exclusifs.

La spécialisation par nature d'actifs des différentes sociétés produits du groupe Covivio, permet de ne pas exposer les sociétés concernées à un risque de conflits d'intérêts, tant au niveau des investissements et/ou désinvestissements qu'au niveau de la gestion des actifs.



5.6.2. Prises de participation

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de commerce, les prises de participation intervenues au cours de l'exercice sont présentées au paragraphe 3.5.1.3. du document de référence.

5.6.3. Résultats des filiales et participations

Le tableau des résultats des filiales et participations est présenté dans les comptes individuels au paragraphe 3.5.6.6. du document de référence.

5.6.4. Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices

Le tableau des résultats de la société au cours des 5 derniers exercices est présenté dans les comptes individuels au paragraphe 3.5.6.9. du document de référence.

5.6.5. Informations sur les participations croisées

Néant.

5.6.6. Faits exceptionnels et litiges

Le groupe peut être impliqué dans des procédures judiciaires ou administratives et est susceptible de faire l'objet de proposition de rectification par l'Administration fiscale.

À la connaissance de la société, il n'existe pas à ce jour, à l'exception des principales procédures en cours exposées

aux points 3.2.2.10.4. et 3.2.5.12. de la partie 3, d'autres faits exceptionnels ou litiges susceptibles d'affecter de manière significative le patrimoine, la situation financière, l'activité et le résultat de Covivio et de ses filiales.

5.6.7. Notations

Moins de 3 ans après l'obtention du rating inaugural à BBB-, perspective Stable, l'agence Standard & Poor's a relevé en juillet 2015 la notation financière de Covivio à BBB, perspective Stable.

Cette augmentation significative de la notation salue le travail opéré depuis 2012 d'amélioration de la qualité du patrimoine, de renforcement continu des *cash flows*, ainsi que la solidité du bilan de Covivio.

En juin 2018, Covivio a bénéficié d'un passage de l'*outlook* stable à positif, du fait notamment de la diversification de son portefeuille en termes de localisations et de produits et de la forte baisse de son levier.

5.7. CONTRATS IMPORTANTS

Les contrats importants auxquels la société et/ou certaines de ses filiales sont parties sont présentés ci-dessous.

5.7.1. Contrats de partenariat

Les contrats de partenariat en vigueur visent à organiser la gouvernance et les relations des associés de joint-venture et notamment à déterminer leurs engagements respectifs et les conditions de cession de leur participation.

Nature	Parties	Date de conclusion	Objet	Durée
Convention entre actionnaires de Covivio Hotels	Covivio, ACM Vie S.A., Predica, Pacifica, Generali Vie, étant précisé que les sociétés l'Équité Compagnie d'Assurances et de Réassurance contre les risques de toutes natures et Generali IARD, membres du groupe Generali, y ont adhéré le 26 novembre 2018	29 novembre 2004	Aménager les relations des parties au sein de la société Covivio Hotels.	5 ans à compter du 30 novembre 2004, puis renouvellement tacite par périodes de 5 ans (préavis : 6 mois)
Convention entre associés de SCI Federimmo	Fédération et Predica, en présence de Covivio	14 décembre 2004, et modifiée par avenant du 30 octobre 2017	Aménager conventionnellement le fonctionnement et le contrôle de la société SCI Federimmo, propriétaire de l'immeuble Carré Suffren à Paris.	5 ans à compter du 14 décembre 2004, puis renouvellement tacite par périodes de 1 an (préavis : 6 mois)
Convention entre associés de SCI Euromarseille 1	Covivio et Holding Euromarseille, en présence de SCI Euromarseille 1 et Predica	27 et 31 juillet 2007, et modifiée par avenant du 24 juillet 2017	Aménager conventionnellement le fonctionnement et le contrôle de la société SCI Euromarseille 1 et de ses filiales dans le cadre du projet immobilier situé ZAC de la Joliette à Marseille.	10 ans à compter du 31 juillet 2007, puis renouvellement tacite par périodes de 1 an (préavis : 6 mois)
Convention entre associés de SCI Euromarseille 2	Covivio et Holding Euromarseille, en présence de SCI Euromarseille 2 et Predica	27 et 31 juillet 2007, et modifiée par avenant du 24 juillet 2017	Aménager conventionnellement le fonctionnement et le contrôle de la société SCI Euromarseille 2 et de ses filiales dans le cadre du projet immobilier situé ZAC de la Joliette à Marseille.	10 ans à compter du 31 juillet 2007, puis renouvellement tacite par périodes de 1 an (préavis : 6 mois)
Pacte d'associés relatif à la société SCI Cœur d'Orly Bureaux	SAS Cœur d'Orly Investissement et SCI Holding Bureaux Cœur d'Orly, en présence d'Aéroport de Paris, Covivio et SCI Cœur d'Orly Bureaux	25 avril 2008, et modifié par avenants des 11 décembre 2008 et 28 mai 2018	Organiser les relations des associés au sein de la société SCI Cœur d'Orly Bureaux dans le cadre de la réalisation et la détention d'immeubles de bureaux issus du projet immobilier dénommé « Cœur d'Orly ».	25 ans à compter du 25 avril 2008, puis renouvellement tacite pour une période de 25 ans sauf décision contraire de l'une des parties
Pacte d'associés relatif à la société SNC Cœur d'Orly Commerces	Cœur d'Orly Commerces Investissement et SNC Holding Commerces Cœur d'Orly, en présence de SNC Cœur d'Orly Commerces	30 mai 2008, et modifié par avenants des 11 décembre 2008 et 28 mai 2018	Organiser les relations des associés au sein de la société SNC Cœur d'Orly Commerces dans le cadre de la réalisation et la détention d'immeubles de commerces issus du projet immobilier dénommé « Cœur d'Orly ».	25 ans à compter du 30 mai 2008, puis renouvellement tacite pour une période de 25 ans sauf décision contraire de l'une des parties

Nature	Parties	Date de conclusion	Objet	Durée
Pacte d'associés relatif au projet Iris	Covivio Hotels et Predica	6 décembre 2010	Organiser les relations des associés au sein de l'OPCI Iris Invest 2010 et de ses filiales, propriétaires de murs d'hôtels exploités en France, en Allemagne et en Belgique sous les enseignes Suite Novotel, Ibis budget, Ibis et Novotel.	10 ans à compter du 6 décembre 2010, puis renouvellement tacite par périodes de 3 ans (préavis : 6 mois)
Pacte d'associés relatif au projet Visa	Covivio, CNP Assurances, en présence d'Office CB 21 et Covivio SGP, étant précisé que les sociétés FDR 7 et Technical y ont adhéré en date respectivement des 24 octobre 2012 et 24 octobre 2013	20 décembre 2010	Organiser les relations de Covivio et CNP Assurances au sein de la SPICAV Office CB 21 qui détient indirectement la Tour CB 21 située à La Défense.	10 ans à compter du 20 décembre 2010, puis renouvellement tacite par périodes de 3 ans (préavis : 6 mois)
Pacte d'actionnaires relatif au projet Pei	Covivio Hotels, Predica, Pacifica, Imefa Cent Deux, Imefa Quatre, Imefa Cent Vingt Huit, étant précisé que la société Spirica, membre du groupe Crédit Agricole Assurances, y a adhéré le 15 octobre 2018	24 mai 2011	Organiser les relations des associés au sein de l'OPPCI Camp Invest et de sa filiale Campeli, propriétaire de murs d'hôtels acquis auprès du groupe Louvre Hotels Group et exploités en France sous l'enseigne Campanile.	10 ans à compter du 24 mai 2011, puis renouvellement tacite par périodes de 3 ans (préavis : 6 mois)
Pacte d'associés relatif au projet Dahlia	Covivio Hotels, Predica et SCI Holding Dahlia	29 novembre 2011	Organiser les relations des associés au sein de la SCI Dahlia, propriétaire de murs d'hôtels, donnés en location au groupe AccorHotels et exploités en France sous les enseignes Ibis et Novotel.	10 ans à compter du 29 novembre 2011, puis renouvellement tacite par périodes de 3 ans (préavis : 6 mois)
Pacte d'associés relatif à la SCI Latécoère	Covivio et SCI DS Campus, en présence de Predica et de SCI Latécoère	19 octobre 2012, et modifié par avenant des 20 avril 2015 et 24 juillet 2017	Organiser les relations des associés au sein de la société SCI Latécoère, propriétaire d'un ensemble immobilier dit « DS Campus », situé à Vélizy-Villacoublay.	10 ans à compter du 19 octobre 2012, puis renouvellement tacite par périodes de 2 ans (préavis : 6 mois)
Pacte d'actionnaires relatif à la société B2 Hotel Invest	Covivio Hotels, Loire, Foncière Manon, Predica, Pacifica, Crédit Agricole Assurances et ses affiliés, et ACM Vie S.A. et ses affiliés	6 novembre 2012	Organiser les relations des associés au sein de l'OPPCI B2 Hotel Invest et de ses filiales, propriétaires de murs d'hôtels exploités en France sous l'enseigne B&B.	14 ans à compter du 6 novembre 2012, puis renouvellement tacite par périodes de 3 ans (préavis : 6 mois)
Pacte d'associés relatif à la SCI Lenovilla	Covivio et SCI New Vélizy, en présence de Predica	1 ^{er} février 2013, et modifié par avenant du 24 juillet 2017	Organiser les relations des associés au sein de la société SCI Lenovilla, propriétaire d'un ensemble immobilier dit « New Vélizy », situé au sein de la zone Inovel Parc à Vélizy-Villacoublay.	10 ans à compter du 1 ^{er} février 2013, puis renouvellement tacite par périodes de 2 ans (préavis : 6 mois)
Pacte d'associés relatif à la société InvestIRE SGR S.p.A.	B.S.7 S.p.A., Banca Finnat, Regia S.r.l., Fondazione Cariplo, CIPAG, ICCREA, et Fondazione Forlì	3 juillet 2014	Organiser les relations des associés au sein de la société InvestIRE SGR S.p.A.	Échéance au 31 décembre 2019

Nature	Parties	Date de conclusion	Objet	Durée
Pacte d'actionnaires de la société Covivio Immobilien	Covivio Holding GmbH, IW-FDL Beteiligungs-GmbH & Co KG, Batisica Sàrl, Predica, Cardif Assurance Vie et Generali Vie, en présence de Covivio Immobilien et Covivio	15 juillet 2014	Organiser les relations des associés au sein de la société Covivio Immobilien, investisseur et opérateur immobilier qui détient et gère un portefeuille de logements situés en Allemagne.	6 ans à compter du 15 juillet 2014, puis renouvellement tacite par périodes de 3 ans (préavis : 6 mois)
Accord d'actionnaires de la société Covivio Immobilien	Covivio Holding GmbH, Delfin, ACM Vie S.A., en présence de Covivio Immobilien et Covivio, étant précisé que les sociétés Covéa Coopérations, MMA Vie, MAAF Vie et GMF Vie y ont adhéré le 8 juin 2015	21 juillet 2014	Organiser les relations des associés au sein de la société Covivio Immobilien, investisseur et opérateur immobilier qui détient et gère un portefeuille de logements situés en Allemagne.	6 ans à compter du 21 juillet 2014, puis renouvellement tacite par périodes de 3 ans (préavis : 6 mois)
Pacte d'associés relatif à la SCI 11 Place de l'Europe	Covivio et Predica	19 décembre 2013, et modifié par avenant du 24 juillet 2017	Organiser les relations des associés au sein de la société SCI 11 Place de l'Europe, propriétaire d'ensembles immobiliers dits « Eiffage Construction » et « Eiffage Campus » situés à Vélizy-Villacoublay.	10 ans à compter du 19 décembre 2013, puis renouvellement tacite par périodes de 2 ans (préavis : 6 mois)
Pacte d'associés relatif à la SCI Latécoère 2	Covivio et SCI DS Campus, en présence de Predica et de SCI Latécoère 2	18 juin 2015, et modifié par avenants des 24 juillet 2017 et 26 décembre 2017	Organiser les relations des associés au sein de la société SCI Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension de l'ensemble immobilier dit « DS Campus » situé à Vélizy-Villacoublay.	10 ans à compter du 18 juin 2015, puis renouvellement tacite par périodes de 2 ans (préavis : 6 mois)
Pacte d'associés relatif à la société SAS Samoëns	Covivio Hotels et OPCI ACM Lagune en présence de SAS Samoëns et ACM Vie S.A., étant précisé que la société Foncière Développement Tourisme y a adhéré le 29 septembre 2016.	13 mai 2016	Organiser les relations des associés au sein de la société SAS Samoëns, propriétaire d'un village de vacances situé à Samoëns et exploité par le Club Méditerranée.	15 ans à compter du 13 mai 2016, puis renouvellement tacite par périodes de 2 ans (préavis : 6 mois)
Pacte entre associés des sociétés SCI Orianz et SCI Factor E	Covivio et ANF Immobilier, en présence de SCI Orianz et SCI Factor E	1 ^{er} septembre 2016	Organiser les relations des associés au sein des sociétés SCI Orianz et SCI Factor E, propriétaires de trois immeubles de bureaux (« Immeubles B – C » et « Immeuble E ») en cours de construction à Bordeaux, étant précisé qu'au terme de leur construction, Covivio a vocation à détenir seule l'Immeuble E.	10 ans à compter du 1 ^{er} septembre 2016, puis renouvellement tacite par périodes de 1 an (préavis : 6 mois)

Nature	Parties	Date de conclusion	Objet	Durée
Pacte d'associés relatif à la société Foncière Développement Tourisme	Covivio Hotels et Caisse des Dépôts et Consignations, en présence de Covivio Hotels agissant pour le compte de Foncière Développement Tourisme et Ampère Gestion	23 septembre 2016	Organiser les relations des associés au sein de la société Foncière Développement Tourisme, véhicule d'investissement dans un certain nombre de projets, consistant en l'acquisition, la gestion et la location de murs d'hôtels, de résidences de tourisme et de villages de vacances situés à la montagne, en bord de mer ou dans des zones touristiques dynamiques.	15 ans à compter du 23 septembre 2016
Pacte d'associés relatif à la société Central Sicaf S.p.A.	Covivio, Siticav S.A.S., Spirica, Credite Agricole Vita S.p.a., et Predica	16 novembre 2016	Organiser les relations des associés au sein de la société Central Sicaf S.p.A.	Échéance au 31 décembre 2065
Pacte d'associés relatif à la SCI du 15 rue des Cuirassiers	Covivio et ACM Vie S.A., en présence de SCI du 15 rue des Cuirassiers	7 décembre 2017	Organiser les relations des associés au sein de la société SCI du 15 rue des Cuirassiers, propriétaire d'un immeuble neuf appelé Silex 1 à usage de bureaux et commerces situé à Lyon Part-Dieu.	15 ans à compter du 7 décembre 2017, puis renouvellement tacite par périodes de 2 ans (préavis : 6 mois)
Pacte d'associés relatif à la SCI du 9 rue des Cuirassiers	Covivio et ACM Vie S.A., en présence de SCI du 9 rue des Cuirassiers	7 décembre 2017	Organiser les relations des associés au sein de la société SCI du 9 rue des Cuirassiers, propriétaire d'un ensemble immobilier appelé Silex 2 à Lyon Part-Dieu, en cours de restructuration et dont la livraison est prévue fin 2020.	15 ans à compter du 7 décembre 2017, puis renouvellement tacite par périodes de 2 ans (préavis : 6 mois)
Pacte d'associés relatif à la SCI N2 Batignolles	Covivio et ACM Vie S.A., en présence de SCI N2 Batignolles	25 mai 2018	Organiser les relations des associés au sein de la société SCI N2 Batignolles, propriétaire d'un actif immobilier en cours de construction situé dans la ZAC Clichy Batignolles à Paris 17 ^e , et dont la livraison prévisionnelle est prévue au 1 ^{er} trimestre 2021.	15 ans à compter du 25 mai 2018, puis renouvellement tacite par périodes de 2 ans (préavis : 6 mois)

5.7.2. Principaux contrats financiers

		Code ISIN	Date d'émission	Montant nominal	Date d'échéance	Taux	Encours à fin 2018
Covivio	Émissions obligataires	FR0012146744	10 septembre 2014	500 M€	10 septembre 2021	1,750%	227 M€
		XS1209112793	30 mars 2015	125 M€	30 mars 2022	2,125%	125 M€
		FR0013262698	21 juin 2017	500 M€	21 juin 2027	1,500%	595 M€
		XS1698714000	17 octobre 2017	300 M€	17 octobre 2024	1,625%	300 M€
		XS1772457633	20 février 2018	300 M€	20 février 2028	2,375%	300 M€
	Green bonds	FR0013170834	20 mai 2016	500 M€	20 mai 2026	1,875%	500 M€
	Placement privé	FR0011442979	28 mars 2013	180 M€	30 avril 2020	3,300%	180 M€
	Ornane	FR0011629344	20 novembre 2013	345 M€	1 ^{er} avril 2019	0,875%	147 M€
Covivio Hotels	Obligations convertibles	XS1268574891	3 août 2015	200 M€	31 janvier 2021	0,875%	200 M€
	Émissions obligataires	FR0013367422	24 septembre 2018	350 M€	24 septembre 2025	1,875%	350 M€
	Placement privé	FR0012741072	29 mai 2015	200 M€	29 mai 2023	2,218%	200 M€

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables figurant en partie 3 du document de référence au paragraphe 3.2.5.11 et en partie 1 au paragraphe 1.74.

5.8. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

5.8.1. Responsable du document de référence

Christophe Kullmann
Directeur Général

5.8.2. Attestation du responsable du document de référence incluant le rapport financier annuel en date du 11 mars 2019

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste que, à ma connaissance, les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que les éléments relevant du rapport de gestion du Conseil d'Administration, dont une table de concordance figure à la fin du document de référence, présentent un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la

situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Fait à Paris, le 11 mars 2019

Monsieur Christophe Kullmann
Directeur général de Covivio

5.8.3. Responsable de l'information

Paul Arkwright
Responsable Corporate Finance et Relations Investisseurs
Adresse : 30, avenue Kléber – 75116 Paris
Téléphone : + 33 1 58 97 51 85
e-mail : paul.arkwright@covivio.fr
Site Internet : www.covivio.eu

5.9.3.1. Calendrier prévisionnel des communications financières

Assemblée Générale : 17 avril 2019
Publication du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2019 : 24 avril 2019
Publication des résultats semestriels 2019 : 23 juillet 2019
Publication du chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2019 : 24 octobre 2019

5.9.3.2. Informations financières historiques

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document de référence :

- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 209 à 324 du document de référence de l'exercice 2017 déposé auprès de l'AMF en date du 14 mars 2018 sous le n° D.18-0130
- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2016 et le rapport des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 205 à 320 du document de référence de l'exercice 2016 déposé auprès de l'AMF en date du 22 mars 2017 sous le n° D.17-0202.

TABLES DE CONCORDANCE

TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

(en application des rubriques de l'Annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission du 29 avril 2004)

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1. Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1. Personnes responsables des informations	5.8.1 ; 5.8.3	581 et 582
1.2. Déclarations des personnes responsables	5.8.2	581
1.3. Déclarations ou rapports d'expert	1.9	71
1.4. Information provenant de tiers	N/A	
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1. Noms et adresses	4.10	549
2.2. Démissions/non renouvellements	N/A	
2.3. Rémunérations	3.2.7.6	286
3. Facteurs de risque		
3.1. Risques relatifs à l'activité et à la stratégie de Covivio	1.11.1.1 ; 1.11.1.2	82 et 83
3.2. Risques financiers	1.11.1.3 ; 3.2.2	84 ; 234
3.3. Risques juridiques, fiscaux et réglementaires	1.11.1.4	84 et 85
3.4. Risques liés aux réglementations spécifiques	1.11.1.4	84 et 85
3.5. Risques environnementaux	1.11.1.4	84 et 85
3.6. Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	1.11.1.3	84
4. Informations concernant l'émetteur		
4.1. Histoire et évolution de la société	5.1.1	552 et suivantes
4.1.1. Raison et nom de la société	5.2.1.1	559
4.1.2. Lieu et n° d'enregistrement de la société	5.2.1.4	559
4.1.3. Date de constitution et durée de vie de la société	5.2.1.9	559
4.1.4. Siège social et forme juridique de la société	5.2.1.2 et 5.2.1.3	559
4.1.5. Développements de l'activité de la société	1.3 3.2.5	12 et suivantes 251 et suivantes
4.2. Investissements	1.2 ; 1.4.6 ; 1.4.7	8 ; 22 et suivantes
4.2.1. Principaux investissements réalisés durant l'exercice	1.4.6	20 et suivantes
4.2.2. Principaux investissements en cours	1.4.7	20 et suivants



	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
5.	Aperçu des activités		
5.1.	Principales activités	1.4	17 et suivantes
5.2.	Principaux marchés	1.5.1.1 ; 1.5.2.1 ; 1.5.3.1 ; 1.5.4.1	27 et suivantes
5.3.	Événements significatifs pour le développement de l'activité	1.2	8
5.4.	Stratégie et objectifs	1.2	8
5.5.	Dépendance éventuelle (Brevets/Licences/Contrats industriels et commerciaux)	N/A	
5.6.	Position concurrentielle	N/A	
5.7.	Investissements	1.2 ; 1.4.6 ; 1.4.7	8 ; 22 ; 23
6.	Organigramme		
6.1.	Description du Groupe	5.1.2 et 5.6.1	558 ; 574 et 575
6.2.	Liste des filiales importantes	3.2.3.6 3.5.6.6 5.6.3	249 330 et suivantes 575
7.	Examen de la situation financière et du résultat		
7.1.	Situation financière	1.6 ; 3.1.1	52 et suivantes ; 225
7.2.	Résultat d'exploitation	1.6.1.3 3.1.2	53 et suivantes 227
8.	Trésorerie et capitaux		
8.1.	Capitaux de l'émetteur	3.1.4 et 3.5.3.3	229 ; 314
8.2.	Sources et montants des flux de trésorerie	3.1.5	231
8.3.	Conditions d'emprunt et structure financière	1.7 et 3.2.5.11	60 ; 251 et suivantes
8.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A	
8.5.	Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	1.7 ; 3.2.5.11	60 ; 251 et suivantes
9.	Cadre réglementaire	1.11	81
10.	Information sur les tendances		
10.1.	Principales tendances	1.3 ; 1.5.1.1 ; 1.5.2.1 ; 1.5.3.1 ; 1.5.4.1 ;	12 ; 27 ; 35 ; 41 ; 46
10.2.	Événements susceptibles d'influencer sur les tendances	1.2 ; 3.2.4	8 et suivantes 249 et suivantes
11.	Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A	
12.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
12.1.	Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	4.3.1 5.5	475 et suivantes 572 et suivantes
12.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction Générale	4.3.1.2.6 4.3.1.2.7	499 et suivantes
13.	Rémunération et avantages		
13.1.	Montants de la rémunération versée et avantages en nature	4.3.1.3.2.4 4.3.2.2 4.3.2.3	494 et suivantes 515 et suivantes 529 et suivantes
13.2.	Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	3.2.5.12.2	271
14.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1.	Date d'expiration des mandats actuels	4.3.1.4.2 4.3.1.5.2	505 et suivantes ; 509 et suivantes
14.2.	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	5.8	576 et suivantes
14.3.	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	4.3.1.4.1 4.3.1.4.2	504 et suivantes
14.4.	Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	4.3	474 et suivantes
14.5.	Évolutions susceptibles d'affecter la gouvernance d'entreprise	4.3.	474 et suivantes



Nature de l'information	Parties concernées	Pages
15. Salariés		
15.1. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	2.7.2	199 et suivantes
15.2. Participations et stock-options	5.3.7 et 5.3.9	568 et suivantes
15.3. Accord prévoyant une participation des salariés au capital de l'émetteur	2.5.1.3.2	160
16. Principaux actionnaires		
16.1. Actionnaires détenant plus de 5% du capital social ou des droits de vote	5.3.3	564
16.2. Existence disposant de droits de vote différents	N/A	
16.3. Contrôle de l'émetteur	5.3.3	564
16.4. Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure entraîner un changement de son contrôle	N/A	
17. Opérations avec des parties apparentées	3.2.7.4	285
18. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1. Informations financières historiques	3.1	255 et suivantes
18.2. Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
18.3. Vérification des informations historiques annuelles	3.1	225 et suivantes
18.4. Informations financières <i>pro forma</i>	N/A	
18.5. Politique de distribution des dividendes	5.4.2	571
18.6. Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.2.2.10.4	237 et 238
18.7. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	
19. Informations complémentaires		
19.1. Capital social	5.2 ; 5.3	559 et suivantes
19.2. Actes constitutifs et statuts	5.2	559 et suivantes
20. Contrats importants	5.8	581 et suivantes
21. Documents accessibles au public	5.2.1.12	560

TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

(permettant d'identifier les informations prévues aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF qui constituent le rapport financier annuel)

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1 – Comptes annuels	3.4 ; 3.5	288 et suivantes
2 – Comptes consolidés	3.1 ; 3.2	225 et suivantes
3 – Rapport de gestion	Table de concordance avec le rapport de gestion	586
4 – Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du document	5.8.2	581
5 – Rapport des contrôleurs légaux des comptes annuels (incluant les observations sur le gouvernement d'entreprise) et les comptes consolidés	3.3 3.6	295 et suivantes 342 et suivantes
6 – Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise	4.3	474 et suivantes





TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT DE GESTION

La table de concordance ci-après permet d'identifier les éléments du rapport de gestion de la société et du groupe tels qu'exigés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
Exposé de la situation de la société et du Groupe durant l'exercice écoulé (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce) ; Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du Groupe et indicateurs clefs de performance de nature financière et non financière (L. 225-100-1 I 1° et 2° du Code de commerce)	1.3 à 1.9	12 à 74
Évolution prévisible de la société et du Groupe (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce) et perspectives d'avenir	1.3	12 et suivantes
Événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport de gestion (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce)	3.2.9	292
Activités en matière de recherche et de développement (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce)	3.5.6.8	336
Déclaration de performance extra-financière (L. 225-102-1 et R. 225-105 du Code de commerce)	2	92 et suivantes
Description des principaux risques et incertitudes (L. 225-100-1 I 3° du Code de commerce)	1.11	81 et suivantes
Risques financiers liés aux effets du changement climatique et mesures prises pour les réduire (L. 225-100-1 I 4° du Code de commerce)	1.11.3	86
Procédures de contrôle interne et de gestion des risques (L. 225-100-1 I 5° du Code de commerce)	1.11.4	86 et suivantes
Objectifs et politique de couverture et exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L. 225-100-1 I 6° du Code de commerce)	1.7.5 et 1.11.1.3	62 et 84
Informations relatives à la structure et à la composition du capital de la société, état de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L. 225-102 du Code de commerce), ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital (L. 228-99 et R. 228-89 du Code de commerce)	5.3	563 et suivantes
Informations portant sur le nombre d'actions achetées et vendues au cours de l'exercice dans le cadre d'un programme de rachat et les caractéristiques de ces opérations (L. 225-211 du Code de commerce)	5.3.8	568 et suivante
Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	3.5.6.9 et 5.6.4	338 et 575
Montant des dividendes distribués mis en paiement au titre des trois exercices précédents (CGI, art. 243 bis)	5.4.2	571
Informations sur les délais de paiement (L. 441-6-1 du Code de commerce)	3.5.6.11	340 et suivantes
Montant des dépenses somptuaires (CGI, art. 223 quater)	3.5.4.6	325
Réintégration des frais généraux dans le bénéfice imposable (CGI, art. 223 quinquies)	3.5.4.6	325
Prises de participations significatives ou prises de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France et activité des filiales de la société (L. 233-6 du Code de commerce)	3.2.5 et 3.5.6.6	251 et suivantes et 330 et suivante
Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise (L. 225-37 et L. 225-37-4 du Code de commerce)	4.3	474 et suivantes
Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux (L. 225-37-2 du Code de commerce)	4.3.2.3	529 et suivantes
Rémunération totale et avantages de toute nature des mandataires sociaux pour l'exercice écoulé (L. 225-102-1 du Code de commerce)	4.2.1.4 et 4.3.2	465 et suivantes et 513 et suivantes
Attribution et conservation des actions gratuites par les dirigeants mandataires sociaux (L. 225-197-1 II du Code de commerce)	4.3.2.2.3	520 et suivantes
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L. 225-37-4 1° du Code de commerce)	4.3.1.1.2 et 4.3.1.5.2	479 à 492 et 509 à 512
Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une filiale (L. 225-37-4 2° du Code de commerce)	5.8.1	581 et suivantes
État récapitulatif des opérations réalisées par les mandataires sociaux et les personnes liées sur les titres de la société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier)	4.3.3.1	532
Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital (L. 225-37-4 3° du Code de commerce),	4.3.7	536 et 537
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 225-37-5 du Code de commerce)	4.3.5	534 et 535

DÉFINITIONS, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS

Actifs en exploitation

Actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.

Activité locative

L'activité locative présente les surfaces totales et les loyers annualisés des baux renouvelés, libérés et loués sur la période.

Pour les renouvellements et les locations, les données tiennent compte de l'ensemble des contrats signés sur l'exercice afin de refléter la commercialisation effectuée, même si le démarrage des baux est postérieur à la période.

Les locations effectuées sur les actifs en développement (prenant effet à la livraison du projet) sont identifiées sous la catégorie « Prélocations ».

Coût de revient des projets de développement

Cet indicateur est calculé y compris portage financier. Il comprend également les coûts du foncier et les coûts des travaux.

Définition des acronymes et abréviations utilisés

- **MR** : Métropoles Régionales, soit Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Aix-Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg, Toulouse
- **HD** : Hors droits
- **DI** : Droits inclus
- **IDF** : Île-de-France
- **ILAT** : Indice des loyers des activités tertiaires
- **ICC** : Indice du coût de la construction
- **IPC** : Indice des prix à la consommation
- **IRL** : Indice de référence des loyers
- **PACA** : Provence-Alpes-Côte d'Azur
- **PC** : Périmètre constant

- **PdG** : Part du groupe
- **QCA** : Quartier Central des Affaires
- **Rdt** : Rendement
- **Var.** : Variation
- **VLM** : Valeur Locative de Marché

Durée résiduelle ferme des baux

Durée de bail restante moyenne calculée en prenant en compte la date de 1^{re} option de sortie du locataire.

EPRA NAV et EPRA NNNNAV par action

Le calcul de l'EPRA NAV par action (EPRA NNNNAV par action) est effectué en application des recommandations de l'EPRA, sur la base des actions existantes à la date de la clôture (hors actions propres), et corrigé de l'impact de la dilution.

Immeubles verts

Les immeubles « verts » sont ceux bénéficiant d'une certification du bâti et/ou de leur exploitation (HQE, BREEAM, LEED...) et/ou d'un niveau de performance énergétique reconnu (Label BBC-Effinergie®, HPE, THPE ou RT Globale).

Impayés (%)

Les impayés correspondent au net entre les dotations, reprises, pertes sur créances irrécouvrables divisé par les loyers quittancés. Ils sont en lecture directe sur le compte de résultat dans la ligne charges nettes des créances irrécouvrables (sauf en Italie où les impayés non relatifs aux loyers ont été retraités).

LTV (Loan To Value)

Le calcul de la LTV est détaillé en partie 1.7 « Ressources financières ».



Loyers

- **Les loyers comptabilisés** correspondent au montant brut des loyers comptables sur la période prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.
- **Les loyers comptabilisés à périmètre constant** permettent de comparer les loyers comptabilisés d'un exercice sur l'autre avant prise en compte des évolutions de patrimoine (acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements...). Cet indicateur est calculé sur les actifs en exploitation *i.e.*, actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.
- **Les loyers annualisés** « topped-up » correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

Patrimoine

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock pour chacune des entités. Pour les hôtels et murs d'exploitation, le patrimoine inclut la valorisation des Murs & Fonds qui sont consolidés par mise en équivalence. Pour les bureaux France, le patrimoine inclut la valorisation des actifs Euromed et New Vélizy qui sont consolidés par Mise en Équivalence.

Projets

- **Projets engagés** : il s'agit de projets pour lesquels les contrats de promotion/construction ont été signés et/ou des travaux ont été initiés (et non encore achevés à la date de clôture) et dont la date de livraison de l'actif a été fixée. Il peut s'agir de VEFA ou de repositionnement d'actifs existants.
- **Projets maîtrisés** : il s'agit de projets susceptibles d'être engagés et dont la date de livraison n'a pas encore été fixée. C'est-à-dire pour lesquels la décision de lancer l'opération n'a pas été arrêtée.

Rendements

- **Les rendements du patrimoine** sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés topped-up bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur HD sur le périmètre concerné (exploitation ou développement)}}$$

- **Les rendements des actifs cédés ou acquis** sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés topped-up bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur d'acquisition DI ou de cessions HD}}$$

EPRA Earnings

L'EPRA Earnings est défini comme « le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles ». Il est l'indicateur de mesure de la performance de la société, calculé selon les *Best Practices Recommendations* de l'EPRA. Le calcul de l'EPRA Earnings par action est effectué sur la base du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée.

• Méthode de calcul :

- (+) Loyers nets
- (+) EBITDA des activités Murs & Fonds et Coworking
- (+) Revenus des autres activités
- (-) Coûts de fonctionnement (qui comprennent : les revenus de gestion et d'administration, les frais liés à l'activité, les frais de structure et les frais de développement)
- (-) Amortissements des biens d'exploitation
- (-) Variation nette des provisions et autres
- (-) Coût de l'endettement financier net
- (-) Actualisation des dettes et créances
- (-) Variation nette des provisions financières
- (+) EPRA Earnings des sociétés MEE
- (-) Impôts sur les sociétés
- (=) EPRA Earnings

Surface

- **SHON** : surface hors œuvre net
- **SUB** : surface utile brut

Taux de la dette

• Taux moyen :

Charges financières de la dette financière de la période
+ Charges financières de la couverture de la période

Encours moyen de la dette financière de la période

- **Taux spot** : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation correspond au taux d'occupation financier spot fin de période et se calcul selon la formule suivante :

$$\frac{1 - \text{Perte de loyer liée à la vacance (calculée à la VLM)}}{\text{Loyers actifs occupés + perte de loyer}}$$

Cet indicateur se calcule uniquement sur les actifs pour lesquels un travail d'Asset Management est réalisé et n'inclut donc pas les actifs libres sous promesse. Les taux d'occupation sont calculés à partir de données annualisées sur la base des activités stratégiques uniquement.

L'indicateur « Taux d'occupation en exploitation » inclut l'ensemble des actifs hors les actifs en développement.



Variation des loyers à périmètre constant

Cet indicateur compare les loyers comptabilisés d'un exercice à l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs. La variation se calcule sur la base des loyers quittancés IFRS pour les activités stratégiques.

Cette variation est retraitée : des indemnités de départs et des produits liés à la taxe IMU, en Italie.

Compte tenu des spécificités et des pratiques de marché en Allemagne, la variation à périmètre constant se calcule sur la base du loyer en €/m² spot N vs. N-1 (sans impact de la vacance) sur la base des loyers comptables.

Sur les hôtels en Murs & Fonds (détenus par FDM), la variation à périmètre constant est calculée sur la base de l'EBITDA.

Retraitements effectués :

- sortie du périmètre des acquisitions et cessions réalisées sur les périodes N et N-1
- Retraitement des actifs en travaux i.e. :
 - retraitement des libérations d'actifs pour réalisation de travaux (réalisées en année N et N-1)
 - retraitement des livraisons d'actifs en travaux (réalisées en année N et N-1).

Variation des valeurs à périmètre constant

Cet indicateur permet de comparer les valeurs d'actifs d'un exercice sur l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs.

La variation présentée dans le tableau de patrimoine est une variation avec prise en compte des travaux réalisés sur le patrimoine existant. La variation des valeurs à périmètre constant retraitée de ces travaux est mentionnée en commentaires.

Cet indicateur est calculé sur l'ensemble des périmètres.

Retraitements :

- sortie du périmètre des acquisitions et des cessions réalisées sur la période
- retraitement des travaux faits sur la période N sur les actifs en développement.



Conception et réalisation : **côté corp.**

Tél. : 01 55 32 29 74

Crédit Photos : © Covivio, IHG, Covivio To Share, Wellio,
Olivier Ouadah, SCAU, Sauerbruch Hutton-Luxigon, Lobjoy.

COVIVIO

30 avenue Kléber - 75016 Paris
Tél. : + 33 (0)1 58 97 50 00
contactdd@covivio.fr
www.covivio.eu

Suivez-nous  @covivio
et sur   