



Document de référence 2018

COVIVIO
HOTELS



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 8 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 a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Covivio Hotels
Société en commandite par actions au capital de 472 231 544 €
Siège social : 30 avenue Kléber 75116 PARIS
RCS PARIS 955 515 895

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2018

CHIFFRES CLÉS	1
1 RAPPORT DE GESTION	3
1.1 STRATEGIE ET PERSPECTIVES	4
1.2 ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES	5
1.3 PATRIMOINE	16
1.4 VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE	18
1.5 RESULTATS FINANCIERS	24
1.6 RISQUES ET ORGANISATION DU CONTROLE INTERNE	32
1.7 ACTIONNARIAT AU 31 DECEMBRE 2018	44
1.8 BOURSE ET DIVIDENDE	50
1.9 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE ET A SES PARTICIPATIONS	52
1.10 RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU GERANT A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 AVRIL 2019	54
2 DEVELOPPEMENT DURABLE	61
3 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	62
3.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2018	63
3.2 ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	69
3.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES	107
3.4 COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2018	111
3.5 ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS	114
3.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	137
3.7 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES	141
3.8 ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 AVRIL 2019	144
3.9 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DU CAPITAL	156
3.10 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EMISSION D'ACTIONS ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIERES AVEC MAINTIEN ET/OU SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION	157
3.11 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EMISSION D'ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE DIVERSES VALEURS MOBILIERES RESERVEE AUX ADHERENTS D'UN PLAN D'EPARGNE D'ENTREPRISE	159
4 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	160
4.1 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 AVRIL 2019	161
4.2 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	166
5 RENSEIGNEMENTS ET GESTION	210
5.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL	211
5.2 PRESENTATION DE LA SOCIETE	217
5.3 ADMINISTRATION, DIRECTION ET CONSEIL DE SURVEILLANCE	218
5.4 RESPONSABLE DU DOCUMENT	222
5.5 DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (ART.221-1-1 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF)	223
5.6 RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS	225
TABLES DE CONCORDANCE	229

CHIFFRES CLÉS

Covivio Hotels est une Société d'investissements immobiliers cotée (SIIC), leader sur le marché de l'hôtellerie.

Covivio Hotels est aujourd'hui le premier investisseur en immobilier hôtelier en Europe. Avec près de 400 hôtels en patrimoine, d'une valeur de 6 Md€ (total à 100% à fin 2018), Covivio Hotels est le principal partenaire immobilier des opérateurs hôteliers en France et en Europe. A même d'accompagner les enseignes dans leurs projets en bail, en murs et fonds ou en développement, Covivio Hotels se positionne à leurs côtés dans les métropoles européennes les plus dynamiques.

Covivio Hotels s'appuie sur un actionnariat institutionnel comprenant Covivio, les filiales assurance vie des groupes Crédit Agricole, Crédit Mutuel-CIC, BNP Paribas, Generali, Société Générale, et la Caisse des Dépôts et Consignations.

La politique d'investissement de la société privilégie les partenariats avec des opérateurs leaders de leur secteur d'activité, et les acteurs les plus innovants qui se distinguent par des concepts novateurs et rentables, cela en vue d'offrir un rendement récurrent à ses actionnaires.

La classification sectorielle des portefeuilles reflète les secteurs de reporting suivis par le management de Covivio Hotels. Les secteurs sont au nombre de trois :

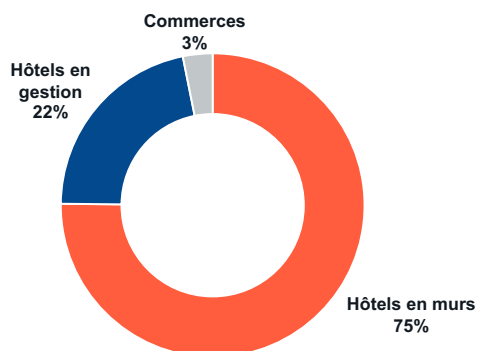
- l'hôtellerie en murs (AccorHotels, B&B, NH Hotel Group, IHG, Motel One, Barcelo Group, Pierre et Vacances, Club Med),
- les hôtels en gestion (Rezidor, Marriott, AccorHotels, IHG),
- les commerces d'exploitation (Courtepaille, Jardiland).

(en k€)	Exercice 2018	Exercice 2017
Revenus part du groupe	275 907	188 371
dont : Hôtels en murs (Loyers)	182 953	153 562
Hôtels en gestion (Ebitda)*	71 516	0
Commerces d'exploitation (Loyers)	21 438	34 809

(*) activité non consolidée en 2017

(en k€)	Exercice 2018	Exercice 2017
Valeur du patrimoine part du groupe	5 482 955	4 013 304
dont : Hôtels en murs	4 120 771	3 566 176
Hôtels en gestion*	1 189 174	0
Commerces d'exploitation	173 010	447 128

Répartition globale du patrimoine part du groupe en valeur au 31/12/2018



(en k€)	Exercice 2018	Exercice 2017
Compte de résultat consolidé simplifié		
Loyers nets	224 870	204 682
Résultat des hôtels en gestion	74 468	0
Coûts de fonctionnement nets	- 19 816	- 13 617
Amortissement des biens d'exploitation	- 44 336	0
Variation nette des provisions et autres	6 067	295
Résultat opérationnel courant	241 253	191 360
Résultat des cessions d'actifs	1 406	4 572
Résultat des ajustements de valeurs	99 868	100 161
Résultat de cession des titres	119 705	0
Résultat des variations de périmètre	- 149 187	247
Résultat opérationnel	313 044	296 340
Résultat financier	- 77 878	- 25 894

CHIFFRES CLÉS

(en k€)	Exercice 2018	Exercice 2017
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	8 668	17 575
Résultat net avant impôts	243 835	288 021
Impôts	- 16 655	- 4 057
Résultat net	227 180	283 964
Résultat des activités abandonnées	0	- 38
Part revenant aux minoritaires	- 33 178	- 31 761
Résultat net part du groupe	194 002	252 165

	Exercice 2018	Exercice 2017
Données part du groupe		
Résultat net part du groupe (€ par action)	1,74	3,01
EPRA Earnings (M€)	198,4	155,5
EPRA Earnings (€ par action)	1,78	1,85
Actif net réévalué Triple Net EPRA (M€)	3 109,5	2 225,8
Actif net réévalué Triple Net EPRA (€ par action)	26,3	25,3
Actif net réévalué EPRA (M€)	3 405,9	2 422,3
Actif net réévalué EPRA (€ par action)	28,9	27,6
Dividende ⁽¹⁾ (€ par action)	1,55	1,55

⁽¹⁾ Dividende 2018 proposé à l'Assemblée Générale du 5 avril 2019

	Exercice 2018	Exercice 2017
Nombre d'actions sur la période		
Nombre d'actions à l'ouverture	87 816 087	74 103 963
Nombre d'actions créées par augmentation de capital	30 241 799	13 712 124
Nombre d'actions en fin de période ⁽¹⁾	118 057 886	87 816 087
Nombre moyen d'actions	111 314 724	83 913 869

⁽¹⁾ y compris les actions auto-détenues : 4 840 au 31/12/2018 (contre 2 443 au 31/12/2017)

(en k€)	Net 31/12/2018	Net 31/12/2017		Net 31/12/2018	Net 31/12/2017
Bilan consolidé simplifié					
ACTIF			PASSIF		
Actifs non courants	5 975 918	4 080 354	Capitaux propres	3 304 207	2 405 158
Actifs courants	382 380	266 208	Passifs non courants	3 015 336	1 819 905
Trésorerie	381 401	33 645	Passifs courants	420 155	155 144
ACTIF	6 739 698	4 380 207	PASSIF	6 739 698	4 380 207

Caractéristiques de la dette au 31 décembre 2018

La dette financière nette s'élève au 31 décembre 2018 à 2 208 M€ en part du groupe, avec un taux moyen sur l'exercice de 2,08 % et une maturité moyenne de 5,6 ans. Le taux de couverture active moyen en 2018 ressort à 79,3%.

1 RAPPORT DE GESTION

1.1	STRATÉGIE ET PERSPECTIVES	4
1.2	ACTIVITE DE LA SOCIETE ET DE SES FILIALES	5
1.2.1	Evénements 2018	5
1.2.2	Portefeuille hôtellerie	5
1.2.3	Portefeuille commerces d'exploitation	13
1.3	PATRIMOINE	16
1.3.1	Répartition géographique	16
1.3.2	Répartition des revenus	16
1.3.3	Echéancier des baux	17
1.3.4	Taux d'occupation	17
1.4	VALORISATION DU PATRIMOINE ET ACTIF NET REEVALUE	18
1.4.1	Expertises	18
1.4.2	Actif net réévalué (ANR) – format EPRA	22
1.5	RÉSULTATS FINANCIERS	24
1.5.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2018	24
1.5.2	Comptes individuels au 31 décembre 2018	28
1.6	RISQUES ET ORGANISATION DU CONTROLE INTERNE	32
1.6.1	Facteurs de risques, mesures de réduction et importance du risque	32
1.6.2	Politique d'assurance	36
1.6.3	Risques financiers liés aux effets du changement climatique	37
1.6.4	Organisation du contrôle interne	37
1.7	ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2018	44
1.7.1	Information sur le capital	44
1.7.2	Répartition du capital et des droits de vote	45
1.7.3	Déclarations de franchissement de seuils et déclarations d'intention	46
1.7.4	Evolution du capital au cours des cinq derniers exercices	47
1.7.5	Informations relatives à l'autocontrôle et au programme de rachat d'actions	47
1.7.6	Options de souscription ou d'achat d'actions de la société	48
1.7.7	Opérations réalisées par les mandataires sociaux et les personnes liées sur les titres de la société	48
1.8	BOURSE ET DIVIDENDE	50
1.8.1	Cours de bourse au 31 décembre 2018	50
1.8.2	Distribution de dividende	50
1.8.3	Actions détenues par les mandataires sociaux	51
1.9	INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE ET A SES PARTICIPATIONS	52
1.9.1	Organisation du groupe	52
1.9.2	Prises de participation	53
1.9.3	Résultats des filiales et participations	53
1.9.4	Activités de recherche et développement de la société et de ses filiales	53
1.9.5	Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	53
1.9.6	Informations sur les tendances	53
1.9.7	Opérations entre apparentés	53
1.9.8	Position concurrentielle	53
1.10	RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU GERANT A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 AVRIL 2019	54

1.1. Stratégie et perspectives

Covivio Hotels, société foncière cotée sur le compartiment A du marché réglementé d'Euronext à Paris ayant opté pour le statut SIIC, détient au 31 décembre 2018, un patrimoine composé de 460 actifs d'une valeur d'expertise totale de 6,0 Md€ (5,5 Md€ en part du groupe), répartis en France et en Europe.

La stratégie de Covivio Hotels, premier investisseur en immobilier hôtelier en Europe, s'appuie sur les partenariats conclus avec les opérateurs hôteliers les plus innovants en France et dans le reste de l'Europe. En 2018, Covivio Hotels a franchi une étape majeure de son développement et de la montée en gamme de son patrimoine hôtelier en déployant sa stratégie de développement au Royaume-Uni et en accélérant la cession de ses actifs non stratégiques. Par ailleurs, la société a poursuivi le développement de ses partenariats, notamment en Allemagne, en Espagne et en France, et est aujourd'hui le leader de l'investissement hôtelier en Europe. Covivio Hotels accompagne les enseignes dans leurs projets en bail, en murs et fonds ou en développement et se positionne à leurs côtés dans les métropoles européennes les plus dynamiques.

Afin de définir les actions de valorisation des portefeuilles, d'analyser l'activité et l'exploitation, et de suivre la mise en œuvre des programmes de travaux, des Comités de partenariat ont lieu régulièrement entre Covivio Hotels et l'ensemble de ses partenaires.

Perspectives

Covivio Hotels entend consolider, en 2019, sa position de leader hôtelier dans les principaux marchés européens (et notamment au Royaume-Uni, en Allemagne et en France). Pour ce faire, Covivio Hotels s'appuiera sur sa capacité à mettre en place et à développer des partenariats avec les opérateurs hôteliers les plus performants.

1.2. Activité de la Société et de ses filiales

1.2.1. ÉVÉNEMENTS 2018

Covivio Hotels a franchi une étape majeure de son développement et de la montée en gamme de son patrimoine hôtelier, en déployant sa stratégie de développement au Royaume-Uni et en accélérant la cession d'actifs non stratégiques.

Un renforcement centré sur les grandes métropoles européennes et une acquisition majeure au Royaume Uni

Covivio Hotels a réalisé en juillet 2018 sa première acquisition au Royaume-Uni, avec un portefeuille prime de douze hôtels 4 et 5*, situés dans les principales villes du pays, pour 895 M€. Les dix premiers hôtels ont été acquis en juillet et novembre 2018, les deux actifs restants, situés à Oxford, ont été acquis le 14 février 2019.

Parallèlement, Covivio Hotels a signé des baux triples nets long terme avec loyer variable assorti d'un minimum garanti avec InterContinental Hotels Group (IHG), qui exploite ces hôtels sous plusieurs de ses marques haut de gamme.

Covivio Hotels s'implante ainsi au Royaume-Uni, premier marché en termes d'investissements et quatrième destination touristique en Europe. Ce portefeuille, d'excellente qualité immobilière, totalise 2 226 chambres et bénéficie de localisations prime au cœur des plus grandes métropoles britanniques. Les actifs, qui ont bénéficié de programmes de travaux récents, offrent un potentiel de croissance significatif et génèrent une bonne rentabilité (marge Ebitdar supérieure à 30%). Covivio Hotels et son partenaire accompagnent conjointement la montée en gamme du patrimoine et son rebranding sous les marques Kimpton, Voco, Intercontinental, avec un objectif de rendement de 6% en vitesse de croisière.

Les actifs acquis en 2018 ont déjà généré une création de valeur de l'ordre de 3% au 31 décembre 2018 par rapport au prix d'acquisition.

Accompagnement des opérateurs hôteliers et montée en gamme du portefeuille

Covivio Hotels renforce son partenariat avec NH Hotels, via l'acquisition de 3 hôtels NH 4*, situés à Berlin, Hambourg et Amsterdam, pour 98 M€, et la signature d'une option d'achat pour l'hôtel NH Amersfoort (actif valorisé pour 12 M€). Ces hôtels sont exploités par NH Hotel Group dans le cadre de baux de 20 ans.

En termes de développement, Covivio Hotels a livré en 2018 le Motel One Paris Porte Dorée, première implantation de l'opérateur européen Motel One en France, totalisant 255 chambres, et a signé le développement d'un hôtel 4* de 169 chambres, au cœur du centre historique de Málaga. Il sera livré en 2020 et loué à Room Mate.

L'Assemblée générale du 24 janvier 2018 a validé la fusion entre Covivio Hotels (ex-Foncière des Murs) et FDM Management. L'absorption de sa filiale, créée en 2014 pour acquérir et gérer des hôtels en murs et fonds, permet à Covivio Hotels d'accroître son exposition dans les hôtels 4* en Allemagne, à Berlin en particulier, et de renforcer ses sources de création de valeur et ses capacités de développement. La consolidation de l'activité Murs et Fonds a permis l'augmentation du patrimoine de 745 M€, tout en simplifiant les structures.

Toutes ces opérations constituent des étapes majeures dans la stratégie de développement de CovivioHotels, lui permettant de nouer de nouveaux partenariats et d'accélérer la montée en gamme et la diversification géographique de son patrimoine : 74% des hôtels du patrimoine sont ainsi classés en haut et milieu de gamme, contre 54% en 2017, et 85% sont situés dans les principales villes européennes, contre 73% en 2017.

Poursuite du désengagement des actifs non stratégiques

Covivio Hotels a signé pour 543 M€ de cessions d'actifs et de promesses de vente en 2018. Ces cessions constituent une étape significative dans la stratégie de montée en gamme du patrimoine et de sortie des activités non-stratégiques. Ces signatures portent notamment sur :

- la cession de l'ensemble du portefeuille de restaurants Quick pour 163 M€,
- la vente de 23 actifs Jardiland (54% du portefeuille résiduel, actifs situés en périphérie de villes françaises), pour un montant de 108 M€,
- la cession d'un village vacances Sunparks situé à De Haan en Belgique pour 102 M€ et,
- la promesse de vente auprès d'un investisseur institutionnel portant sur 59 hôtels B&B situés en régions et en seconde couronne francilienne, pour un montant total de 137 M€, en part du groupe.

Ces ventes ont été réalisées sur la base d'un rendement à 6% et d'une marge de 3% par rapport aux dernières valeurs d'expertises. Au 31 décembre 2018, il reste dans le patrimoine de Covivio Hotels, 3% d'actifs non stratégiques, contre 11% à fin 2017.

1.2.2. PORTEFEUILLE HOTELLERIE

1.2.2.1. Marché de l'hôtellerie en Europe

En France

(Source : MKG)

Malgré une activité troublée en fin d'année par les manifestations, la France affiche d'excellentes performances pour l'année, avec une croissance de son RevPAR de + 7,3% à fin décembre 2018. Ces bonnes performances s'expliquent principalement par un record de fréquentation en Ile-de-France (+ 1,2 millions d'arrivées hôtelières, soit une hausse de + 3,6% par rapport à 2017) ainsi que par le dynamisme des grandes métropoles régionales. La hausse du RevPAR se traduit par un taux d'occupation en hausse de + 1,2 pts et des prix moyens à + 5,3% par rapport à l'année précédente.

En Belgique et aux Pays-Bas

(Source : MKG)

Avec une croissance de son RevPAR de + 8,5%, la Belgique arrive en tête des performances en Europe Occidentale. Cette hausse d'activité est principalement portée par Bruxelles qui enregistre une variation de RevPAR de + 11,2% sur l'année. Ce résultat traduit une hausse du taux d'occupation de 2,7 pts et des prix moyens de 4,6%. Les Pays-Bas ont également observé d'excellentes performances en 2018, avec un regain d'activité dans la plupart des grandes villes néerlandaises, se traduisant par une hausse des RevPAR de + 6,5%.

En Allemagne

(Source : MKG)

Le marché allemand poursuit son dynamisme en 2018 avec une hausse des RevPAR de +2,7% qui est homogène sur toutes les gammes d'hôtels. Ce résultat traduit une hausse du taux d'occupation de 0,4 pt et des prix moyens de 2,2%.

En Espagne et au Portugal

(Source : MKG)

Bien qu'impactée par les événements politiques à Barcelone (- 3,4% en 2018), l'Espagne reste positive avec une variation de + 1,5% sur l'année. Le Portugal a réalisé d'excellentes performances en 2018 avec des RevPAR en hausse de + 3,4%.

Au Royaume-Uni

(Source : MKG)

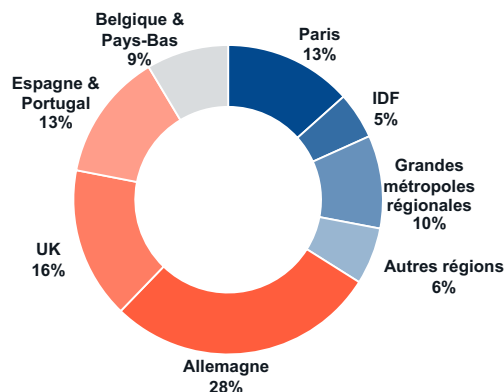
Le Royaume-Uni affiche une croissance dynamique sur l'année, avec une augmentation de RevPAR de + 2,1% à fin décembre 2018. Ces performances sont tirées par un segment upscale en forte croissance à + 3,0% ainsi que par la capitale britannique qui progresse de + 2,6% au RevPAR.

1.2.2.2. Présentation du portefeuille

Le portefeuille comprend 384 hôtels (dont 20 hôtels en murs et fonds et 5 actifs en développement) et présente une répartition équilibrée tant en termes de gammes qu'en termes géographiques. L'activité hôtellerie (loyers des murs et EBITDA des hôtels en gestion) a généré un chiffre d'affaires de 282,9 M€ en 2018 en part totale soit 254,5 M€ en part du groupe, en hausse de 4,7% à périmètre constant sur un an.

Répartition géographique des hôtels en valeur au 31/12/2018 (5 310 M€ en part du groupe)

Au 31 décembre 2018, la valeur d'expertise du portefeuille hôtelier détenu par Covivio Hotels est de 5 310 M€ hors droits en part du groupe, soit 5 836 M€ en part totale.



La liste détaillée des actifs est la suivante :

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
AC Hotels	AC Hotels	Ac Forum Barcelona	Barcelone	Espagne	368
AccorInvest	Novotel	Novotel Gent Centrum	Gand	Belgique	117
AccorInvest	Novotel	Novotel Bruxelles Grd Place	Bruxelles	Belgique	138
AccorInvest	Novotel	Novotel Brussels Airport	Bruxelles	Belgique	209
AccorInvest	Ibis	Ibis Gent Opera	Gand	Belgique	134
AccorInvest	Ibis	Ibis Brussels Grd Place	Bruxelles	Belgique	184
AccorInvest	Ibis	Ibis Antwerpen Centrum	Antwerpen	Belgique	150
AccorInvest	Ibis	Ibis Brugge Centrum	Bruges	Belgique	128
AccorInvest	Novotel	Novotel Brugge Centrum	Bruges	Belgique	126
AccorInvest	Ibis	Ibis Brussels Airport	Machelen	Belgique	98
AccorInvest	Ibis	Ibis Brussels. Expo Atomium	Grimbergen	Belgique	81
AccorInvest	Ibis	Ibis Paris Rungis	Rungis	France	144
AccorInvest	Ibis budget	Ibis Budget Aubervilliers	Aubervilliers	France	257
AccorInvest	Ibis	Ibis Fontainebleau	Fontainebleau	France	86

RAPPORT DE GESTION
 Activité de la Société et de ses filiales

	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
AccorInvest	Ibis Styles	Ibis Styles Paris Bercy	Paris	France	364
AccorInvest	Ibis	Ibis Lyon Part Dieu	Lyon	France	144
AccorInvest	Ibis	Ibis Strasbourg Centre Petite France	Strasbourg	France	98
AccorInvest	Ibis	Ibis Strasbourg Centre Ponts Couverts	Strasbourg	France	244
AccorInvest	Novotel	Novotel Paris Gare Lyon	Paris	France	253
AccorInvest	Novotel	Novotel Paris Massy	Palaiseau	France	147
AccorInvest	Ibis budget	Ibis Budget Mulhouse Dornach	Mulhouse	France	68
AccorInvest	Novotel	Novotel Bordeaux C Meriadec	Bordeaux	France	137
AccorInvest	Novotel	Novotel Paris St Quentin	Magny-les-Hameaux	France	131
AccorInvest	Novotel	Novotel Atria Charenton	Charenton-le-Pont	France	133
AccorInvest	Novotel	Novotel Atria Rueil	Rueil-Malmaison	France	118
AccorInvest	Novotel	Novotel Atria Grenoble	Grenoble	France	118
AccorInvest	Mercure	Mercure La Grande Motte	La Grande Motte	France	117
AccorInvest	Ibis	Ibis Annecy	Annecy	France	85
AccorInvest	Novotel	Novotel Nimes Centre Atria	Nîmes	France	119
AccorInvest	Novotel	Novotel Lyon Nord	Dardilly	France	107
AccorInvest	Mercure	Mercure Tour Eiffel	Paris	France	405
AccorInvest	Novotel	Novotel Aix Beaumanoir	Aix en Provence	France	102
AccorInvest	Ibis	Ibis Paris Bastille Opera	Paris	France	305
AccorInvest	Ibis	Ibis Paris La Fayette	Paris	France	70
AccorInvest	Ibis	Ibis Paris Versailles Parly 2	Le Chesnay	France	72
AccorInvest	Novotel	Novotel Aix Pont L'arc	Aix en Provence	France	80
AccorInvest	Ibis	Ibis Bordeaux Lac 2	Bordeaux	France	116
AccorInvest	Novotel	Novotel Lille Centre Palais Congres	Lille	France	104
AccorInvest	Novotel	Novotel Geneve Aeroport	Ferney-Voltaire	France	80
AccorInvest	Novotel	Novotel Paris Cergy	Cergy-Pontoise	France	191
AccorInvest	Mercure	Mercure Paris La Defense	Nanterre	France	160
AccorInvest	Mercure	Mercure St Quentin	Montigny le Bretonneux	France	74
AccorInvest	Novotel	Novotel Paris Roissy	Roissy	France	201
AccorInvest	Novotel	Novotel Paris Pont De Sevres	Sèvres	France	131
AccorInvest	Novotel	Novotel Rouen Sud	St-Etienne du Rouvray	France	134
AccorInvest	Ibis	Ibis Bordeaux Gare	Bordeaux	France	80
AccorInvest	Ibis	Ibis Chartres Centre	Chartres	France	79
AccorInvest	Ibis	Ibis Limoges Centre	Limoges	France	68
AccorInvest	Mercure	Mercure Lille Le Royal	Lille	France	101
AccorInvest	Ibis	Ibis Rouen Centre Rive Droite	Rouen	France	88
AccorInvest	Ibis	Ibis Rouen Centre Rive Gauche	Rouen	France	80
AccorInvest	Novotel	Novotel Lille Flandres	Lille	France	96
AccorInvest	Ibis budget	Ibis Budget L'isle Adam	L'Isle d'Adam	France	69
AccorInvest	Ibis budget	Ibis Budget Gennevilliers	Gennevilliers	France	119
AccorInvest	Ibis	Ibis Arras	Arras	France	63
AccorInvest	Ibis	Ibis Avignon Gare	Avignon	France	98
AccorInvest	Ibis	Ibis Nancy Centre Gare	Nancy	France	82
AccorInvest	Sofitel	Sofitel Lyon Bellecour	Lyon	France	164
AccorInvest	Mercure	Mercure Lyon Lumiere	Lyon	France	78
AccorInvest	Ibis	Ibis Orleans Centre Gare	Orléans	France	67
AccorInvest	Mercure	Mercure Paris Porte St Cloud	Boulogne Billancourt	France	180
AccorInvest	Ibis	Ibis Roissy Paris Nord2	Roissy	France	134
AccorInvest	Mercure	Mercure Angers Centre	Angers	France	84
AccorInvest	Ibis	Ibis Marseille Centre	Marseille	France	52
AccorInvest	Ibis	Ibis Marseille Prado	Marseille	France	116
AccorInvest	Ibis	Ibis Metz Centre Cathedrale	Metz	France	79
AccorInvest	Ibis	Ibis Nice Centre	Nice	France	199
AccorInvest	Novotel	Novotel Strasbourg Halle	Strasbourg	France	96
AccorInvest	Ibis	Ibis Strasbourg Halles	Strasbourg	France	97
AccorInvest	Mercure	Mercure Strasbourg	Strasbourg	France	98
AccorInvest	Ibis budget	Ibis Budget Toulouse Matabiau	Toulouse	France	130
AccorInvest	Ibis	Ibis Toulouse Aero	Blagnac	France	88
AccorInvest	Novotel	Novotel Toulouse Compans	Toulouse	France	131
AccorInvest	Novotel	Novotel Lyon La Part Dieu	Lyon	France	124
B&B	B&B	Munich City West	Munich	Allemagne	147
B&B	B&B	Mülheim	Mülheim a.d.Ruhr	Allemagne	101
B&B	B&B	Hamburg East	Hamburg	Allemagne	155
B&B	B&B	München	Aschheim	Allemagne	127
B&B	B&B	Nuremberg	Nuremberg	Allemagne	135
B&B	B&B	Berlin-Potsdamer	Berlin	Allemagne	92
B&B	B&B	Duisburg	Duisburg	Allemagne	101
B&B	B&B	Oberhausen	Oberhausen	Allemagne	102
B&B	B&B	Potsdam	Potsdam	Allemagne	101

RAPPORT DE GESTION
Activité de la Société et de ses filiales

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
B&B	B&B	Mannheim	Mannheim	Allemagne	100
B&B	B&B	Düsseldorf Airport	Düsseldorf	Allemagne	100
B&B	B&B	Kassel	Kassel	Allemagne	94
B&B	B&B	Koblenz	Koblenz	Allemagne	100
B&B	B&B	Dresden	Dresde	Allemagne	131
B&B	B&B	Darmstadt	Darmstadt	Allemagne	102
B&B	B&B	Essen	Essen	Allemagne	106
B&B	B&B	Stuttgart - Vaihingen	Stuttgart	Allemagne	108
B&B	B&B	Würzburg	Würzburg	Allemagne	95
B&B	B&B	Böblingen	Böblingen	Allemagne	100
B&B	B&B	Hamburg - Harburg	Hamburg	Allemagne	100
B&B	B&B	Lübeck	Lübeck	Allemagne	96
B&B	B&B	Köln-Porz	Köln-Porz	Allemagne	104
B&B	B&B	Munich Airport - Hallbergmoos	Hallbergmoos	Allemagne	101
B&B	B&B	Bremen	Bremen	Allemagne	100
B&B	B&B	Kiel	Kiel	Allemagne	101
B&B	B&B	Köln	Frechen	Allemagne	106
B&B	B&B	Regensburg	Regensburg	Allemagne	96
B&B	B&B	Heidelberg	Heidelberg	Allemagne	123
B&B	B&B	Mainz	Mainz	Allemagne	92
B&B	B&B	Erfurt	Erfurt	Allemagne	95
B&B	B&B	Erlangen	Erlangen	Allemagne	100
B&B	B&B	Mönchengladbach	Mönchengladbach	Allemagne	100
B&B	B&B	Bonn	Bonn	Allemagne	100
B&B	B&B	Herne	Herne	Allemagne	78
B&B	B&B	Freiburg	Freiburg	Allemagne	80
B&B	B&B	Ingolstadt	Ingolstadt	Allemagne	73
B&B	B&B	Braunschweig	Braunschweig	Allemagne	78
B&B	B&B	Kaiserslautern	Kaiserslautern	Allemagne	84
B&B	B&B	Hannover	Hannovre	Allemagne	73
B&B	B&B	Baden Airpark	Rheinmünster	Allemagne	85
B&B	B&B	Aachen	Würselen	Allemagne	78
B&B	B&B	Osnabruck	Osnabruck	Allemagne	100
B&B	B&B	Bordeaux Bruges	Bordeaux	France	72
B&B	B&B	Aix En Provence Pont De L'arc	Aix-En-Provence	France	82
B&B	B&B	Leipzig-Nord	Leipzig	Allemagne	78
B&B	B&B	Bordeaux Mérignac	Merignac	France	72
B&B	B&B	Bordeaux Lormont	Lormont	France	69
B&B	B&B	Berlin-Süd	Genshagen	Allemagne	73
B&B	B&B	Euralille	Lille	France	127
B&B	B&B	Konstanz	Konstanz	Allemagne	100
B&B	B&B	Bordeaux Sud	Villenave D'ornon	France	60
B&B	B&B	Valencia	Valencia	Espagne	125
B&B	B&B	Madrid Airport	Madrid	Espagne	124
B&B	B&B	Grenoble Université	Gieres	France	72
B&B	B&B	Alicante	Alicante	Espagne	120
B&B	B&B	Girona	Salt-Girona	Espagne	93
B&B	B&B	Lille Lezennes	Lezennes	France	70
B&B	B&B	Lille Seclin	Seclin	France	80
B&B	B&B	Angers 1	Beaucouze	France	60
B&B	B&B	Agen	Agen	France	72
B&B	B&B	Alençon	Alencon - Valframbert	France	60
B&B	B&B	Angers 2	Beaucouze	France	70
B&B	B&B	Auxerre 1	Monetaeu	France	71
B&B	B&B	Annecy	Argonay / Pringy	France	69
B&B	B&B	Aulnay Sous Bois	Aulnay-Sous-Bois	France	113
B&B	B&B	Dreux	Dreux	France	45
B&B	B&B	Auxerre 2	Monetaeu	France	70
B&B	B&B	Avignon 1	Le Pontet	France	72
B&B	B&B	Evreux	Evreux	France	83
B&B	B&B	Avignon 2	Le Pontet	France	70
B&B	B&B	Evry Lisses 1	Lisses	France	99
B&B	B&B	Avranches	Avranches	France	60
B&B	B&B	Evry Lisses 2	Lisses	France	84
B&B	B&B	Beauvais	Allonne	France	72
B&B	B&B	Beaune Nord	Savigny Les Beaune	France	70
B&B	B&B	Beaune Sud 2	Beaune	France	69
B&B	B&B	Frejus	Frejus	France	59
B&B	B&B	Belfort	Belfort	France	78

RAPPORT DE GESTION
Activité de la Société et de ses filiales

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
B&B	B&B	Frejus Roquebrune	Roquebrune-Sur-Argens	France	70
B&B	B&B	Besançon	Besancon	France	59
B&B	B&B	Goussainville	Goussainville	France	70
B&B	B&B	Beziers	Villeneuve Les Béziers	France	60
B&B	B&B	Blois	Blois	France	63
B&B	B&B	Herblay	Herblay	France	48
B&B	B&B	Lyon Est Aéroport	Saint-Bonnet-De-Mure	France	70
B&B	B&B	Lyon Gambetta	Lyon	France	116
B&B	B&B	Lyon Eurexpo	Meyzieu	France	91
B&B	B&B	Lyon Montplaisir	Lyon	France	95
B&B	B&B	Hyères	Hyeres	France	52
B&B	B&B	La Queue En Brie	La Queue En Brie	France	47
B&B	B&B	Boulogne Sur Mer	Boulogne Sur Mer	France	72
B&B	B&B	Bourges 1	Bourges	France	70
B&B	B&B	Brest Kergaradec	Brest Kergaradec	France	46
B&B	B&B	Brest Port	Brest	France	40
B&B	B&B	Brignoles	Brignoles	France	70
B&B	B&B	Brive La Gaillarde	Ussac	France	70
B&B	B&B	Caen Mémorial	Saint-Contest	France	70
B&B	B&B	Calais Coquelles	Calais Coqueline	France	72
B&B	B&B	La Rochelle Angoulins	Angoulins	France	60
B&B	B&B	Calais Saint Pierre	Calais St Pierre	France	70
B&B	B&B	Le Havre 1	Harfleur	France	72
B&B	B&B	Chalon Sur Saone Nord	Champforgeuil	France	42
B&B	B&B	Chalon Sur Saone Sud	Saint-Remy	France	71
B&B	B&B	Chambéry	Chambery	France	54
B&B	B&B	Le Havre 2	Harfleur	France	70
B&B	B&B	Le Mans Nord 1	Saint-Saturnin	France	69
B&B	B&B	Chartres 1	Le Coudray	France	60
B&B	B&B	Le Mans Nord 2	Saint-Saturnin	France	72
B&B	B&B	Le Mans Sud	Arnage	France	60
B&B	B&B	Lens Noyelles Godault	Noyelles-Godault	France	72
B&B	B&B	Lyon Vénissieux	Venissieux	France	137
B&B	B&B	Lyon Saint Priest	Saint Priest	France	72
B&B	B&B	Vefa Lyon Caluire	Caluire Et Cuire	France	120
B&B	B&B	Lyon Berthelot	Lyon	France	113
B&B	B&B	Orange	Orange	France	57
B&B	B&B	Narbonne 1	Narbonne	France	63
B&B	B&B	Narbonne 2	Narbonne	France	71
B&B	B&B	Limoges 1	Limoges	France	70
B&B	B&B	Noisy Le Grand	Noisy-Le-Grand	France	70
B&B	B&B	Orgeval	Orgeval	France	72
B&B	B&B	Limoges 2	Limoges	France	61
B&B	B&B	Paray Le Monial	Paray-Le-Monial	France	70
B&B	B&B	Orleans	La Chapelle St Mesmin	France	61
B&B	B&B	Orly Chevilly Larue	Chevilly-Larue	France	86
B&B	B&B	Lorient Caudan	Caudan	France	70
B&B	B&B	Orly Rungis	Rungis	France	94
B&B	B&B	Périgueux	Boulazac	France	60
B&B	B&B	Louveciennes	Louveciennes	France	81
B&B	B&B	Roubaix	Roubaix	France	85
B&B	B&B	Perpignan Sud	Perpignan	France	61
B&B	B&B	Paris La Villette	Paris	France	162
B&B	B&B	Poitiers 1	Chasseneuil-Du-Poitou	France	70
B&B	B&B	Poitiers 2	Chasseneuil-Du-Poitou	France	72
B&B	B&B	Poitiers 3	Chasseneuil-Du-Poitou	France	76
B&B	B&B	Pontault Combault	Pontault Combault	France	47
B&B	B&B	Quimper Nord	Quimper	France	62
B&B	B&B	Marseille La Valentine	Marseille	France	84
B&B	B&B	Marseille Saumaty	Marseille	France	70
B&B	B&B	Malakoff - Paris Parc Des Expositions	Malakoff	France	233
B&B	B&B	Marne La Vallée	Bussy Saint Georges	France	130
B&B	B&B	Metz Augny	Augny	France	60
B&B	B&B	Metz Semecourt	Semecourt	France	70
B&B	B&B	Rouen Parc Des Expositions	Le Grand Quevilly	France	60
B&B	B&B	Roissy	Roissy	France	226
B&B	B&B	Montpellier 1	Saint-Jean-De-Vedas	France	70
B&B	B&B	Rouen Saint Etienne Du Rouvray	St Etienne-Du-Rouvray	France	57
B&B	B&B	Montpellier 2	St Jean De Vedas	France	72

RAPPORT DE GESTION
Activité de la Société et de ses filiales

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
B&B	B&B	Nantes Saint Herblain	Saint Herblain	France	72
B&B	B&B	Nancy Frouard 2	Frouard	France	71
B&B	B&B	Nantes Saint Sébastien	St-Sebastien-Sur-Loire	France	70
B&B	B&B	Chartres 2	Le Coudray	France	70
B&B	B&B	Nancy Laxou	Laxou	France	70
B&B	B&B	Châteauroux 1	Deols	France	70
B&B	B&B	Nantes Aéroport	Bouguenais Cedex	France	84
B&B	B&B	Nantes Centre	Nantes	France	60
B&B	B&B	Nantes La Beaujoire	Nantes	France	60
B&B	B&B	Châteauroux 2	Deols	France	64
B&B	B&B	Cherbourg	La Glacerie	France	60
B&B	B&B	Saint Brieux	Tregueux	France	60
B&B	B&B	Cholet	Cholet	France	56
B&B	B&B	Clermont Gerzat 1	Gerzat	France	71
B&B	B&B	Saint Etienne	Villars	France	72
B&B	B&B	Saint Michel Sur Orge	Saint-Michel-Sur-Orge	France	70
B&B	B&B	Saint Malo Centre La Découverte	Saint Malo	France	93
B&B	B&B	Saint Quentin	St Quentin	France	54
B&B	B&B	Saint Nazaire	Saint Nazaire	France	71
B&B	B&B	Saint Witz	Saint Witz	France	42
B&B	B&B	Nantes La Chapelle	La Chapelle Sur Erdre	France	60
B&B	B&B	Nantes	Nantes	France	0
B&B	B&B	Clermont Gerzat 2	Gerzat	France	63
B&B	B&B	Clermont Le Brezet	Clermont Ferrand	France	60
B&B	B&B	Colmar	Wintzenheim	France	70
B&B	B&B	Corbeil	Corbeil-Essonnes	France	47
B&B	B&B	Toulon La Seyne Sur Mer	La Seyne S/Mer	France	72
B&B	B&B	Toulon Ollioules	Ollioules	France	70
B&B	B&B	Rennes Cesson Sévigné	Cesson-Sevigne	France	91
B&B	B&B	Rennes Atalante Ouest Villejea	Rennes	France	80
B&B	B&B	Tours Nord 1	Tours	France	61
B&B	B&B	Tours Nord 2	Tours	France	70
B&B	B&B	Creil Chantilly	Creil	France	83
B&B	B&B	Tours Sud	Joue Les Tours	France	72
B&B	B&B	Troyes Barberey	Barberey St Sulpice	France	64
B&B	B&B	Dieppe Saint Aubin	St Aubin Sur Scie	France	72
B&B	B&B	Troyes Saint Parres	St-Parres-Aux-Tertres	France	69
B&B	B&B	Dijon Nord	Dijon	France	70
B&B	B&B	Dijon Sud 1	Marsannay-La-Cote	France	72
B&B	B&B	Dijon Sud 2	Marsannay-La-Cote	France	70
B&B	B&B	Vannes Est	Vannes	France	71
B&B	B&B	Valence Sud	Valence	France	79
B&B	B&B	Valence Nord	Bourg Les Valence	France	71
B&B	B&B	Douai Cuincy	Cuincy	France	72
B&B	B&B	Villeneuve Loubet Plage	Villeneuve-Loubet	France	70
B&B	B&B	Rennes Saint Grégoire	Saint Gregoire Cedex	France	71
B&B	B&B	Villeneuve Loubet Village	Villeneuve-Loubet	France	71
B&B	B&B	Montélimar	Les Tourrettes	France	70
B&B	B&B	Rennes Chantepie Sud	Rennes	France	84
B&B	B&B	Villepinte	Villepinte	France	91
B&B	B&B	Monthéry	Linas Monthéry	France	50
B&B	B&B	Morlaix	St Martin Des Champs	France	61
B&B	B&B	Moulins	Toulon-Sur-Allier	France	72
B&B	B&B	Mulhouse Ile Napoléon	Illzach	France	70
B&B	B&B	Vefa Porte De Choisy	Ivry-Sur-Seine	France	182
B&B	B&B	Nancy Frouard 1	Frouard	France	73
B&B	B&B	Salon Provence	Salon-De-Provence	France	83
B&B	B&B	Valenciennes Marly	Marly	France	83
B&B	B&B	Arras	Arras	France	81
B&B	B&B	Bourges 2	Bourges	France	46
B&B	B&B	Saint-Denis Pleyel	St-Denis	France	138
B&B	B&B	Mulhouse	Mulhouse	France	90
B&B	B&B	Lens	Lens	France	80
B&B	B&B	Sophia Antipolis Le Relais	Biot	France	47
B&B	B&B	Strasbourg Nord Artisan	Vendenheim	France	70
B&B	B&B	Sophia Antipolis Le Biot	Biot	France	67
B&B	B&B	Paris Est Bondy	Bondy	France	118
B&B	B&B	Cannes Ouest La Bocca	Cannes	France	96
B&B	B&B	Châlons En Champagne	Châlons-En-Champagne	France	84

RAPPORT DE GESTION
Activité de la Société et de ses filiales

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
B&B	B&B	Bayonne Tarnos	Tarnos	France	74
B&B	B&B	Strasbourg Sud Geispolsheim	Geispolsheim	France	82
B&B	B&B	Strasbourg Nord Industrie	Vendenheim	France	72
B&B	B&B	Strasbourg Sud Ostwald	Ostwald	France	69
B&B	B&B	Toulouse Centre	Toulouse	France	92
B&B	B&B	Toulouse Cité Espace	Toulouse	France	72
B&B	B&B	Bagnolet	Bagnolet	France	108
B&B	B&B	Berlin Messe	Berlin	Allemagne	140
B&B	B&B	Cergy	Cergy-Pontoise	France	84
B&B	B&B	Chatenay Malabry	Chatenay-Malabry	France	127
B&B	B&B	Porte Des Lilas	Paris	France	265
B&B	B&B	Vefa Romainville	Noisy-Le-Sec	France	107
B&B	B&B	Vefa Torcy	Torcy	France	130
B&B	B&B	Berlin	Berlin	Allemagne	105
B&B	B&B	Köln	Cologne	Allemagne	105
B&B	B&B	Hannover	Hannovre	Allemagne	74
B&B	B&B	Kassel	Kassel	Allemagne	74
B&B	B&B	Düsseldorf - Ratingen	Düsseldorf	Allemagne	74
B&B	B&B	Schweinfurt	Schweinfurt	Allemagne	74
B&B	B&B	Frankfurt-Offenbach	Francfort	Allemagne	74
B&B	B&B	Düsseldorf City	Düsseldorf	Allemagne	84
Barcelo	Barcelo Hotels & Resorts	Barcelo Corralejo Bay	Fuerteventura	Espagne	241
Barcelo	Barcelo Hotels & Resorts	Barcelo Castellana Norte	Madrid	Espagne	144
Barcelo	Barcelo Hotels & Resorts	Barcelo Torre De Madrid	Madrid	Espagne	256
Club Med	Club Med	Club Med Samoëns	Samoëns	France	420
Club Med	Club Med	Da Balaia	Albufeira	Portugal	372
Hotusa	Exe Hotels	Exe Plaza Castilla	Madrid	Espagne	262
Hotusa	Eurostars Hotels	Eurostars Grand Marina	Barcelone	Espagne	291
Hotusa	Eurostars Hotels	Eurostars Executive Barbera	Barcelone	Espagne	118
IHG	Voco	Voco Oxford Spires	Oxford	UK	181
IHG	Voco	Voco Oxford Thames	Oxford	UK	104
IHG	Kimpton	Kimpton London	Londres	UK	334
IHG	Kimpton	Kimpton Manchester	Manchester	UK	270
IHG	Kimpton	Kimpton Edinburgh Charlotte Square	Edinburgh	UK	199
IHG	Intercontinental	Intercontinental Edinburgh George Street	Edinburgh	UK	240
IHG	Kimpton	Kimpton Glasgow Blythswood Square	Glasgow	UK	113
IHG	Voco	Voco Cardiff	Cardiff	UK	142
IHG	Voco	Voco York	York	UK	155
IHG	Indigo	Hotel Indigo Leeds	Leeds	UK	120
IHG	Voco	Voco Glasgow Grand Central	Glasgow	UK	243
Indépendant	Indépendant	Paseo Del Arte	Madrid	Espagne	260
Indépendant	Holiday Inn	Holiday Inn Ciudad De Las Artes	Valence	Espagne	100
Indépendant	Tryp	Tryp Almussafes	Almussafes	Espagne	133
Indépendant	Holiday Inn	Holiday Inn Tres Cantos	Madrid	Espagne	61
Indépendant	Playa Senator	Playa Capricho	Roquetas De Mar	Espagne	323
Indépendant	Indépendant	Wotton House	Wotton	UK	125
Meininger	Meininger	Meininger Munich	Munich	Allemagne	173
Meininger	Meininger	Meininger Lyon Zimmermann	Lyon	France	176
Meininger	Meininger	Meininger Porte De Vincennes	Paris	France	249
Melia	Tryp	Tryp Oceanic Valencia	Valence	Espagne	197
Melia	Tryp	Tryp Aeropuerto Barcelona	Barcelone	Espagne	205
Motel One	Motel One	Motel One Porte Dorée	Paris	France	255
Motel One	Motel One	Motel One Frankfurt Niederrad	Francfort	Allemagne	271
Motel One	Motel One	Motel One Berlin Mitte	Berlin	Allemagne	186
NH Hotel Group	NH	Nh Amersfoort	Amersfoort	Pays-Bas	114
NH Hotel Group	NH	Nh Francfort	Francfort	Allemagne	165
NH Hotel Group	NH	Nh Dusseldorf	Düsseldorf	Allemagne	111
NH Hotel Group	NH	Nh Stuttgart	Stuttgart	Allemagne	208
NH Hotel Group	NH	Nh Nuremberg	Nuremberg	Allemagne	244
NH Hotel Group	NH	Nh Oberhausen	Oberhausen	Allemagne	171
NH Hotel Group	NH	Nh Amsterdam	Amsterdam	Pays-Bas	232
NH Hotel Group	NH	Nh Berlin City Ost	Berlin	Allemagne	99
NH Hotel Group	NH	Nh Hamburg Mitte	Hamburg	Allemagne	134
NH Hotel Group	NH	Nh Amsterdam Noord	Amsterdam	Pays-Bas	290
NH Hotel Group	NH	Nh Collection Colon	Madrid	Espagne	146
Pierre & Vacances	Sunparks	Kempense Meren	Kempense Meren	Belgique	594
Pierre & Vacances	Sunparks	Oostduinkerke	Oostduinkerke	Belgique	283

Sous-total actifs murs

364

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
AccorHotels	Pullman	Pullman Roissy	Roissy	France	305
AccorHotels	Pullman	Pullman Dresden Newa	Dresde	Allemagne	319
AccorHotels	Mercure	Mercure Potsdam City	Potsdam	Allemagne	210
AccorHotels	Ibis	Ibis Dresden	Dresde	Allemagne	612
IHG	Crowne Plaza	Crowne Plaza	Lille	France	121
IHG	Holiday Inn	Holiday Inn Picardy	Le Touquet	France	88
IHG	Crowne Plaza	Crowne Plaza Brussels Airport	Bruxelles	Belgique	315
Indépendant	Indépendant	Grand Hôtel Bellevue	Lille	France	60
Indépendant	Indépendant	Art Déco	Lille	France	56
Indépendant	Indépendant	Couvent des Minimes	Lille	France	83
Marriott	Autograph C.	Bourgheroulde	Rouen	France	78
Marriott	Autograph C.	Hermitage Gantois	Lille	France	88
Marriott	Méridien	Méridien Nice	Nice	France	318
Marriott	Westin	The Westin Grand Berlin	Berlin	Allemagne	400
Marriott	Westin	The Westin Bellevue Dresden	Dresde	Allemagne	340
Marriott	Westin	The Westin Leipzig	Leipzig	Allemagne	436
Radisson Hotel Group	Park Inn	Park Inn Louvain	Louvain	Belgique	133
Radisson Hotel Group	Park Inn	Park Inn Alexander Platz	Berlin	Allemagne	1 028
Radisson Hotel Group	Radisson Blu	Radisson Blu Leipzig	Leipzig	Allemagne	214
Radisson Hotel Group	Radisson Blu	Radisson Blu Erfurt	Erfurt	Allemagne	282
AccorHotels	Pullman	Pullman Roissy	Roissy	France	305
AccorHotels	Pullman	Pullman Dresden Newa	Dresde	Allemagne	319

Sous-total actifs murs et fonds

20

TOTAL actifs hôtellerie
TOTAL chambres

384
45 478

1.2.2.3. Partenariat avec le groupe AccorHotels

Depuis 2005, année de réalisation de la première opération d'investissement, Covivio Hotels et le groupe Accor ont conclu un accord de partenariat organisant leurs relations afin d'assurer l'exécution optimale des baux et des conventions d'occupation.

Des comités se tiennent régulièrement permettant aux parties :

- de définir les actions de valorisation du portefeuille à mettre en œuvre à court et moyen terme,
- d'analyser les informations relatives à l'activité et à l'exploitation des hôtels,
- de suivre la mise en œuvre des programmes de travaux prévus lors des transactions,
- de définir les cessions conjointes qui vont être lancées sur le portefeuille,
- d'évoquer les futures opérations de développement.

Des projets d'extension, de développement ou de création d'hôtels sont également étudiés régulièrement dans les réunions de partenariat.

Le groupe AccorHotels : chiffres clés

(Source : site internet AccorHotels)

AccorHotels est le sixième opérateur hôtelier mondial et leader en Europe. Il est présent dans 100 pays avec 4 500 hôtels et 620 000 chambres.

AccorHotels propose un portefeuille large et unique de marques complémentaires, allant du luxe à l'économique, reconnues et appréciées pour leur qualité de service à travers le monde : Raffles, Fairmount, Sofitel, Pullman, Swissôtel, MGallery, Novotel, Suite Novotel, Mercure, Mama Shelter, Ibis, Ibis Styles, Ibis Budget et HotelF1. Avec 250 000 collaborateurs sous enseignes AccorHotels à travers le monde, le Groupe met au service de ses clients et partenaires son savoir-faire et son expertise acquis depuis près de 45 ans.

Le chiffre d'affaires d'AccorHotels s'est établi à 3,6 Mds€ sur l'année 2018 soit une augmentation à périmètre constant de + 8,8%. Le résultat net s'établit à 2,2 Mds€ soit une hausse de + 400% Le RevPAR global est en hausse de + 5,6% sur l'année.

AccorHotels a réalisé en 2018 la cession de 65% d'AccorInvest, son entité regroupant ses activités immobilières (fonds de commerces et murs d'hôtels). AccorInvest est locataire des murs d'hôtels détenus par Covivio Hotels et détient ou loue un patrimoine de 878 hôtels totalisant 125 445 chambres dans près de 26 pays.

1.2.2.4. Partenariat avec B&B

Covivio Hotels détient au 31 décembre 2018, directement ou indirectement, 237 hôtels B&B, en France, en Allemagne et en Espagne valorisés à 1 148 M€.

Le partenariat Covivio Hotels et B&B a été initié dès 2011.

Dans le cadre de ce partenariat, des projets de développement sont régulièrement étudiés, notamment via des opérations en VEFA comme les 4 hôtels actuellement en cours de construction en France et en Allemagne.

Le groupe B&B : chiffres clés

(Source : site internet B&B)

La chaîne B&B Hôtels est née en 1989 en France. Son développement est immédiat et continu grâce à l'efficacité de son concept novateur. En 1998, B&B Hôtels commence à opérer en Allemagne. La chaîne est par la suite achetée par le groupe Carlyle en 2010. Ce fonds d'investissement a pour objectif une expansion européenne de la chaîne par des investissements et notamment par le renouvellement des hôtels existants ainsi que par l'accélération des ouvertures de nouveaux hôtels en Europe. Marque bien connue dans le domaine de l'hôtellerie low-cost de qualité, le groupe B&B Hôtels possède plus de 470 hôtels dans le monde.

1.2.2.5. Partenariat avec IHG

Covivio Hotels détient au 31 décembre 2018, 12 hôtels opérés par IHG, au Royaume Uni, en France, et en Belgique valorisés à 890 M€.

Le partenariat entre Covivio Hotels et IHG a été initié en 2018 lors de l'acquisition du portefeuille d'hôtels prime au cœur des plus grandes métropoles britanniques. Les actifs, qui ont bénéficié de programmes de travaux récents, offrent un potentiel de croissance significatif et génèrent une bonne rentabilité. Ce partenariat permet à IHG de développer, en Europe, ses marques haut de gamme et innovantes : Voco et Kimpton

Le groupe IHG : chiffres clés

(Source : site internet IHG)

Le groupe IHG est l'un des leaders de l'hôtellerie mondiale, présent dans plus de 100 pays. A fin 2018, il est le troisième groupe hôtelier mondial en nombre de chambres, avec un portefeuille de 5 603 établissements totalisant près de 836 541 chambres.

1.2.3. PORTEFEUILLE COMMERCES D'EXPLOITATION

1.2.3.1. Présentation du marché

Marché de la restauration commerciale

Dynamique en 2017, le marché de la restauration rapide est resté orienté à la hausse en 2018 (+ 5% sur un an). Bien que ce secteur très concurrentiel soit marqué par l'arrivée régulière de nouveaux entrants, il continue de profiter de l'évolution des modes de consommation ainsi que de l'augmentation du pouvoir d'achat (+ 1,5%) (source : *Crédit Foncier*).

Marché du jardinage

Le marché du jardinage a légèrement diminué sur l'année 2018 avec une baisse de chiffre d'affaires de 1,5% en 2018 (source : *Fédération nationale des métiers de la jardinerie*).

1.2.3.2. Présentation du portefeuille

Au 31 décembre 2018, le portefeuille « commerces d'exploitation » de Covivio Hotels est constitué de 76 actifs, estimé à 173 M€. Le patrimoine est réparti entre 54 restaurants du groupe Courtepaille et 22 actifs Jardiland.

Liste des restaurants détenus au 31/12/2018 :

Enseigne	Ville	Département
Courtepaille	Péronnas	Ain (01)
Courtepaille	Vallauris	Alpes-Maritimes (06)
Courtepaille	Aix-en-Provence	Bouches-du-Rhône (13)
Courtepaille	Vitrolles	Bouches-du-Rhône (13)
Courtepaille	Caen Nord	Calvados (14)
Courtepaille	Caen Mondeville	Calvados (14)
Courtepaille	Puiboreau	Charente-Maritime (17)
Courtepaille	Trégueux	Côtes-d'Armor (22)
Courtepaille	Valence	Drôme (26)
Courtepaille	Evreux	Eure (27)
Courtepaille	Chartres	Eure-et Loir (28)
Courtepaille	Nîmes	Gard (30)
Courtepaille	Balma	Haute-Garonne (31)
Courtepaille	Toulouse Fenouillet	Haute-Garonne (31)
Courtepaille	Mérignac	Gironde (33)
Courtepaille	Béziers	Hérault (34)
Courtepaille	Chambray-lès-Tours	Indre-et-Loire (37)
Courtepaille	Voreppe	Isère (38)
Courtepaille	Bouguenais	Loire-Atlantique (44)
Courtepaille	Villemandeur	Loiret (45)
Courtepaille	Artenay	Loiret (45)
Courtepaille	La Chapelle-Saint-Mesmin	Loiret (45)
Courtepaille	Reims	Marne (51)
Courtepaille	Heillecourt	Meurthe-et-Moselle (54)
Courtepaille	La Charité-sur-Loire	Nièvre (58)

RAPPORT DE GESTION
Activité de la Société et de ses filiales

Courtepaille	Englos	Nord (59)
Courtepaille	Marcq en Barœul	Nord (59)
Courtepaille	Mouvaux	Nord (59)
Courtepaille	Villeneuve-d'Ascq	Nord (59)
Courtepaille	Fresnes-lès-Montauban	Pas-de-Calais (62)
Courtepaille	Sailly-Labourse	Pas-de-Calais (62)
Courtepaille	Pierre-Bénite	Rhône (69)
Courtepaille	Châlon- sur-Saône Nord	Saône-et-Loire (71)
Courtepaille	Crèches-sur-Saône	Saône-et-Loire (71)
Courtepaille	Saint-Saturnin	Sarthe (72)
Courtepaille	Le Grand Quevilly	Seine-Maritime (76)
Courtepaille	Lognes	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Mareuil-lès-Meaux	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Moissy-Cramayel	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Nemours	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Guyancourt	Yvelines (78)
Courtepaille	Dury	Somme (80)
Courtepaille	Appoigny	Yonne (89)
Courtepaille	Guillon	Yonne (89)
Courtepaille	Lisses	Essonne (91)
Courtepaille	Les Ulis	Essonne (91)
Courtepaille	Linaz	Essonne (91)
Courtepaille	Rosny-sous-Bois	Seine-Saint-Denis (93)
Courtepaille	La Plaine-Saint-Denis	Seine-Saint-Denis (93)
Courtepaille	Créteil	Val-de-Marne (94)
Courtepaille	Rungis	Val-de-Marne (94)
Courtepaille	Limoges	Haute Vienne (87)
Courtepaille	Brie Comte Robert	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Cergy-Pontoise	Val-d'Oise (95)

TOTAL actifs restaurants

54

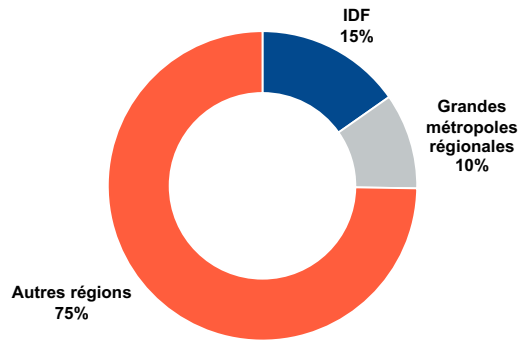
Liste des jardineries détenues au 31/12/2018 :

Enseigne	Ville	Département
Jardiland	Lescure d'Albigeois	Tarn (81)
Jardiland	Anse	Rhône (69)
Jardiland	Bassussary	Pyrénées-atlantiques (64)
Jardiland	La Chaussée St-Victor	Loir-et-cher (41)
Jardiland	St-Germain-du-Puy	Cher (18)
Jardiland	Calais	Pas-de-calais (62)
Jardiland	Chancelade	Dordogne (24)
Jardiland	Charmeil	Allier (3)
Jardiland	Châteaudun	Eure-et-loir (28)
Jardiland	Chatellerault	Vienne (86)
Jardiland	Dammaris-les-Lys	Seine-et-marne (77)
Jardiland	Domerat	Allier (3)
Jardiland	Grande Synthe	Nord (59)
Jardiland	St-Saturnin	Sarthe (72)
Jardiland	Lempdes	Puy-de-dôme (63)
Jardiland	Limoges	Haute-vienne (87)
Jardiland	Montauban	Tarn-et-garonne (82)
Jardiland	Nîmes	Gard (30)
Jardiland	Saintes	Charente-maritime (17)
Jardiland	Saran	Loiret (45)
Jardiland	Naveil	Loir-et-cher (41)
Jardiland	Tarbes	Hautes-Pyrénées (65)

TOTAL actifs jardinerie

22

Répartition géographique des commerces d'exploitation en valeur au 31/12/2018 (total : 173 M€)



1.2.3.3. Partenariats commerces d'exploitation

Le portefeuille commerces d'exploitation détenu par Covivio Hotels comprend 54 restaurants Courtepaille et 22 jardineries Jardiland. Au 31 décembre 2018, le portefeuille est évalué à 173 M€, en baisse par rapport à l'année précédente (-1,5%), et affiche un rendement moyen de 7,3% hors droits.

Courtepaille : chiffres clés

(Source : site internet Courtepaille)

Le groupe Courtepaille, fondé en 1961, exploite plus de 300 restaurants en France. C'est le second réseau français de restauration à table. Les restaurants du groupe sont principalement situés en périphérie de ville, sur les grands axes routiers et dans les zones d'activité et de loisirs à forte visibilité.

Jardiland : chiffres clés

(Source : site internet Jardiland)

Jardiland est une entreprise de distribution spécialiste dans l'univers du jardin comprenant un réseau de près de 200 magasins à travers l'Europe (France, Espagne, Portugal, Suisse et Belgique). Le groupe est l'un des leaders en France du secteur de la jardinerie. Il emploie plus de 5 000 collaborateurs. Racheté en septembre 2018 par le Groupe InVivo, 1^{er} groupe coopératif agricole français, Jardiland est rattaché à la filiale InVivo Retail.

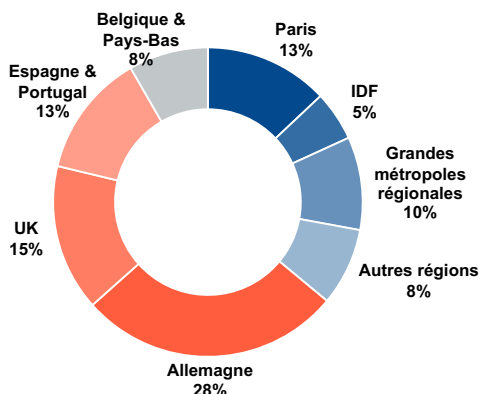
1.3. Patrimoine

Au 31 décembre 2018, Covivio Hotels est propriétaire d'un patrimoine de 460 actifs (dont 20 actifs détenus en murs et fonds et 5 actifs en développement) à 5 483 M€ hors droits en part du groupe (soit 6 009 M€ en part totale), en hausse de 2,8 % sur l'année 2018 à périmètre constant. Ces actifs sont détenus en pleine propriété.

1.3.1. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

La répartition géographique du patrimoine de Covivio Hotels par grandes régions est représentée ci-dessous :

Répartition géographique du patrimoine en % de la valeur au 31/12/2018



La répartition globale du patrimoine souligne la stratégie de diversification géographique de la Société, avec 18% à Paris et en Ile-de-France, 10% dans les grandes métropoles régionales françaises et 64% à l'étranger, principalement dans les grandes métropoles européennes.

1.3.2. RÉPARTITION DES REVENUS

Les revenus part du groupe, en hausse de 0,6% (et de 4,5% à périmètre constant) s'établissent à 276 M€ contre 188 M€ au 31 décembre 2017. Leur évolution résulte de l'effet combiné :

- de la fusion de Covivio Hotels (ex-Foncière des Murs) avec FDM Management (+ 71,5 M€)
- des acquisitions et des livraisons d'actifs en développement (+ 24,8 M€)
- des cessions réalisées en 2017 et 2018 (- 15,7 M€)
- de l'augmentation des loyers à périmètre constant (+ 6,2 M€) liée principalement à la hausse du chiffre d'affaires AccorHotels profitant de la reprise du cycle hôtelier.

Covivio Hotels dispose d'une grande visibilité de ses cash-flows futurs compte tenu de la signature de baux fermes de longue durée avec des preneurs, leaders de leur secteur d'activité respectif et présentant une grande qualité de signature. Par exemple, en 2018, Covivio Hotels a signé, pour une durée de 25 ans fermes, 10 baux d'hôtels IHG 4* et 5* situés au Royaume-Uni.

La durée résiduelle moyenne ferme des baux du patrimoine de Covivio Hotels est de 13,4 ans au 31 décembre 2018.

Tableau de passage entre les revenus part du groupe au 31/12/2018 et les revenus des comptes consolidés (cf. paragraphe 3.2.7.1.1)

(M€)	Revenus 2018 comptes consolidés	Quote-part des minoritaires	Revenus 2018 part du groupe
Hôtellerie (Loyers)	208,4	- 25,4	183,0
Hôtels en gestion (EBITDA)	74,5	- 3,0	71,5
Commerces d'exploitation (Loyers)	21,4	-	21,4
TOTAL	304,4	- 28,4	275,9

Revenus annualisés

Les revenus annualisés part du groupe s'élèvent à 285,4 M€ à fin décembre 2018, détaillés comme suit :

Répartition par secteur d'activité

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Revenus annualisés 2017	Revenus annualisés 2018	en % des loyers totaux
Hôtellerie (Loyers)	39 202	359	157,5	206,4	72,3 %
Commerces d'exploitation (Loyers)	-	76	30,0	12,7	4,5 %
TOTAL	39 202	435	187,6	219,2	76,8 %
Hôtels en gestion (EBITDA)	5 486	20	0,0	66,2	23,2 %
TOTAL	44 688	455	187,6	285,4	100 %

Répartition par localisation géographique

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Revenus annualisés 2017	Revenus annualisés 2018	en % des loyers totaux
Paris	3 725	15	22,2	26,4	9,2%
1 ^{re} couronne	678	5	3,1	3,4	1,2%
2 ^e couronne	3 451	35	9,5	10,4	3,6%
Total IDF	7 854	55	34,8	40,2	14,1%
Grandes métropoles régionales	6 267	68	20,2	20,5	7,2%
Autres régions	9 172	126	16,2	16,2	5,7%
Étranger	15 909	110	86,4	129,5	45,4%
TOTAL hôtels en bail	39 202	359	157,5	206,4	72,3%
Commerces d'exploitation (Loyers)	-	76	30,0	12,7	4,5%
Hôtels en gestion (EBITDA)	5 486	20	0,0	66,2	23,2%
TOTAL	44 688	455	187,6	285,4	100%

Répartition par locataire/opérateur

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Revenus annualisés 2017	Revenus annualisés 2018	en % des loyers totaux
AccorHotels	11 369	78	54,2	68,5	24,0%
IHG	2 340	12	0,0	45,8	16,0%
B&B	19 401	235	39,4	41,4	14,5%
RHG	1 657	4	0,0	22,7	7,9%
Marriott	1 660	6	0,0	23,1	8,1%
NH Hotel Group	1 801	10	12,7	18,2	6,4%
Hotusa	671	3	8,3	8,3	2,9%
Barcelo	641	3	7,4	7,8	2,7%
Club Med	792	2	5,6	5,9	2,1%
AC Hotels	368	1	5,0	6,1	2,1%
Melia	534	3	5,1	4,4	1,5%
Motel One	712	3	2,1	4,3	1,5%
Louvre Hotels	664	8	0,0	2,4	0,8%
Sunparks	877	2	13,4	6,5	2,3%
Indépendants	1 201	9	4,4	7,5	2,6%
Commerces	-	76	29,9	12,7	4,5%
TOTAL	44 688	455	187,6	285,4	100%

1.3.3. ÉCHÉANCIER DES BAUX

La durée résiduelle des baux est de 13,4 ans au 31 décembre 2018 contre 10,7 ans au 31 décembre 2017.

(M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2019	13,4	6,1%
2020	0,7	0,3%
2021	6,2	2,8%
2022	7,7	3,5%
2023	8,3	3,8%
2024	0,1	0,1%
2025	5,5	2,5%
2026	1,6	0,7%
2027	2,8	1,3%
2028	6,8	3,1%
Au-delà	166,0	75,7%
TOTAL LOYERS	219,2	100%

1.3.4. TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation mesure le rapport entre la valeur locative moyenne de l'espace occupé et la valeur locative moyenne du portefeuille global, exprimé en pourcentage.

Ce taux est structurellement de 100% depuis la création de la société.

1.4. Valorisation du patrimoine et actif net réévalué

Évolution du patrimoine part du groupe en valeur hors droits (en M€)

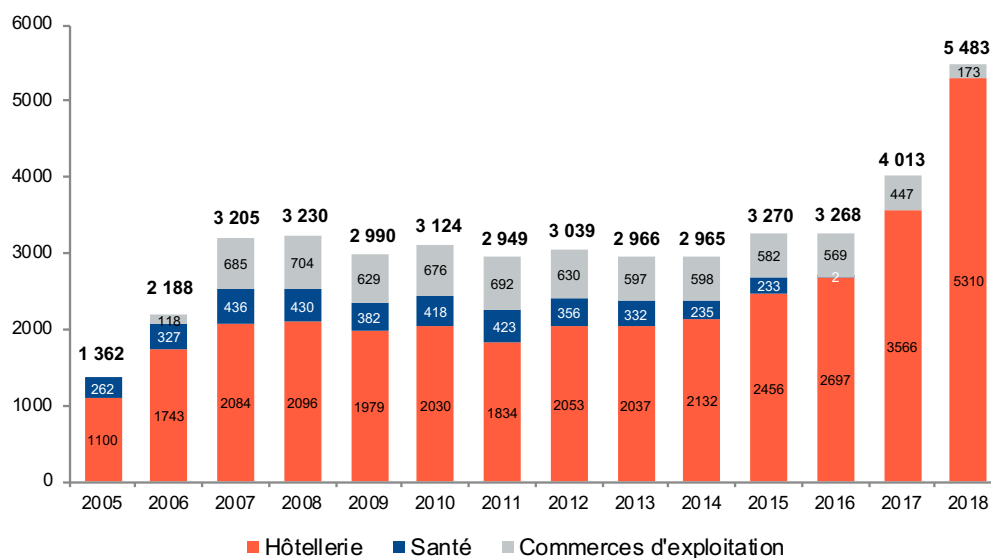


Tableau de passage entre la valeur du patrimoine part du groupe au 31/12/2018 et celle des actifs immobiliers des comptes consolidés (cf. paragraphe 3.2.6.1.2)

Patrimoine part du groupe au 31/12/2018	5 483 M€
Immobilisations corporelles	+ 1 M€
Droits d'utilisation sur immeubles de placement	+ 164 M€
Survalueur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 49 M€
Actifs immobiliers part du groupe	5 599 M€
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 524 M€
Actifs immobiliers 100% - comptes consolidés	6 123 M€

1.4.1. EXPERTISES

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine au 31 décembre 2018 ressort à 5 483 M€ en part du groupe (6 009 M€ en part totale) contre 4 013 M€ au 31 décembre 2017. Cette hausse résulte de la fusion avec FDM Management, des investissements réalisés en Europe sur l'hôtellerie, ainsi que de la progression des valeurs à périmètre constant tirées par les grandes métropoles européennes, ayant compensé l'effet des cessions.

Évolution de valeur des actifs et taux de capitalisation

(M€)	Valeur HD 2017	Valeur HD 2018	Var. 12 mois à pc	Taux de rendement 2017	Taux de rendement 2018	en % de la valeur totale
Hôtellerie (en Murs et en Gestion)	3 458	5 200	2,9%	5,4%	5,2%	95%
Actifs en développement	108	110	6,4%	n.a.	n.a.	2%
Total Hôtels	3 566	5 310	3,0%	5,4%	5,2%	97%
Commerces d'exploitation	447	173	-1,5%	6,7%	7,3%	3%
TOTAL	4 013	5 483	2,8%	5,5%	5,3%	100%

(M€) 2018	Valeur Hors Droits	Valeur Droits inclus
Hôtellerie (en Murs et en Gestion)	5 310	5 622
Commerces d'exploitation	173	185
TOTAL	5 483	5 807

La valeur Hors Droits est calculée en déduisant de la valeur Droits Inclus un taux allant de 1,8% à 7,6% de droits pour la France (selon le département), 2,5% pour la Belgique, 6,0% aux Pays-Bas, des taux variant de 4,5 % à 8,6% en Allemagne (selon le Land), de 1,5% à 3,4% en Espagne, 6,8% au Royaume-Uni (6,3% pour les actifs écossais) et un taux de 7,0% pour le Portugal.

1.4.1.1. 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, la majorité des experts immobiliers français sélectionnés, à savoir, BNP Real Estate Valuation, Cushman & Wakefield Valuation, CBRE et Crédit Foncier Expertise, sont membres de l'AFREXIM (Association française des experts immobiliers), et répondent à ce titre à la « Charte de l'expertise en 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 », au même titre que les experts étrangers.

Chaque actif fait l'objet, lors de son acquisition ou lors d'un changement d'expert, d'une expertise complète, les évaluations intermédiaires correspondant à des actualisations sur dossier, avec parfois une visite de l'actif.

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.

Méthode par capitalisation du revenu locatif

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 resitué 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.

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

Cette méthode prend en considération des revenus à venir en tenant compte des loyers quittancés, des loyers attendus ainsi que les 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. Cette méthode consiste en l'actualisation des flux générés par l'immeuble sur 10 ans minimum à laquelle s'ajoute la valeur de sortie actualisée des biens à la dixième année.

S'agissant des biens dont Covivio n'est pas propriétaire des terrains, il n'est pas ajouté de valeur résiduelle de sortie si la durée de vie résiduelle du contrat est inférieure à 30 ans.

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.

Cas particuliers des biens dont Covivio n'est pas propriétaire du terrain d'assiette

Cas des AOT (autorisation d'occupation temporaire), baux emphytéotiques et baux à construction :

Ces contrats prévoient, au terme de ces baux, un droit d'accession à la propriété des murs au bailleur ou au concessionnaire sans indemnité à verser au preneur ou bénéficiaire.

L'incertitude est toujours de mise au terme de ce type de contrat et, même si des droits de préférence ou de premier refus sont souvent accordés par les bailleurs ou concessionnaires sortant en cas de renouvellement du bail après le terme, la propriété des murs n'est pas pleine et entière et le preneur, en l'occurrence Covivio, peut se voir obligé de racheter les immobilisations au prix du marché, de signer un simple bail commercial avec le nouveau propriétaire des murs, ou purement et simplement être dans l'obligation d'abandonner son immeuble sans indemnité d'aucune sorte.

L'intégration d'une valeur de revente à terme (valeur résiduelle) n'est donc pas possible concernant ce type de contrats, sauf si la durée résiduelle du bail à construction ou emphytéotique s'avérait suffisante pour amortir le coût d'acquisition ou de construction sur une durée de détention classique, tout en étant en mesure de permettre à un acquéreur potentiel une durée d'exploitation normale. Les experts ont considéré qu'en dessous d'une durée de vie résiduelle de trente ans, la méthode d'évaluation de l'actif pour ce type de contrats devait se limiter à l'actualisation des flux de loyers jusqu'au terme ; c'est le cas, par exemple, de l'Ibis Strasbourg Centre Ponts Couverts dont l'échéance du bail est en 2045.

Les projections de revenus des hôtels sont faites en fonction des visites de sites, des projets d'investissement (travaux immobiliers et mobiliers) ainsi que des données de marché. La répartition des chiffres d'affaires entre l'hébergement et les autres sources de revenus (restaurant, bar et divers) est proportionnelle aux répartitions moyennes des années antérieures.

Pour fixer la valeur retenue, compte tenu de la durée des baux et pour AccorHotels, de la spécificité des loyers basés sur le chiffre d'affaires, la méthode des DCF a été surpondérée, considérant qu'elle reflétait davantage une approche dynamique de l'outil d'exploitation.

Répartition terrain-construction : sur la base de la valeur et de la surface de plancher de l'établissement, l'estimation de la ventilation entre terrain et constructions a été effectuée selon la méthode des ratios Afrexim relatifs aux immeubles d'entreprises ou mixtes en secteur urbain pour des constructions d'une durée de vie supérieure à 30 ans.

Méthode des composants : l'estimation de la répartition entre les différents composants des constructions et leur âge moyen a été effectuée selon les ratios préconisés par la FSIF (Fédération des sociétés immobilières et foncières) et sur la base des renseignements techniques fournis par les questionnaires d'inspection.

Particularité concernant l'évaluation des hôtels situés en Belgique

La valorisation a été effectuée en conformité avec les normes nationales et internationales (*International Valuation Standards*) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de Sicaf immobilière.

La valeur d'investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de transaction. Elle repose sur la valeur actualisée des loyers nets futurs de chaque immeuble.

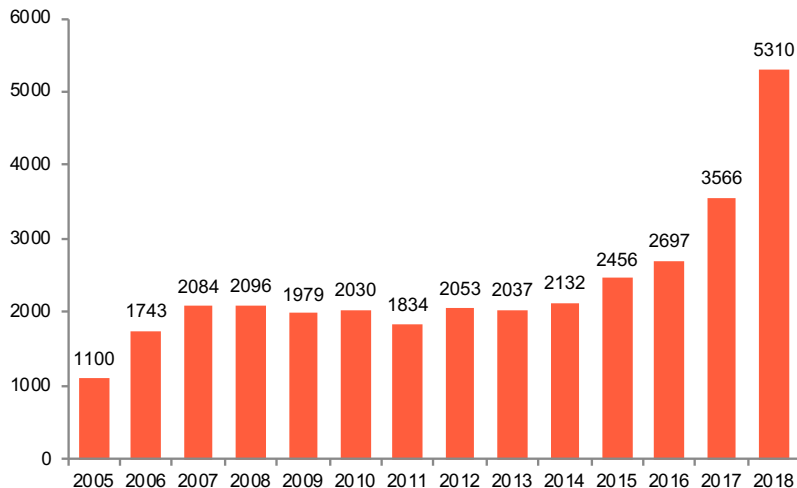
La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'État de frais de transaction. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge donne un taux moyen de frais de transaction de 2,5%.

Aussi la valeur probable de réalisation des immeubles de plus de 2,5 M€, frais de transaction déduits, correspondant à la juste valeur (*fair value*), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de frais de transaction équivalent à 2,5%.

1.4.1.2. Valorisation des hôtels

Les expertises des actifs du secteur de l'hôtellerie ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation, Cushman & Wakefield, CBRE Valuation, Crédit Foncier Expertise et MKG pour les hôtels situés en France, par CBRE Valuation et Cushman & Wakefield pour les actifs belges, par BNP Paribas Real Estate Valuation et Cushman & Wakefield pour les actifs allemands et espagnols, Christie & Co et Cushman & Wakefield pour les actifs néerlandais, par HVS pour les actifs au Royaume-Uni et par Cushman & Wakefield pour l'actif portugais.

L'évolution de la valeur du patrimoine détenu par Covivio Hotels dans le secteur Hôtellerie est reprise ci-dessous (en M€) :

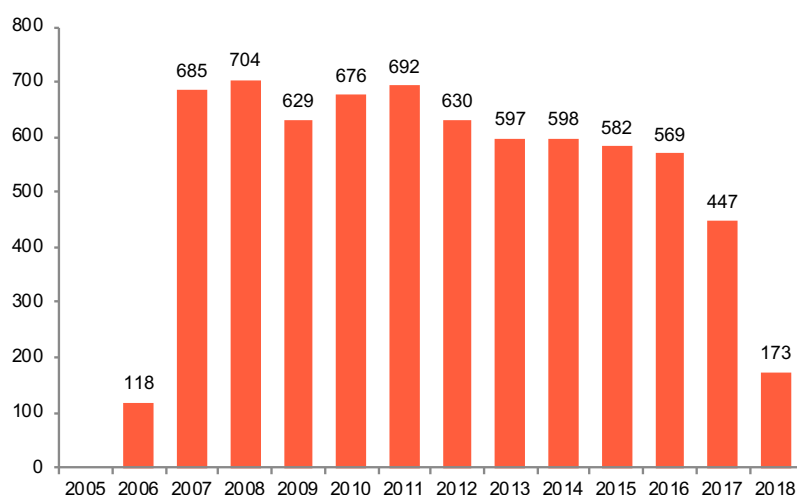


La hausse des valeurs d'expertise s'élève à + 3,0% à périmètre constant. Cette dernière est principalement tirée par les actifs en développement (+ 6,4%) et la création de valeur sur les actifs à l'étranger, notamment en Espagne (+ 5,9%) et en Belgique (+ 8,6%).

1.4.1.3. Valorisation des commerces d'exploitation

Les expertises ont été effectuées par Crédit Foncier Expertise pour les actifs Courtepaille et Jardiland.

La valeur du patrimoine a évolué comme suit (en M€) :



Dans le secteur des commerces d'exploitation, la diminution des valeurs de 1,5% à périmètre constant s'explique principalement par la baisse de la valeur des actifs Courtepaille (- 1,2%) et Jardiland (- 1,9%) à périmètre constant.

1.4.1.4. Synthèse des travaux des experts

Secteur d'activité	Pays	Expert	Valeur d'expertise (k€)	% sur valeur total du patrimoine
Hôtellerie	France	BNP Paribas Real Estate	74 387	1%
	France	CBRE	268 562	5%
	France	Crédit Foncier Expertise	594 000	11%
	France	Cushman & Wakefield	550 984	10%
	France	MKG	161 589	3%
	Allemagne	BNP Paribas Real Estate	1 329 366	24%
	Allemagne	Cushman & Wakefield	171 420	3%
	Belgique	CBRE	134 459	3%
	Belgique	Cushman & Wakefield	55 000	1%
	Belgique	MKG	19 311	0%
	Pays-Bas	Christie & Co	70 450	1%
	Pays-Bas	Cushman & Wakefield	64 361	1%
	Portugal	Cushman & Wakefield	73 200	1%
	Espagne	Cushman & Wakefield	623 600	11%
	Espagne	BNP Paribas Real Estate	12 400	0%
	UK	HVS	841 160	15%
Commerces d'exploitation	France	Crédit Foncier Expertise	173 010	3%
Actifs non expertisés			265 696	5%
TOTAL			5 482 955	100%

Le rapport condensé des experts est disponible dans la partie "Renseignements et gestion" du présent document de référence, au chapitre 5.6.

1.4.1.5. Coordonnées des experts

Expert	Adresse
BNP Paribas Real Estate Valuation	167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux
CBRE Valuation	145-147, rue de Courcelles - 75824 Paris Cedex
Crédit Foncier Expertise	24, rue des Capucines - 75009 Paris
Christie & Co	5, rue Meyerbeer - 75009 Paris
Cushman & Wakefield Valuation France	Opus 12, 77, esplanade du Général de Gaulle - 92081 Paris La Défense
MKG	5, rue Dantzig - 75015 Paris
HVS	7-10 Chandos Street, Cavendish Square – London W1G 9DQ

Les honoraires versés aux experts sont déterminés de façon forfaitaire et s'élèvent pour l'année 2018 à 934 k€. Pour chaque cabinet d'expertise, les honoraires facturés représentent moins de 10% de leur chiffre d'affaires.

1.4.2. ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) – FORMAT EPRA

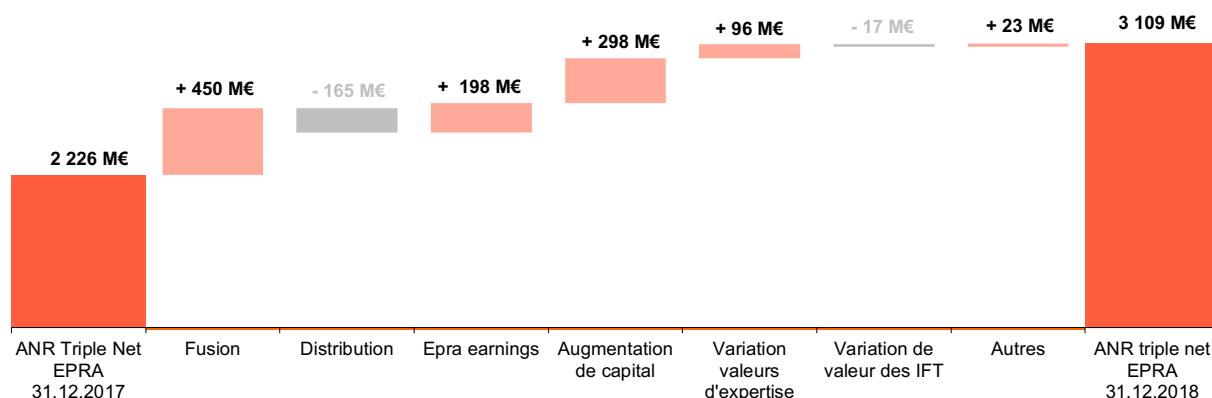
Au 31 décembre 2018, l'ANR EPRA s'élève à 3 405,9 M€ (soit 28,9 €/action), ce qui correspond à une augmentation de 40,6% par rapport à 2017. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 3 109,5 M€ (soit 26,3 €/action) en hausse de 39,7% par rapport à 2017.

La détermination de l'ANR et l'évolution d'une année sur l'autre sont les suivantes :

En M€	31/12/2018	31/12/2017	Variation
Capitaux propres consolidés du groupe	3 038,8	2 184,1	333,0
Droits de mutation portefeuille Royaume-Uni	47,4	0	+ 47,4
Dette à taux fixe	- 15,6	- 10,4	+ 5,1
JV des actifs murs et fonds (y compris l'impôt différé)	38,9	52,1	+ 15,2
ANR Triple Net EPRA	3 109,5	2 225,8	+ 353,3
Instruments de couverture	+46,7	43,3	- 51,9
Fiscalité latente	+ 249,7	153,2	+ 23,7
ANR EPRA	3 405,9	2 422,3	+ 325,1
Nombre d'actions fin de période ⁽¹⁾	118 053 046	87 813 644	13 711 936
ANR Triple Net EPRA / Action (en €)	26,3	25,3	-
ANR EPRA / Action (en €)	28,9	27,6	- 0,7

⁽¹⁾ hors actions auto-détenues

La variation de l'ANR Triple Net EPRA entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018 est la suivante :



Méthode de calcul de l'ANR

Base d'ANR – Capitaux propres :

Le patrimoine immobilier détenu par Covivio Hotels a été intégralement évalué au 31 décembre 2018 par des experts immobiliers majoritairement membres de l'AFREXIM et dans le respect d'un cahier des charges commun élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

Les actifs sont estimés en valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. En cas de promesse de vente, les actifs sont valorisés au prix figurant dans la promesse de vente.

Les autres actifs et passifs sont évalués sur la base des valeurs IFRS dans les comptes consolidés, l'application de la juste valeur concerne essentiellement la valorisation des couvertures sur la dette.

Le niveau de l'exit tax est connu et appréhendé dans les comptes pour l'ensemble des sociétés ayant opté pour le régime de transparence fiscale.

Ajustements effectués pour le calcul de l'ANR EPRA :

Conformément aux Best Practice Recommendations de l'EPRA, l'ANR EPRA est calculé en retraitant des capitaux propres l'impact des instruments financiers et de la fiscalité latente.

1.5. Résultats financiers

1.5.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

1.5.1.1. Principes généraux

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'arrêté.

Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

Les états financiers consolidés annuels ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 1 « Présentation des états financiers », telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

1.5.1.2. Périmètre de consolidation

Les comptes du groupe Covivio Hotels sont consolidés par intégration globale dans le périmètre de consolidation du groupe Covivio, maison mère de Covivio Hotels, elle-même intégrée selon la méthode de mise en équivalence dans le périmètre de consolidation de Delfin.

Suite à l'Assemblée générale extraordinaire du 24 janvier 2018, le groupe Covivio Hotels a absorbé la société FDM Management (activité Murs et Fonds). Cette opération a pour conséquence de consolider l'ex sous-ensemble FDM Management en Intégration Globale (précédemment en Mise en Equivalence). Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2018 comprend 146 sociétés contre 126 au 31 décembre 2017.

Le périmètre de consolidation ainsi que les méthodes de consolidation sont présentés de façon détaillée en partie 3.2 – annexes aux comptes consolidés (cf. paragraphe 3.2.3.2).

1.5.1.3. Compte de résultat consolidé

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2018 enregistrent un bénéfice net part du groupe de 194 M€..

Le tableau ci-dessous présente les principaux agrégats du compte de résultat consolidé.

(en M€)	Données consolidées		
	2017	2018	Var.
Loyers Nets	204,7	224,9	20,2
Résultat des hôtels en gestion	0,0	74,5	74,5
Résultat d'exploitation	191,4	241,3	49,9
Résultat des ajustements de valeurs	100,2	99,9	-0,3
Résultat des cessions	4,6	-28,1	-32,6
Résultat opérationnel	296,3	313,0	16,7
Résultat financier	-25,9	-77,9	-52,0
Résultat des sociétés mises en équivalence	17,6	8,7	-8,9
Impôts	-4,1	-16,7	-12,6
Résultat net de l'ensemble consolidé	283,9	227,2	-56,7
Intérêts minoritaires	-31,8	-33,2	-1,4
Résultat net part du groupe	252,2	194,0	-58,2

1.5.1.4. Compte de résultat consolidé en part du groupe

(en M€)	Données Part du Groupe		
	2017	2018	Var.
Loyers Nets	184,2	199,4	15,2
Résultat des hôtels en gestion	0,0	71,5	71,5
Résultat d'exploitation	173,9	216,9	43,0
Résultat des ajustements de valeurs	82,3	83,8	1,4
Résultat des cessions	4,6	-28,1	-32,6
Résultat opérationnel	261,0	272,6	11,6
Résultat financier	-22,5	-70,9	-48,4
Résultat des sociétés mises en équivalence	17,6	8,7	-8,9
Impôts	-3,9	-16,4	-12,5
Résultat net part du groupe	252,2	194,0	-58,2

La présentation en part du groupe permet de pondérer l'ensemble des agrégats en fonction du taux de détention. En 2018, le groupe Covivio Hotels, suite à la fusion absorption de l'activité Murs et Fonds, détient de nouvelles sociétés consolidées en intégration globale et non détenues à 100%.

Pour rappel, les sociétés consolidées en intégration globale et non détenues à 100% sont :

- SAS Samoëns (Club Med Samoëns) : 25,01%
- Foncière B4 HOTEL INVEST : 50,2%
- Foncière Développement Tourisme : 50,1%
- Foncière B2 HOTEL INVEST : 50,2%
- OPCI B2 HOTEL INVEST : 50,2%
- Foncière B3 HOTEL INVEST : 50,2%
- MO Dreilinden : 94,0%
- MO Berlin et Koln : 94,0%
- B&B Invest Lux 5 : 93,0%
- B&B Invest Lux 6 : 93,0%
- Portefeuille Rock (20 sociétés de l'activité Murs et Fonds) : 94,9%
- LHM Propco : 90%
- MO First Five : 94%

Les loyers nets part du groupe de Covivio Hotels s'établissent à 199,4 M€ pour l'exercice 2018, en hausse de 15,2 M€ par rapport à l'exercice précédent, principalement sous l'effet des acquisitions d'hôtels au Royaume Uni intervenues fin juillet 2018.

Le résultat des ajustements de valeurs est de 83,8 M€ au 31 décembre 2018. Ce résultat est notamment impacté par la création de valeur sur les hôtels situés en Espagne, en France et en Belgique.

Le résultat financier qui s'élève à -70,9 M€ est constitué de charges d'intérêts pour -44,9 M€, de la variation négative de juste valeur des actifs et passifs financiers pour -11,6 M€ (contre +13,4 M€ en 2017), des charges d'actualisations pour - 0,5 M€, de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts pour -9,3 M€ et de la charge d'intérêts sur les passifs locatifs concernant les baux emphytéotiques des actifs au Royaume Uni pour -4,6 M€.

La fiscalité constatée correspond principalement à celle des sociétés étrangères ne bénéficiant pas de régime spécifique aux activités immobilières et aux sociétés de l'activité Murs et Fonds.

1.5.1.5. EPRA Earnings

EPRA Earnings résultant de la présentation EPRA

	31-déc.-17	31-déc.-18
Résultat Net part du Groupe	252,2	194,0
- Variation de valeurs des actifs	-82,3	-83,8
- Résultat de cession	-4,6	-1,4
- Variation de périmètre	-0,2	29,5
- Variation de valeurs des instruments financiers	-13,4	11,6
- Charges d'intérêts sur passifs locatifs	0,0	4,6
- Charges locatives	0,0	-3,5
- Impôts différés	1,7	7,2
- Impôts sur cession	-0,7	1,5
- Amortis. des immeubles exploités en Murs & Fonds	0,0	36,2
- Pénalités et amortis. des frais d'emprunts suite remboursements anticipés	1,4	4,6
- Ajustement d'Epra Earnings des entreprises associées	1,5	-2,1
Epra earnings	155,5	198,4
Epra earnings / €-actions	1,85	1,78

1.5.1.6. Bilan

1.5.1.6.1 Bilan consolidé simplifié

La colonne pro-forma 31 décembre 2017 correspond à l'information financière insérée dans le document de référence du groupe Covivio Hotels au 31 décembre 2017 et dans le document E du 21 décembre 2017 visé par l'AMF. Ces comptes pro-forma matérialisent le bilan si l'opération de fusion absorption de l'activité Murs et Fonds avait été effective au 31 décembre 2017.

(En M€)

Actif	2017	2017 proforma	2018	Passif	2017	2017 proforma	2018
Immobilisations	3 728	5 051	5 835	Capitaux propres part du groupe	2 184	2 680	3 039
Participations dans les entreprises associées	232	79	84	Intérêts non controlants	221	243	265
Actifs financiers	114	53	39	Capitaux propres	2 405	2 923	3 304
Impôts différés actifs	0	16	8	Emprunts	1 711	2 270	2 825
Instruments financiers	6	8	14	Passif locatif	0	0	164
Actifs destinés à la vente	207	207	288	Instruments financiers	39	39	45
Trésorerie	34	122	381	Passifs d'impôts différés	118	218	249
Autres	59	127	90	Autres	108	214	153
Total	4 380	5 664	6 740		4 380	5 664	6 740

1.5.1.6.2 Bilan part du groupe simplifié

(En M€)

Actif	2017	2018	Passif	2017	2018
Immobilisations	3 286	5 446			
Participations dans les entreprises associées	232	84			
Actifs financiers	128	48	Capitaux propres	2 184	3 039
Impôts différés actifs	0	7	Emprunts	1 490	2 574
Instruments financiers	5	14	Instruments financiers	39	44
Actifs destinés à la vente	207	154	Passif locatif	0	164
Trésorerie	23	366	Passifs d'impôts différés	117	245
Autres	55	99	Autres	109	153
Total	3 938	6 218		3 938	6 218

1.5.1.6.3 Commentaires en part du groupe

Le total du bilan au 31 décembre 2018 s'établit à 6 218 M€ contre 3 938 M€ à fin 2017 (+ 2 932 M€), sous l'effet de la fusion FDM Management et de l'acquisition du portefeuille au Royaume Uni.

Les immobilisations et actifs destinés à la vente s'élèvent à 5 600 M€ à fin 2018 contre 3 493 M€ à fin 2017 (+2 107 M€). Les principales variations sur ce poste se détaillent comme suit :

- l'intégration de l'activité Murs et Fonds suite à la fusion avec FDM Management (1 209 M€),
- l'acquisition d'un portefeuille de 10 hôtels au Royaume Uni (841 M€),
- la comptabilisation d'un droit d'utilisation sur immeuble de placement (163,7 M€),
- l'acquisition de 3 hôtels NH en Allemagne et aux Pays-Bas (98 M€),
- le changement de mode de consolidation de l'hôtel Motel One Porte Dorée (47,2 M€),
- la variation de valeur des actifs (+ 83,8 M€),
- les travaux réalisés en 2018 pour un total de + 78,9 M€, dont 40,5 M€ sur des actifs en développement,
- la cession de 48 actifs Quick (-163 M€), la cession de 23 Jardiland (-107 M€) et de la société Sunpark de Haan (-102 M€),
- l'amortissement des hôtels en exploitation (- 42,8 M€).

Les actifs destinés à la vente s'élèvent à 154 M€ à fin 2018 et concernent les promesses de vente de 59 hôtels B&B en France et un hôtel Novotel.

Les participations dans les entreprises associées baissent de 148 M€ à fin 2018 principalement sous l'effet du changement de mode de consolidation de l'activité Murs et Fonds et de la SCI Porte Dorée (-153 M€).

Les capitaux propres part du groupe sont passés de 2 184 M€ au 31 décembre 2017 à 3 039 M€ au 31 décembre 2018. Cette hausse de 855 M€ s'explique principalement par :

- l'opération de fusion absorption de l'activité Murs et fonds par la création d'actions nouvelles pour 530 M€,
- l'augmentation de capital de 298 M€ nette de frais du 26 juillet 2018,
- le résultat global total de l'exercice pour 194 M€,
- le versement du dividende à hauteur de -164,7 M€.

Les emprunts à court terme et long terme s'élèvent à 2 574 M€ à fin 2018 contre 1 490 M€ à fin 2017. Cette hausse de 1 084 M€ s'explique principalement par l'intégration de l'activité Murs et Fonds (365,7 M€), des souscriptions d'emprunts liés aux acquisitions d'actifs au Royaume uni (410 M€) et un emprunt obligataire pour 350 M€.

Les passifs locatifs (164 M€) concernent la dette actualisée sur les droits d'utilisations liés aux baux emphytéotiques des actifs au Royaume Uni.

Les impôts différés augmentent de 121 M€ (en net) sur l'exercice, notamment par l'intégration de l'activité Murs et Fonds (79,7 M€), aux acquisitions effectuées au Royaume Uni et aux Pays Bas (60 M€) et minoré par la cession de la société Sunpark de Haan (-27 M€).

L'explication détaillée des différents postes est donnée dans l'annexe aux comptes consolidés.

1.5.1.7. Flux de trésorerie consolidés

(en M€)	2017	2018
Flux net de trésorerie généré par l'activité	182,5	257,4
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements / cessions	-567,0	-142,6
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	363,8	251,0
Variation nette de la trésorerie	-20,7	365,8

Le flux net de trésorerie généré par l'activité s'élève à + 257 M€ en 2018.

Il correspond essentiellement au résultat d'exploitation (241 M€), minoré de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité.

Le flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements / cessions de – 143 M€ se détaille principalement comme suit :

- les acquisitions d'immobilisations en direct (- 179 M€), principalement liées aux différés de paiement des acquisitions sur le secteur hôtelier en Espagne, aux acquisitions de deux actifs hôteliers en Allemagne et aux travaux des actifs en développement,
- les acquisitions/cessions de titres de participations (-347 M€) dont l'acquisition de sociétés détentrices d'hôtels au Royaume Uni et aux Pays-Bas (NH Amsterdam Noord) pour - 520 M€, minorés par des cessions de titres de sociétés (dont Sunpark de Haan) pour 97,5 M€ et le changement de mode de consolidation des sociétés Murs et Fonds pour 78 M€,
- les cessions d'actifs (+ 286 M€ net de frais),
- le remboursement de prêts (+ 93 M€).

Le flux net de trésorerie lié aux opérations de financement de + 251 M€ s'explique principalement par :

- l'augmentation de capital du 21 juin 2018 pour + 298 M€,
- les dividendes mis en paiement au cours de l'exercice pour – 164,7 M€,
- la variation des emprunts et les intérêts payés pour + 144 M€.

La variation nette de la trésorerie s'élève à +366 M€.

L'explication détaillée des différents postes du tableau des flux de trésorerie est donnée dans les différentes notes de l'annexe aux comptes consolidés.

1.5.1.8. Structure de l'endettement

Au 31 décembre 2018, la dette financière nette s'élève à 2 207,9 M€ en part du groupe (soit 2 443.9 M€ en données consolidées).

En part du groupe et retraitée des actifs sous promesse, la dette financière nette représente 36,3%¹ du total des actifs réévalués en valeur institutionnelle droits inclus (contre 31,2% en 2017).

Les covenants bancaires portant sur les états financiers, calculés en données consolidées et en part du groupe, figurent au paragraphe 3.2.6.12.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

Caractéristiques de l'endettement

Le taux moyen de la dette sur l'exercice, calculé sur la valeur faciale, ressort à 2,08% par rapport à 2,52% au 31 décembre 2017.

Dette par maturité

La maturité moyenne de la dette s'établit à 5,6 ans.

Couverture

Au 31 décembre 2018, le taux moyen de couverture active est de 79,3 %. Les couvertures sont constituées de :

- swaps
- d'instruments de couverture optionnels (essentiellement *cap*, *floor* et *tunnels*).

Compte tenu des opérations réalisées en 2018 et afin d'augmenter la durée moyenne des couvertures, le profil de couverture a été adapté moyennant le paiement de soultes pour 12,8 M€.

¹ Au 31 décembre 2018, le montant des actifs sous promesse s'élève à 153,6 M€. Après retraitement des promesses, la dette financière nette s'élève à 2 051,4 M€, la valeur institutionnelle hors droits à 5 421,6 M€, et le montant des droits à 234,8 M€.

La valorisation nette des instruments de couverture s'élève à – 30 M€ au 31 décembre 2018. La variation de valeur des instruments de couverture sur la période impacte le compte de résultat pour – 11,6 M€ part du groupe.

1.5.2. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Les comptes de l'exercice 2018 ont été principalement marqués par :

- Le changement de dénomination sociale de Foncière des Murs le 14 septembre 2018 : Covivio Hotels.
- La cession des obligations émises par la Financière Hope pour 59,1 M€ le 23 janvier 2018 pour le même montant.
- La fusion de FDM Management le 24 janvier 2018, réalisée sous le régime de faveur, sans effet rétroactif comptable et fiscal. Covivio Hotels a repris les titres des filiales détenues par FDM Management à son bilan pour 438,1 M€.
- L'apport de 50 % des titres de la SCI Porte Dorée par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour 10,1 M€, lui permettant ainsi de détenir 100 % de cette SCI.
- L'acquisition d'un portefeuille d'hôtels situé au Royaume-Uni par l'intermédiaire de sa filiale Murdelux. Pour financer cette acquisition, Covivio Hotels a participé à deux augmentations de capital sans émission de nouveaux titres de Murdelux pour 307,2 M€ le 25 juillet 2018 et pour 31,8 M€ le 7 novembre 2018.
- La participation de Covivio Hotels à l'augmentation de capital de FDM M Lux le 19 décembre 2018 sans émission de nouveaux titres pour 9,2 M€ par incorporation de créance.
- La participation de Covivio Hotels à l'augmentation de capital de Constance SAS pour 19,4 M€ par incorporation de créance. 1 938 890 actions ont été créées à cette occasion.
- La dissolution avec liquidation de Beni Stabili Hôtel en date du 20 décembre 2018.
- Travaux / cessions :
 - Le montant des travaux réalisés sur l'année 2018 concernant l'hôtel Meininger Porte de Vincennes est de 17,9 M€ et pour l'hôtel Lyon Zimmermann, de 8 M€.
 - La cession d'un restaurant Courtepaille pour un prix de vente total de 1,4 M€.
 - La cession des 48 restaurants Quicks restants pour un prix de vente total de 162,9 M€.
 - La cession de 23 Jardiland pour un montant total de 105,0 M€.
- Augmentation de capital :
 - Le 24 janvier 2018, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) a apporté à Covivio Hotels, les 50 % de titres de la SCI Porte Dorée pour 10,1 M€ et la créance qu'elle détenait sur la SCI Porte Dorée pour 13,4 M€. En rémunération de cet apport, il a été créé 975 273 actions Covivio Hotels à 4 € de valeur nominale et à 20,05 € de prime d'émission.
 - Le 24 janvier 2018, FDM Management a fusionné dans Covivio Hotels. Covivio Hotels détenait 31,01 % de FDM Management. En rémunération de la quote-part de l'apport de l'actif net correspondant aux actions de FDM Management non détenues par Covivio Hotels, il a été émis 17 460 738 actions nouvelles à 4 € de valeur nominale, qui ont été attribuées aux actionnaires de FDM Management, à l'exception de Covivio Hotels. Une prime de fusion de 356,5 M€ a été dégagée, correspondant à la différence entre la valeur des biens apportés par FDM Management et le montant nominal de l'augmentation de capital.
 - Le 21 juin 2018, Covivio Hotels a procédé à une augmentation de capital pour un montant brut de 299,3 M€ (298,4 M€ net de frais), se décomposant en 47,2 M€ de nominal et en 252,1 M€ de prime d'émission. A cette occasion, 11 805 788 actions nouvelles ont été émises.
- Financements / refinancements :
 - Covivio Hotels a mis en place un financement de 400 M€ à 8 ans dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille situé au Royaume-Uni.
 - Covivio Hotels a levé une émission obligataire inaugurale de 350 M€ à 7 ans (coupon 1,875 %).
 - Covivio Hotels a par ailleurs levé 150 M€ de nouveaux crédits corporate (dont 55 M€ tirés sur 2018).
 - La renégociation de plusieurs couvertures en contrepartie du versement d'une soulte de 12,5 M€ dont 0,2 M€ inscrite au résultat et relative à la couverture.

Les comptes de l'exercice 2018 se soldent par un bénéfice de 218,2 M€, contre 79,6 M€ en 2017.

1.5.2.1. Évolution des principaux postes du compte de résultat

Les principaux éléments constitutifs des comptes de résultat 2018 et 2017 comparés sont les suivants :

(en M€)	2018	2017	Var.
Chiffre d'affaires	75,8	84,9	-9,1
Reprise sur provision et transfert de charges, autres produits d'exploitation	8,4	10,1	-1,7
Charges d'exploitation	-55,9	-55,3	-0,6
Résultat d'exploitation	28,3	39,7	-11,4
Produits financiers	170,1	75,1	95,0
Charges financières	-54,5	-62,0	7,5
Résultat financier	115,6	13,1	102,5
Résultat courant	143,9	52,8	91,1
Résultat exceptionnel	74,3	25,5	48,8
IS	0,0	1,3	-1,3
Bénéfice ou perte	218,2	79,6	138,6

Le chiffre d'affaires s'établit à 75,8 M€ au 31 décembre 2018, en baisse de 10,72 % par rapport à 2017.

RAPPORT DE GESTION
Résultats financiers

(en M€)	2018	2017	Var.
Loyers hôtellerie	33,6	32,4	1,2
Loyers commerces d'exploitation	21,4	34,8	-13,4
Recettes locatives	55,0	67,2	-12,2
Refacturations de charges aux locataires	7,0	7,1	-0,1
Prestations de services	13,8	10,6	3,2
TOTAL	75,8	84,9	-9,1

La variation des recettes locatives est essentiellement due à l'impact des cessions sur le secteur commerce.

Les reprises de provision et transfert de charges d'un montant de 8,4 M€ correspondent essentiellement à des transferts de charges pour 8,2 M€ et à des reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles pour 0,2 M€.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 55,9 M€ comprennent essentiellement :

- des autres achats et charges externes pour 19,5 M€, dont :
 - les honoraires versés à Covivio et Covivio Gestion pour 5,6 M€
 - les honoraires versés dans le cadre des prestations de property management pour 0,9 M€
 - les loyers des baux à construction pour 0,8 M€
 - les honoraires et les frais d'actes pour 1,74 M€
 - les frais de fonctionnement pour 2,12 M€
 - les primes d'assurance pour 0,14 M€
 - les frais d'émission d'emprunt pour 8,2 M€.
- des impôts et des taxes pour 6,8 M€, dont 5,1 M€ de taxes foncières à refacturer
- des frais de personnel pour 5,1 M€
- des charges d'amortissements pour 24,5 M€

Le résultat financier de 115,6 M€ se compose de :

- produits financiers pour 170,1 M€, dont principalement
 - 73,9 M€ de dividendes des filiales et participations
 - 45,4 M€ d'intérêts sur les prêts octroyés aux filiales
 - 43,8 M€ de boni comptable suite à la fusion de FDM Management le 24 janvier 2018
 - 5,7 M€ de produits de swap et options
 - 0,6 M€ de gain de change suite aux flux liés à l'acquisition d'hôtels au Royaume-Uni
 - 0,5 M€ d'intérêts moratoires reçus suite aux dégrèvements accordés sur la taxe 3 % et suite au contrôle fiscal portant sur la cvae pour lequel il nous a été accordé un dégrèvement de 50 % des sommes versées.
 - 0,2 M€ d'intérêts sur les comptes-courants groupe
- charges financières pour 54,5 M€, dont :
 - 13,3 M€ de charges financières sur instruments de couverture (y compris soultes liées à la renégociation des couvertures pour 12,5 M€)
 - 35,5 M€ d'intérêts d'emprunts
 - 4,7 M€ de perte de change suite aux flux liés à l'acquisition d'hôtels au Royaume-Uni
 - 1 M€ d'intérêts sur les comptes-courants groupe

Le résultat exceptionnel de 74,3 M€ s'explique principalement par les plus-values sur cessions d'immobilisations.

1.5.2.2. Évolution des principaux postes du compte du bilan

(en M€)	31/12/2018	31/12/2017
Actif immobilisé	3 477,7	2 274,8
Actif circulant	323,7	52,0
Charges à répartir sur plusieurs exercices	16,7	12,7
Prime de remboursement emprunt obligataire	1,5	0,0
Ecart de conversion actif	5,1	0,0
Total actif	3 824,7	2 339,5
Capitaux propres	2 073,4	1 275,0
Provisions pour risques et charges	1,0	0,6
Passifs courants	1 745,1	1 063,9
Ecart de conversion passif	5,2	0,0
Total passifs	3 824,7	2 339,5

L'actif immobilisé passe de 2 274,8 M€ au 31 décembre 2017 à 3 477,7 M€ au 31 décembre 2018, soit une augmentation de 1 202,9 M€. Cette augmentation s'explique principalement par la souscription de titres pour 815,6 M€, les travaux réalisés sur les deux hôtels Meininger pour 25,9 M€, la réalisation des travaux sur les hôtels AccorHotels pour 0,5 M€, la reprise de provision pour dépréciation des actifs pour 0,3 M€, la reprise des dépréciations des titres de participations pour 2,5 M€, de nouveaux prêts envers les filiales pour 967,2 M€ compensée par les cessions d'actifs pour – 194,6 M€, les dotations aux amortissements pour – 19,3 M€, les dotations pour dépréciation des actifs pour – 0,8 M€, les remboursements de prêts pour – 182,5 M€, le remboursement de l'obligation pour – 62,1 M€, la sortie des titres suite aux restructurations pour – 150,2 M€.

RAPPORT DE GESTION

Résultats financiers

L'actif circulant s'élève à 323,7 M€ au 31 décembre 2018 contre 52,0 M€ au 31 décembre 2017. Cette variation de 271,7 M€ provient essentiellement de l'augmentation des disponibilités pour 259,8 M€, de l'augmentation des créances clients pour 5,6 M€ et de l'augmentation des créances de comptes courants de 11,4 M€, compensée par la diminution de 4,1 M€ des autres créances, correspondant principalement au dégrèvement de 50% obtenu sur les contrôles fiscaux liés à la CVAE pour les exercices de 2010 à 2014.

L'écart de conversion actif concerne principalement la perte latente sur le prêt de Covivio Hotels à Murdelux en GBP valorisée au taux de clôture du 31 décembre pour 5,1 M€.

Les capitaux propres de la Société, avant distribution, s'établissent à 2 073,4 M€ au 31 décembre 2018 contre 1 275,0 M€ au 31 décembre 2017. Cette variation s'explique principalement par l'augmentation de capital du 24 janvier 2018 rémunérant l'apport de la Caisse des Dépôts et Consignations des 50% des titres de la SCI Porte Dorée où 975 273 actions ont été créées pour 23,4 M€. La fusion de FDM Management a été réalisée le 24 janvier 2018, elle était détenue par Covivio Hotels à hauteur de 31,01 %. En rémunération de la quote-part de l'actif net non détenu par Covivio Hotels, il a été émis 17 460 738 actions pour 423,5 M€ net. Le 21 juin, une nouvelle augmentation de capital a été décidée afin de financer l'acquisition d'hôtels au Royaume-Uni où 11 805 788 actions ont été créées pour 298,4 M€ net. Cette variation provient aussi du résultat de l'exercice (+ 218,2 M€) et de la distribution du dividende 2017 (- 165,1 M€).

Le montant des dettes s'élève à 1 745,1 M€ au 31 décembre 2018 (contre 1 063,9 M€ au 31 décembre 2017), dont 741,6 M€ d'emprunts obligataires, 851,1 M€ d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit, 119,8 M€ de comptes courants vis-à-vis des filiales, 20,1 M€ correspondant à la partie non libérée des titres de participation de Foncière Développement Tourisme, 4,8 M€ de factures sur immobilisations et 4,5 M€ de différé de paiement dans le cadre de l'acquisition des sociétés espagnoles.

L'écart de conversion passif concerne principalement le gain latent sur la dette en GBP de Covivio Hotels valorisé au taux de clôture du 31 décembre pour 5,1 M€.

1.5.2.3. 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 ne comportent aucune charge non déductible du résultat fiscal selon les dispositions de l'article 39-4 du même code.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas engagé de frais relevant des articles 223 *quinquies* et 39-5 du Code Général des Impôts.

1.5.2.4. Décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs et des clients par date d'échéance

Le tableau ci-dessous est présenté conformément aux dispositions de l'article D. 441-4 du Code de commerce issu du décret 2015-1553 du 27 novembre 2015.

Montants en €

Article D.441 I.- 1° : Factures <u>recues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Article D.441 I.- 2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus	
(A) Tranches de retard de paiement													
Nombre de factures concernées	0	5	2	-	1	8	10	41	-	-	7	48	
Montant total des factures concernées TTC	-	41 087	67 286	0	464	108 838	1 494 932	2 416 751	0	0	1 649 137	4 065 888	
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	-	0,07%	0,12%	-	0,00%	0,19%	-	-	-	-	-	-	
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	-	-	-	-	-	-	1,73%	2,79%	-	-	1,91%	4,70%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre de factures exclues	N/A						N/A						
Montant total des factures exclues	N/A						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 retard de paiement	Délais contractuels :				Délais légaux : 60 jours		Délais contractuels :				Délais légaux :		
							Observations : pas de facturation d'intérêts de retard						

1.5.2.5. Affectation du résultat

Il sera proposé à l'Assemblée générale mixte en date du 5 avril 2019 d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 218 201 880,76 euros, augmenté du report à nouveau de 14 140 657,45 €, de la manière suivante :

- 500 000 euros au règlement du dividende précipitaire de l'associé commandité au titre de l'exercice,
- 10 910 094,04 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 46 036 528,84 €,
- 182 989 723,30 € à la distribution d'un dividende,
- 37 942 720,87 € au compte report à nouveau.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 1,55 €.

Conformément à la loi, les actions qui seront détenues par la Société à la date de mise en paiement du dividende ne donneront pas droit au dividende. L'assemblée générale décide que, le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, demeureront affectés au compte « Report à nouveau ».

Le dividende sera mis en paiement le 12 avril 2019.

RAPPORT DE GESTION

Résultats financiers

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital au 31 décembre 2018, soit 118 057 886 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 9 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 182 989 723,30 €. 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, hors dividende précipitaire et non éligible à l'abattement de 40 % s'élève à 143 588 283,90 €. Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 39 401 439,40 €.

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

Exercice	Nombre d'actions	Dividende versé par action	Montant soumis à l'abattement de 40 %	Montant non soumis à l'abattement de 40 %
2017	106 252 098	1,55 €	0 € ou 0,066 € (si option IR)	1,55 € ou 1,484 € (si option IR)
2016	74 103 963	3,10 €	0 €	3,10 €
2015	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €

1.5.2.6. Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

Conformément à l'article R. 225-102 du Code de commerce, le tableau financier faisant apparaître les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices est le suivant :

	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a. Capital social	296 415 852	296 415 852	296 415 852	351 264 348	472 231 544
b. Nombre des actions ordinaires existantes	74 103 963	74 103 963	74 103 963	87 816 087	118 057 886
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	0	0	0	0	0
I – OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	121 853 775	123 939 861	108 703 553	84 929 670	75 832 603
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	109 456 264	67 390 980	382 055 857	93 045 651	242 443 368
c. Impôts sur les bénéfices	26 565	- 117 120	0	- 1 249 711	0
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	37 817 777	39 512 003	334 397 190	79 582 706	218 201 881
f. Résultat distribué	114 861 143	114 861 143	229 722 285	164 690 752	182 989 723
III – RÉSULTAT PAR ACTION					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	1,48	0,91	5,16	1,07	2,05
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	0,51	0,53	4,51	0,91	1,85
c. Dividende attribué à chaque action	1,55	1,55	3,10	1,55	1,55 ^(a)
IV – PERSONNEL					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	11,67	13,42	14,25	17,75	21,42
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	999 017	1 215 243	1 549 753	1 928 840	2 390 769
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	579 102	591 394	725 173	953 361	2 722 681

1.5.2.7. Contrôle des Commissaires aux comptes

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports des commissaires aux comptes qui sont reproduits dans le Document de référence de la Société.

1.6. Risques et organisation du contrôle interne

Pour atteindre ses objectifs, Covivio Hotels évalue constamment sa prise de risque au sein de chacune de ses décisions. La société a réalisé début 2019 une revue de sa cartographie des risques présentée en 2017. Cette cartographie a été présentée au Comité d'Audit de Covivio Hotels en février 2019 et a permis de faire un point sur l'évolution des risques pour lesquels des plans d'actions avaient été définis il y a un an lors de la précédente cartographie. La société considère qu'il n'existe pas de risques significatifs autres que ceux présentés ci-après et dont la réalisation pourrait avoir un effet significatif sur sa situation, ses résultats ou son cours de bourse. Une cartographie spécifique aux activités de gestion de murs et fonds hôteliers a également été réalisée, permettant à Covivio Hotels d'appréhender les risques émanant de cette filiale.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et que d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent document, comme susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur Covivio Hotels, son activité, sa situation financière, ses perspectives ou ses résultats, peuvent exister. Les facteurs de risques sont présentés ci-dessous selon les recommandations de l'AMF et l'article 17 du la Réglementation Proconcept III, faisant ainsi mention de l'importance des facteurs de risques en fonction de la probabilité de les voir se matérialiser et de l'ampleur estimée de leur réalisation. Egalement les facteurs de risques sont présentés dans un nombre limité.

1.6.1. FACTEURS DE RISQUES, MESURES DE REDUCTION ET IMPORTANCE DU RISQUE

Risques	Dispositifs de maîtrise	Importance
---------	-------------------------	------------

1.6.1.1. Risques relatifs au secteur d'activité et à la stratégie de Covivio Hotels

1.6.1.1.1. Risques liés à l'environnement économique ou instabilité politique

Elevée

- Une dégradation des conditions économiques internationales et nationales ainsi que l'instabilité politique pourraient avoir un impact significatif défavorable sur l'activité de Covivio Hotels et ses résultats financiers.
 - Une diminution du taux d'occupation et des revenus locatifs pourrait entraîner une baisse de la valorisation de son patrimoine.
- Les mesures de réduction en place permettant à Covivio Hotels d'être protégée en grande partie de ces risques sont :
- la qualité de ses partenariats et locataires,
 - la durée résiduelle élevée de ses baux.

1.6.1.1.2. Risques liés à l'évolution du marché de l'immobilier

Elevée

L'évolution du marché immobilier de l'hôtellerie dépend de l'activité touristique, du voyage d'affaires et plus généralement de l'activité économique, mais également des enseignes qui exploitent ces hôtels.

- Covivio Hotels pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie locative et ses investissements à des conditions de marché favorables. Les paramètres dont la variation est susceptible de modifier la valorisation du patrimoine restent limités essentiellement à l'évolution des taux de capitalisation et à l'évolution des valeurs locatives.
- L'incertitude du contexte actuel de l'économie pourrait avoir des conséquences négatives sur la consommation des ménages et des entreprises. Les hôtels pour lesquels les loyers sont directement indexés sur le chiffre d'affaires ainsi que les hôtels détenus en murs et fonds verraient ainsi leurs revenus diminuer.

- La stratégie locative de Covivio Hotels vise à limiter les effets négatifs de ces risques en s'attachant à maintenir une base locative solide avec de grands locataires. Le taux d'occupation de la société est de 100% depuis la création. La stratégie d'implantation géographique des actifs détenus par Covivio Hotel, privilégiant les localisations dans les capitales et grandes métropoles régionales permet une meilleure résilience du portefeuille.
- Les conventions de longue durée avec les locataires permettent de limiter l'ampleur des éventuels ajustements.
- Plus de la moitié du chiffre d'affaires de la société est constitué par des loyers fixes. Ainsi, la part de loyer / revenus indexé sur le chiffre d'affaires des hôtels est de 41% à fin 2018.

1.6.1.1.3. Risques liés à la valorisation des actifs et à l'obsolescence du patrimoine

Moyenne

Covivio Hotels comptabilise ses immeubles de placement à leur juste valeur, conformément à la norme IAS 40. Elle est donc soumise au risque de variation de la valeur d'un actif estimée par les experts, pouvant intervenir suite à un ajustement des principales hypothèses retenues (taux de rendement, valeurs locatives). Ces variations de valeur sont susceptibles d'impacter de manière significative l'actif net réévalué de Covivio Hotels.

Le processus d'expertise mis en œuvre au sein de Covivio Hotels fait l'objet d'audits réguliers. La procédure en vigueur dans la société a pour objectif de limiter ce risque avec notamment l'obligation de changements régulier d'experts. La durée résiduelle ferme élevée des baux (13,4 années à fin 2018) permet de renforcer la résilience de la valeur des actifs en période de crise. Par ailleurs, à titre d'information, une analyse de la sensibilité de la valorisation des actifs aux taux de rendement figure au paragraphe 3.2.6.1.3 des comptes consolidés.

1.6.1.1.4. Risques liés aux acquisitions

Faible

La stratégie de développement de Covivio Hotels repose sur l'acquisition d'immeubles et l'expose dans ce cadre à un certain nombre de risques. Covivio Hotels peut ne pas avoir évalué à sa juste valeur un immeuble (et par conséquent son prix) et peut ne pas parvenir à atteindre le rendement escompté et ses objectifs en termes de potentiel d'accroissement de valeur.

D'autre part Covivio Hotels fait face à un marché de plus en plus concurrentiel lors des acquisitions d'actifs.

Covivio Hotels dispose d'une équipe ayant une forte compétence sur le secteur de l'hôtellerie ce qui lui permet d'appréhender au maximum les risques liés aux acquisitions. Lors de chaque acquisition la société procède à une période de « due diligence » au cours de laquelle elle réalise des études spécifiques sur chacun des domaines : fiscal, environnemental, immobilier, juridique... Les équipes de Covivio Hotels se font assister si besoin par des experts externes qui ont notamment pour mission l'audit de ces opérations et le contrôle de la rédaction des actes et des garanties s'y rattachant. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail.

La politique de partenariats permettant de « sourcer » les opérations très en amont limite le risque concurrentiel.

1.6.1.1.5. Risques liés à l'activité fonds de commerce

Faible

- Covivio Hotels a investi en 2015 dans la société FDM Management, propriétaire de murs et fonds d'hôtels. Depuis le 24 janvier 2018, cette société est détenue à 100% par la Covivio Hôtels.
- La société a ainsi augmenté son exposition à l'activité de gestion de fonds de commerce et ses résultats pourraient se trouver affectés négativement si les performances des hôtels détenus en murs et fonds se dégradaient.
- Chaque investissement de Covivio Hotels dans des fonds de commerce est préalablement étudié notamment en matière de localisation. Les actifs bénéficient tous des meilleurs emplacements.
- Covivio Hotels s'est entourée d'experts hôteliers de premier plan et d'équipes solides bénéficiant d'une forte expérience dans le secteur hôtelier.

1.6.1.1.6. Risques liés aux locataires

Risque d'impayés des locataires

Faible

- Covivio Hotels a fait le choix de développer des partenariats locatifs avec de grandes enseignes et est exposée, en termes de chiffres d'affaires, à plusieurs grandes entreprises telles que AccorHotels, B&B, Louvre Hotels Group, NH Hotel Group, Club Méditerranée.
- Covivio Hotel est soumise au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant aller jusqu'à l'insolvabilité, ce qui affecterait les résultats de la société.
- Le risque d'impayés est maîtrisé par le choix des partenaires locataires de Covivio Hotels qui se caractérisent par une taille et un positionnement reconnu dans leur secteur d'activité.
- L'utilisation d'outil de place permet en parallèle à Covivio Hotels, d'assurer le suivi de leurs performances financières, limitant ainsi le risque lié à leur éventuelle insolvabilité.
- Un reporting mensuel des retards de paiement et impayés est analysé par la Direction Générale. Au 31/12/2018, aucun impayé n'a été constaté sur la société.
- La tenue de comités de partenariat organisés avec chaque grand locataire permet à Covivio Hotels de suivre au plus près les évolutions de leurs activités.

Risque de concentration des locataires

Faible

- Du fait de l'importance relative de chaque locataire chez Covivio Hotels la société est exposée au risque de concentration.
- En cas de défaut ou d'impayé de l'un d'entre eux, les comptes de Covivio Hotels pourraient être affectés significativement.
- La stratégie de Covivio Hotels vise à diversifier le nombre de partenaires avec lesquels elle travaille et élargir le spectre de ses locataires, tout en restant sélectif sur leur choix.
- Depuis 3 ans la société a considérablement élargi ses partenaires : avec NH Hotel Group, Meininger, Motel One. Les investissements en Espagne, Allemagne et Royaume Uni ces dernières années ont permis à Covivio Hotels de nouer de nouveaux partenariats et ainsi de diversifier et d'équilibrer le poids de chacun de ses locataires.

1.6.1.2. Risques financiers

La gestion des risques financiers décrits ci-dessous est plus amplement détaillée dans la partie 3.2.2 du présent document qui présente notamment des tableaux de sensibilité et des impacts chiffrés des risques.

1.6.1.2.1. Risques de taux

Moyenne

Une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir un impact significatif défavorable sur la situation financière, les résultats ou les perspectives de Covivio Hotels, et ce pour plusieurs raisons :

- la valeur des immeubles de Covivio Hotels pourrait diminuer, les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers au cours de leur processus d'évaluation étant en partie déterminés à partir des taux d'intérêt,
- le recours à l'endettement de la société peut entraîner une augmentation significative des frais financiers si les taux venaient à fortement augmenter,
- un coût de financement plus élevé réduirait les capacités de Covivio Hotels à financer des acquisitions et donc à mettre en œuvre sa stratégie d'investissement.

Une variation du taux de change entre la Livre et l'euro pourrait avoir des conséquences négatives sur le résultat de l'entreprise dans la mesure où une partie de son patrimoine est située au Royaume Uni avec paiement du loyer en Livre

- La quasi-totalité de la dette de Covivio Hotels fait l'objet de contrats de couverture de taux (*swaps*, *caps* et *floors*). Limitant ainsi l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat net de Covivio Hotels, la politique de couverture est flexible afin d'éviter tout risque de surcouverture en cas de cession d'actifs.
- La politique de désendettement menée par la société depuis quelques années a permis de réduire ce risque. La LTV droits inclus au 31/12/2018 s'élève à 36,3% (en part du groupe et retraitée des actifs sous promesse).
- Covivio Hotel a mis en place une couverture contre le risque de change et serait ainsi que peu impactée par ces variations.

1.6.1.2.2. Risques liés aux covenants et autres engagements stipulés dans certains contrats de crédit

Moyenne

- Certains contrats de crédit contiennent des engagements ou covenants que la société s'engage à respecter, tels que détaillés dans la partie 3 au paragraphe 3.2.6.12.5. Si Covivio Hotels 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 Hotels, ses résultats, sa flexibilité dans la conduite de son activité et la poursuite de son développement.
- 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.
- La notation Investment Grade BBB par Standard&Poors vient attester de la maîtrise de ce risque.

1.6.1.2.3. Risques de liquidité

Faible

- La société pourrait se trouver en risque de défaut de liquidité dans les cas où elle ne parviendrait pas à mobiliser des ressources sous forme de fonds propres ou d'emprunts pour financer ses investissements et sa croissance.
 - Une insuffisance de liquidité pour assurer le service de la dette 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.
 - Le suivi des prévisions de liquidité à dix-huit mois sont analysées chaque mois par la Direction Financière et présentées à la Direction Générale
 - De plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées, permettent de limiter ce risque. Le suivi du respect des covenants est aussi une priorité pour la société.
- Pour plus d'informations, veuillez vous référer au paragraphe 3.2.2.2 dans le chapitre 3 du présent document.

1.6.1.3. Risques réglementaires et environnementaux

1.6.1.3.1. Risques liés aux systèmes d'information et à la cybercriminalité

Elevée

- Une défaillance ou un arrêt du système, de même qu'une perte ou une atteinte aux données pourraient avoir des conséquences néfastes sur la poursuite et bonne tenue des activités de la société.
 - Covivio Hotels 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 au risque d'image de la société.
- Les mesures mises en place afin de réduire ce risque sont plus amplement décrites dans le paragraphe 1.6.5.2.1 « Des systèmes d'information performants et sécurisés » :
- l'existence d'un plan de secours
 - la mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité
 - la réalisation de tests de pénétration
 - des formations et sensibilisations aux risques cyber
 - la réalisation d'une cartographie des risques cyber
 - la souscription d'une assurance cyber

1.6.1.3.2. Risques de fraude et de corruption

Moyenne

- Les risques pour Covivio Hotels pourraient avoir des conséquences d'ordre financier et d'ordre réputationnel avec atteinte à l'image de la société.
- Enfin, du fait du cadre légal général relatif à la Loi Sapin 2, Covivio Hotels 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 sanctionnée à cet effet.
- Covivio Hotels forme l'ensemble de ses collaborateurs aux risques de fraude, de malveillance et de corruption. (cf. 1.6.5.2.2.)
- 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. 1.6.5.2.3)
- Covivio Hotels déploie dans l'ensemble des sociétés du Groupe les 8 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. 1.6.5.2.2), d'une cartographie des risques de corruption [4] et d'un dispositif d'alerte interne [5]. A l'aune des risques majeurs identifiés par la cartographie, Covivio Hotels porte une attention particulière à la probité de ses principaux clients et fournisseurs en diligentant des enquêtes de probité [7] et met en place un reporting comptable spécifique visant 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 2019 par le Comité d'Audit.

1.6.1.3.3. Risques liés à l'évolution des réglementations immobilières

Moyenne

- L'évolution des réglementations en matière de baux commerciaux, notamment en termes de durée, d'indexation, de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires, serait susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la société.
- Covivio Hotel est exposée à des risques pouvant être liés notamment à l'évolution des règles fiscales applicables à son secteur d'activité. A ce titre, en cas de modification des règles fiscales (imposition, taxes) la société pourrait avoir un impact défavorable sur ses résultats financiers.
- Une veille réglementaire est en place pour anticiper et analyser ces risques. En Allemagne, les équipes locales suivent l'application de ces réglementations pour les actifs concernés. Concernant les autres pays, cette veille est assurée par les cabinets de property management mandatés et en charge de ces actifs.
- Le contexte réglementaire fiscal reste évolutif et nécessite de la part de Covivio Hotels un suivi particulièrement rigoureux et constant
- Une veille régulière et permanente sur les évolutions des réglementations tant administratives que jurisprudentielles est en place à l'échelle européenne.

1.6.1.3.4. Risques environnementaux et sanitaires

Moyenne

L'activité du groupe est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations présentant des risques particuliers, l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et leur manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, le groupe Covivio Hotels pourrait supporter des dépenses supplémentaires.

Par ailleurs, en sa qualité de propriétaire de ses constructions, installations ou terrains, Covivio Hotels pourrait voir sa responsabilité civile et le cas échéant pénale engagée en cas de manquement à ses obligations.

Chaque acquisition par Covivio Hotels fait l'objet d'analyses spécifiques, en particuliers sur les sujets de pollution des sols et amiante. Concernant la responsabilité des risques environnementaux et sanitaires, les baux signés par Covivio Hotels prévoient un transfert de responsabilité aux exploitants. En parallèle, la Direction de l'Ingénierie Immobilière suit ces risques de façon rigoureuse tout au long de la détention des immeubles et confie à son partenaire-expert Provexi le pilotage du risque amiante et pollution des sols pour ses actifs. Pour les actifs situés à l'étranger, ces sujets sont spécifiquement suivis par les property managers locaux.

1.6.1.4. Risques relatifs à l'organisation et à la structure juridique de Covivio Hotels

Covivio détient une participation au capital et aux droits de vote de la société, elle reste l'actionnaire principal de Covivio Hotels. À ce titre, Covivio dispose de quatre représentants au sein du Conseil de surveillance, sur 14 membres (cf. paragraphe 4.2.1.2. du présent rapport).

Par ailleurs, Covivio est l'unique actionnaire de Covivio Hotels Gestion, qui elle-même est l'unique associé commandité et gérant de Covivio Hotels (les principes de fonctionnement des sociétés en commandite par actions et les pouvoirs de l'associé commandité de la société sont décrits dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise au chapitre 4.2, et au paragraphe 5.1.1.11, « Droits et statuts des associés commandités »). Covivio Hotels Gestion est ainsi indéfiniment responsable du passif social. Par conséquent, Covivio, par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Hotels Gestion, détient le contrôle tel que défini dans IAS 27 dans Covivio Hotels. De ce fait, Covivio Hotels, bien que détenue à moins de 50% est consolidée par la méthode de l'intégration globale dans les comptes de Covivio qui exerce une influence notable sur la société au 31 décembre 2018.

1.6.1.4.1. Risques liés à la dépendance vis-à-vis de Covivio pour certaines prestations

Faible

Le Property Management des actifs situés en France et en Allemagne est assuré par les filiales spécialisées (directes et indirectes) de Covivio dans ces pays. Ces dernières interviennent dans le cadre de contrats de prestations.

Les équipes d'asset management, en charge de l'application de la stratégie sur le patrimoine, sont juridiquement employées par Covivio Hotels, ce qui limite le risque lié à la dépendance de Covivio.

Une partie des prestations de support administratif, juridique, comptable et financier reste assurée par Covivio dans le cadre d'un contrat de convention de frais de réseau, cette convention constituant une convention réglementée.

Dans le cadre de son développement à l'étranger, Covivio Hotels s'appuie systématiquement sur des prestataires locaux externes que ce soit pour le property management ou pour la gestion comptables et fiscale, lui permettant également d'avoir une meilleure connaissance des pratiques et réglementations locales applicables.

1.6.1.4.2. Risques juridiques liés au statut de société en commandite par actions

Faible

Covivio Hotels Gestion est l'unique associé commandité et gérant de Covivio Hotels.

Les principes de fonctionnement des sociétés en commandite par actions et les pouvoirs de l'associé commandité de la société sont décrits dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise au chapitre 4.2, et au paragraphe 5.1.1.11, « Droits et statuts des associés commandités ».

Par conséquent, la société est liée pour la gestion de ses actifs à Covivio Hotels Gestion pour une durée significative, quelle que puisse être l'évolution de cette société, de ses dirigeants, de ses collaborateurs, de ses moyens, de ses performances et de sa stratégie.

Le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société.

Il ressort des dispositions législatives applicables aux sociétés en commandite par actions et des statuts de la société que la révocation du gérant ne peut être décidée que par une décision unanime des associés commandités, donc avec son propre accord, ou, de manière exceptionnelle, par une décision du tribunal de commerce pour une cause légitime, à la demande de tout associé ou de la société elle-même. Ainsi, il serait particulièrement difficile pour les associés commanditaires de la société de mettre fin aux fonctions du gérant contre son accord.

En contrepartie, Covivio Hotels Gestion, associé commandité et gérant, est indéfiniment responsable du passif de la société.

1.6.2. POLITIQUE D'ASSURANCE

Les actifs immobiliers de Covivio Hotels et de ses filiales sont couverts au titre des dommages immobiliers et des conséquences pécuniaires pouvant incomber au propriétaire non occupant du fait de sa responsabilité civile suivant les programmes d'assurance ci-dessous énoncés :

1.6.2.1. Assurances « Dommages aux biens » et « Responsabilité civile »

Les actifs immobiliers, propriété de la société Covivio Hotels et de ses filiales, se caractérisent par une forte dispersion géographique mettant ainsi Covivio Hotels à l'abri d'un seul sinistre affectant simultanément tout son patrimoine.

La majeure partie des risques encourus par les partenaires exploitant les portefeuilles hôteliers, de restauration et de loisirs, propriété de Covivio Hotels, sont couverts au travers de programmes d'assurances garantissant les risques de dommages y compris dommages à l'immeuble en valeur à neuf de reconstruction, pertes d'exploitation, pertes de loyers et responsabilité civile. Ces risques sont couverts par des assureurs de premier plan et de notoriété mondiale : AXA France IARD, ALLIANZ, MMA, CHUBB...

En matière de dommages, les couvertures prises permettent de garantir les pertes et indemnités consécutives à un sinistre total qui frapperait l'actif le plus important du portefeuille de Covivio Hotels. Covivio Hotels étudie annuellement les garanties souscrites par l'exploitant pour son compte et souscrit également suivant les portefeuilles, ses propres polices Dommages aux Biens auprès de compagnies d'assurances telles que CHUBB, AFFILIATED FM et AMLIN.

Concernant les montants des garanties en matière de responsabilité civile, Covivio Hotels a fait le choix de souscrire en sa qualité de propriétaire des murs non occupant et indépendamment des garanties souscrites par les exploitants, des garanties étendues en « Responsabilité Civile Immeuble » pouvant lui incomber en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non, causés à des tiers, mais également en raison de dommages de

pollution résultant d'un accident et imputable à l'immeuble. Concernant la responsabilité civile des filiales de Covivio Hotels en leur qualité d'exploitant de fonds de commerce hôteliers, celle-ci est également garantie auprès d'assureurs de premier plan dont les programmes d'assurances offrent des montants de garanties élevés pour les risques encourus.

Par ailleurs, les garanties souscrites par Covivio Hotels seraient complétées si nécessaire par les garanties responsabilité civile apportées par le contrat groupe souscrit par Covivio pour son propre compte et celui de ses filiales.

1.6.2.2. Assurances corporate

Covivio Hotels et ses filiales bénéficient auprès d'AIG des garanties d'une police groupe souscrite par Covivio, couvrant la responsabilité civile personnelle de ses dirigeants et mandataires sociaux. La responsabilité civile générale et professionnelle de Covivio Hotels et de ses filiales est couverte auprès des compagnies Liberty Mutual et CHUBB suivant les garanties d'un programme d'assurance groupe souscrit par Covivio pour son propre compte et celui de ses filiales.

Pouvant être amenées à intervenir pour compte de tiers en transaction et gestion immobilières, Covivio Hotels et sa filiale de gestion sont assurées spécifiquement en responsabilité civile professionnelle auprès de la compagnie AIG dans le cadre de la loi Hoguet.

Concernant les dispositions prises notamment contre les risques de fraude, d'actes de malveillance-malversations informatiques et autres, Covivio Hotels bénéficie des garanties du contrat souscrit par la holding du groupe. Ce dispositif a été complété en 2017 par la souscription d'un programme d'assurance groupe spécifique aux risques cyber permettant de bénéficier de l'ensemble des garanties d'assurances aujourd'hui disponibles sur le marché de l'assurance.

En cas d'événements pouvant atteindre son image et sa réputation, Covivio Hotels bénéficie également des garanties apportées par le contrat d'assurance souscrit par Covivio lui permettant d'utiliser les services d'un cabinet de relations spécialisé en communication de crise.

1.6.3. RISQUES FINANCIERS LIES AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La stratégie de développement durable de Covivio Hotels, et notamment ses enjeux les plus significatifs en lien avec le climat, sont retracés dans le chapitre 2 du Document de Référence de Covivio, qui en constitue la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF). 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 LTECV2 et à son décret du 29 décembre 2015.

Covivio a mené, en 2018, une étude de cartographie de ses risques RSE, qui a mené à caractériser 9 risques majeurs lesquels structurent sa DPEF 2018. Déjà primée pour son volet environnemental 3 dans l'édition 2017, cette DPEF 2018 offre une analyse qui croise financier et extra-financier. Ce document rassemble les informations portant sur les objectifs et réalisations sociales, sociétales et environnementales de son activité, ainsi que l'analyse des conséquences du changement climatique sur celle-ci et sur les biens et services produits par le Groupe. Les consommations d'énergie et les émissions de CO2 liées à l'usage des bâtiments y sont détaillées.

La DPEF de Covivio détaille les objectifs, réalisations et impacts sociaux et environnementaux engendrés par l'activité du Groupe, et notamment celle de Covivio Hotels. La stratégie bas-carbone de Covivio y est présentée, en cohérence avec l'objectif 2°C de l'Accord de Paris du 12 décembre 2015. Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique semblent limités à court terme. En 2019 / 2020, ils feront l'objet de travaux d'évaluations spécifiques plus approfondies, en anticipant notamment la prise en compte de critères touchant à la démarche Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), qui tendent à relier des impacts du changement climatique à des coûts financiers engendrés par ce dernier et supportés par l'entreprise.

Cette DPEF s'inscrit aussi dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies, pour dépasser l'exposé d'un simple bilan des actions et performances déjà réalisées et faire partager les ambitions, les engagements et les transformations qui seront portés par Covivio dans la décennie à venir.

Ce reporting fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant (cf. chapitre 2.8 du Document de Référence de Covivio - www.covivio.eu).

1.6.4. ORGANISATION DU CONTROLE INTERNE

1.6.4.1. Objectif, périmètre et référentiel en matière de contrôle interne et de management des risques

1.6.4.1.1. Objectif et limites

Pour faire face aux risques potentiels, dont ceux décrits au paragraphe 1.6, Covivio Hotels a mis en place 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.

² Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015

³ Communiqué de Presse du 27/11/2018 – Covivio confirme sa position de fondatrice de référence en matière de politique RSE

1.6.4.1.2. 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 Hotels.

Au cours de l'année 2018, la société a réalisé un nombre important d'acquisitions d'actifs ou de sociétés rentrant instantanément dans le périmètre de revue du contrôle interne, notamment la fusion avec FDM Management, fin janvier 2018. Cette société ainsi que ses filiales rentrent dans le périmètre de couverture de revue du contrôle interne.

1.6.4.1.3. Référentiel

La Société 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 de ses ressources,
- prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

1.6.4.2. Les composantes du dispositif de contrôle interne

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne de Covivio Hotels s'appuie notamment, sur les cinq composantes suivantes :

1.6.4.2.1. Une organisation structurée

Le dispositif de contrôle interne forme un cadre dédié à la réalisation des objectifs. Cette organisation s'appuie sur des objectifs connus, une répartition des responsabilités, et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

Les délégations et subdélégations de pouvoirs sont mises à jour à chaque évolution de l'organisation. Le Gérant transfère ainsi une fraction des pouvoirs et responsabilités qui lui sont conférés à une autorité subordonnée, le délégataire, plus à même de connaître et d'appliquer les obligations qui doivent être respectées, et disposant des moyens nécessaires pour le faire.

Cette délégation permet une meilleure organisation de l'entreprise ainsi qu'une plus grande adéquation entre les responsabilités confiées aux opérationnels et les responsabilités du dirigeant.

Des systèmes d'information performants et sécurisés

Les différents progiciels mis en œuvre apportent aux équipes de Covivio Hôtels les fonctionnalités adaptées à ses 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'Information est assurée par différents dispositifs :

1- Un plan de secours existant permet de remédier à tous types d'atteintes matérielles ou immatérielles des systèmes d'information grâce, notamment, aux sauvegardes quotidiennes qui sont conservées hors des locaux d'exploitation des principaux serveurs.

2- Un plan de continuité d'activité est opérationnel depuis juin 2013. Ce plan a été élaboré conjointement par les équipes de la Direction des Systèmes d'Information et de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, 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 sont effectués par une société prestataire spécialisée afin de s'assurer de la plus grande sécurité du système d'information. 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 a été réalisée en 2016, avec l'aide d'un prestataire spécialisée dans ce domaine afin de renforcer notre sécurité. Celle-ci a souligné que de nombreux éléments de maîtrise étaient en place dans le groupe, des recommandations sont en cours de mise en place pour renforcer la maîtrise du risque. A la suite de la cartographie, Covivio Hotels bénéficie d'une assurance cyber, plus amplement décrite dans le paragraphe 1.6.2 Politique d'Assurance.

5- Des formations et sensibilisations aux risques cyber sont 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.

- La Charte est avant tout un code de bonne conduite, elle 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'information, 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.

Des procédures actualisées, validées et diffusées

Les procédures sont rédigées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne en étroite collaboration avec les opérationnels.

Les procédures décrivent les risques et les points de contrôles 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 de l'entreprise (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 Interne, et par le membre du Comité de Direction de rattachement de la procédure.

Les procédures validées sont mises à disposition des collaborateurs sur le site intranet de la société.

1.6.4.2.2. 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 et ont pour objectif 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.

Au cours de l'année 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, 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 du groupe.

1.6.4.2.3. Un dispositif éthique et déontologique plebiscité

La Société 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, une fonction Compliance a été créée. La société s'appuie sur un dispositif complet rappelant les règles et comportements et de bonne conduite qui s'imposent à l'entreprise, ses dirigeants, ses mandataires sociaux, l'ensemble de ses collaborateurs, et ses partenaires. Le dispositif est composé des outils et acteurs décrits ci-dessous :

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 de ses 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...
- 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 publiée sur le site Internet et intranet de Covivio 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 a été validée par les instances représentatives du personnel. Juridiquement opposable aux collaborateurs du Groupe, la Charte Ethique 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 du collaborateur en cause.

La charte rappelle notamment la tolérance zéro 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 Hotels s'est dotée 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 Ethique et plus généralement dans les domaines suivants :

- financiers
- comptables
- bancaires
- lutte contre la fraude et la corruption
- manquement au droit de la concurrence
- lutte contre les discriminations et le 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 lors des Matinales du process cf 1.6.4.2.2.1.4. 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 en faite dans la Charte Achats Responsables.

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

c) La cartographie des risques de Fraude et de Corruption

- Une cartographie des risques de Fraude a été réalisée en 2018 afin de définir les zones les plus en risque en matière de Fraude et de Corruption. La cartographie a été réalisée avec un prestataire extérieur, le cabinet d'avocats Taylor Weissing, reconnu pour sa maîtrise et son professionnalisme en ce domaine, cela permettant notamment une plus grande objectivité, transparence et savoir faire.
- 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 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.

La mission de déontologue est exercée par le Secrétaire Général de Covivio.

e) Le compliance officer

La fonction de compliance officer a été créée en 2018.

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.

1.6.4.2.4. 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, un dispositif de mise en conformité a été déployé.

Ce dispositif passe notamment par :

- la nomination d'un DPO (qui peut être contacté via l'adresse dpo@covivio.fr)
- 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 décrivant la politique de la Société 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, couvrant l'ensemble des collaborateurs du Groupe, aux bonnes pratiques en matière de protection des données personnelles

- 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 décrit dans la partie facteurs de risque (cf. paragraphe 1.6.1.3.1 ainsi que 1.6.5.2.1).

1.6.5.2.5. Management des risques

Cartographie des risques

Comme évoqué dans la partie 1.6 Facteurs de Risques, Covivio Hotels réalise, tous les deux à trois ans, depuis 2009 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.

Mise à disposition d'une « base incidents »

Une « Base incidents » est en place depuis fin 2013, permettant aux managers et à la Direction Générale d'avoir une vision prospective du risque et de renforcer l'efficacité des dispositifs de gestion des risques potentiels et de gestion des incidents avérés pour éviter leur survenance ou leur répétition et en contenir les conséquences.

Le déploiement de cette Base incidents donne aux collaborateurs de Covivio Hotels 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

Élaboration d'un « 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 a été élaboré par la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes en vue de relier, dans un même document l'objectif « gestion des risques » à la notion de « contrôle 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 des éléments clés liés aux systèmes d'information.

Description et analyse des risques pouvant impacter les résultats

Les principaux risques opérationnels sont détaillés dans le paragraphe 1.6.1 « Facteurs de risque et mesures de réduction » du présent Document.

1.6.4.2.6. Des activités de contrôle proportionnées aux risques

Les activités de contrôle, 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.

Contrôle des risques sur investissements, cessions, et financements

Les investissements et cessions d'immeubles, les cessions de participations, la constitution de sûretés, les cautions, avals et garanties sont autorisés par le Conseil de Surveillance, dès lors que ces opérations excèdent les montants d'autorisations prévus dans le Règlement Intérieur.

Les projets majeurs, les développements en cours, et les rapports d'activités sont présentés mensuellement au Gérant par chacun des responsables concernés.

Les procédures qui encadrent ces activités sont régulièrement revues et actualisées puis diffusées à l'ensemble des collaborateurs concernés.

Contrôle des activités récurrentes

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 personnels, expertises, asset management, etc.)
- respecter le budget des coûts supports (ressources humaines, systèmes d'information, communication, locaux, etc.).

Le respect du budget des charges d'assurances, des frais généraux, des frais juridiques etc., est de la responsabilité de la Direction Générale. Le contrôle du respect des budgets est effectué par le contrôleur de gestion.

Les points de contrôles des activités de gestion locative et d'ingénierie immobilière portent sur :

- la délivrance des services prévus par les conventions
- la réalisation des recettes budgétées
- la maîtrise des charges directes de fonctionnement qu'elles engagent (charge de personnel, frais de mission et représentation...)
- le respect du budget des coûts supports (ressources humaines, systèmes d'information, communication, locaux, etc.).

Processus de reporting

Le contrôle des écarts entre le « réalisé » et les prévisions du contrôle de gestion, ainsi que les indicateurs et les tableaux de bord, sont examinés lors de réunions mensuelles d'activités. Par ailleurs, les équipes d'asset management de Covivio Hotels reçoivent trimestriellement des reportings de la part de leurs prestataires étrangers. Elles se réunissent régulièrement avec Covivio Property pour la gestion locative et l'ingénierie immobilière en France, Covivio Immobilien pour les actifs gérés en Allemagne, les property managers de premier plan pour les actifs situés à l'étranger (Pays-Bas, Belgique, Espagne, Portugal, Royaume Uni..) ainsi que Covivio Développement pour les grands projets immobiliers.

1.6.4.2.7 Dispositif de contrôle interne

Organisation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

Ce dispositif est organisé autour des trois lignes de maîtrise présentées ci-dessous :

- Le dispositif de contrôle interne visant la maîtrise des processus du groupe. Chaque direction opérationnelle et chaque direction fonctionnelle, tant au sein de Covivio Hotels que de ses filiales, est responsable de la mise en place et de l'actualisation du dispositif de contrôle interne. Cela permet de maîtriser les activités, de veiller à l'efficacité des équipes et à l'utilisation efficiente des ressources. Ce dispositif de contrôle interne évolue en permanence pour être cohérent avec la stratégie, les objectifs, les processus, et le niveau de maîtrise de risque.
- Le dispositif de gestion des risques visant à identifier les risques majeurs, les évaluer et s'assurer d'un degré de maîtrise satisfaisant pour l'entreprise.
- L'Audit Interne, qui évalue, à travers ses missions spécifiques, le fonctionnement des dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques. Il rend compte directement à la Direction Générale ainsi qu'au Comité d'audit et indirectement au Conseil de surveillance.

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

Le contrôle interne de l'information comptable et financière de Covivio Hotels 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.

1.6.4.3.1. Périmètre

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre de contrôle interne comptable et financier de Covivio Hotels s'étend à l'ensemble de ses filiales.

1.6.4.3.2. Acteurs

Les organes de gouvernance

En tant que société consolidante, Covivio Hotels définit et supervise le processus d'élaboration de l'information comptable et financière publiée. L'animation de ce processus est assurée par la Direction des Comptabilités de Covivio.

Les principaux acteurs concernés sont :

- le Gérant de Covivio Hotels qui arrête les comptes
- le Conseil de surveillance et le Comité d'audit, qui les examinent.

Le Comité d'audit, en tant qu'émanation du Conseil de surveillance, effectue les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns.

La production des informations comptables et financières

La qualité du processus de production des états financiers provient notamment :

- de la formalisation des procédures comptables adaptées aux travaux récurrents, à la clôture et à la consolidation des comptes
- 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 (pouvoirs bancaires ou autorisation d'engagement de dépenses) et les activités d'enregistrement comptable
- de la revue du reporting de consolidation de chacune des filiales, lors de chaque clôture, afin de s'assurer que les principes et méthodes comptables du groupe sont corrects et homogènes
- de la revue des impacts fiscaux et des litiges.

Par ailleurs, chaque événement structurant, portant soit sur des sociétés, soit sur des portefeuilles, fait l'objet d'une note spécifique, rédigée par le pôle « comptabilité sociale » de la Direction des Comptabilités, analysant ses impacts dans les comptes sociaux des entités, ainsi que dans les comptes consolidés.

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

Production des comptes consolidés

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

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

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.

Des instructions, diffusées bien avant la date de clôture, informent par ailleurs les différents autres contributeurs des données à transmettre et des dates à respecter.

Les revues indépendantes

Au sein des services comptabilité de Covivio Hotels et de ses filiales, les travaux comptables réalisés par les collaborateurs du service font l'objet d'une revue par les responsables comptables. Le traitement comptable des opérations complexes et les travaux d'arrêté sont validés par le Directeur des Comptabilités lors des réunions de préparation de la clôture des comptes sociaux et consolidés.

Contrôle de la communication des informations financières et comptables

Le Gérant transmet les comptes au Conseil de surveillance qui prend connaissance du compte rendu du Président du Comité d'audit.

Le Gérant définit la stratégie de communication financière. Les communiqués de presse relatifs à l'information financière et comptable sont soumis à la validation du Conseil de surveillance.

Covivio Hotels applique les « *best practices recommendations* » de l'EPRA, notamment pour présenter ses états financiers et harmoniser ses indicateurs. Cette présentation ne modifie pas les principes de comptabilisation de Covivio Hotels, mais apporte une meilleure lisibilité, notamment des résultats opérationnels de location, d'activités annexes, des produits de cessions, du résultat net récurrent et de l'actif net réévalué, et permet une comparabilité avec les foncières qui publient dans le même format.

Avant publication des résultats semestriels, annuels et des informations trimestrielles, Covivio Hotels s'astreint à une « *quiet period* » pendant laquelle la société s'abstient de contacter les analystes et les investisseurs.

L'information financière et comptable de Covivio Hotels est mise en forme par la Direction Financière de Covivio, qui veille à s'appuyer sur les principes généraux et les bonnes pratiques de communication financière telles qu'elles figurent dans le guide « Cadre et pratiques de communication financière » rédigé par l'Observatoire de la communication financière sous l'égide de l'AMF.

1.6.5.4. 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, identification, appréhension et couverture des risques au sein de la société. Elle veillera particulièrement à poursuivre ses diligences notamment sur les activités et les marchés nouveaux pour la société et à suivre le respect des nouvelles réglementations en matière de lutte contre la fraude et la corruption ainsi que la protection des données personnelles.

1.7. Actionnariat au 31 décembre 2018

Rassemblé autour d'une stratégie de détention à long terme d'actifs spécialisés dans les secteurs de l'hôtellerie et des commerces d'exploitation, exploités par des leaders de leur secteur, l'actionnariat de Covivio Hotels réunit les groupes Crédit Agricole Assurances, Assurances du Crédit Mutuel, Generali Vie et Cardif Assurance Vie aux côtés de Covivio.

Suite à l'opération de rapprochement définitivement réalisée le 24 janvier 2018 entre Covivio Hotels et sa filiale FDM Management SAS, spécialisée dans la détention d'actifs hôteliers en murs & fonds, l'actionnariat de la Société s'est renforcé en janvier 2018 avec l'entrée de nouveaux actionnaires au capital : la Caisse des dépôts et Consignations, Sogecap (groupe Société Générale) et Spirica (groupe Crédit Agricole Assurances).

1.7.1. INFORMATION SUR LE CAPITAL

Au 1^{er} janvier 2018, le capital de la société s'élevait à 351 264 348 €. Il était composé de 87 816 087 actions d'une valeur unitaire nominale de 4 €.

Suite à la réalisation définitive, le 24 janvier 2018, des opérations suivantes :

- Apport en nature par la Caisse des Dépôts et Consignations à Covivio Hotels de 932 191 parts sociales de la société SCI HOTEL PORTE DOREE qu'elle détient, rémunéré par l'attribution de 975 273 actions nouvelles de la Société,
- La fusion-absorption de la société FDM Management SAS par Covivio Hotels, rémunérée par 17 460 738 actions de la Société attribuées aux associés de la société FDM Management SAS (à l'exception de la Société),

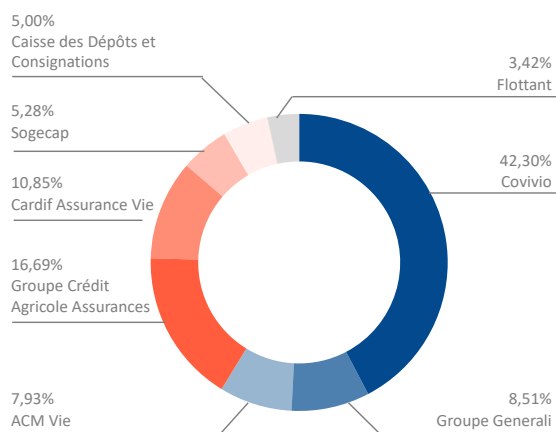
Le capital social de la Société a été augmenté d'un montant de 73 744 044 € par l'émission de 18 436 011 actions nouvelles de 4 € de valeur nominale chacune.

Par ailleurs, suite à la réalisation d'une augmentation de capital le 21 juin 2018, par attribution gratuite de bons de souscriptions d'actions d'un montant total de 299 276 725,80 euros (soit 47 223 152 euros de nominal et 252 053 573,80 euros de prime d'émission), le capital social de la Société a été augmenté d'un montant de 47 223 152 € par l'émission de 11 805 788 actions nouvelles.

En conséquence, à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2018, le capital de la société s'élève à 472 231 544 €. Il est composé de 118 057 886 actions de 4 € de valeur nominale chacune.

Conformément à la décision prise lors de l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015 et de l'article 9 des statuts, 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.

L'actionnariat au 31 décembre 2018 se présente de la façon suivante :



Dénomination des actionnaires	Nombre d'actions / Droits de vote	Pourcentage
COVIVIO	49 941 715	42,30 %
GROUPES CREDIT AGRICOLE ASSURANCES	19 706 321	16,69 %
CARDIF ASSURANCE VIE	12 812 548	10,85 %
GROUPES GENERALI	10 050 573	8,51 %
ACM VIE	9 362 740	7,93 %
SOGECAP	6 234 282	5,28 %
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	5 902 897	5,00 %
FLOTTANT	4 041 970	3,42 %
AUTODÉTENTION	4 840	/
Total	118 057 886	100 %

1.7.2. RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

Au titre des 3 derniers exercices, le capital et les droits de votes de la Société sont répartis comme suit :

	31/12/2018			31/12/2017			31/12/2016		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
COVIVIO	49 941 715	42,30	42,30	43 907 730	49,99	49,99	36 982 436	49,91	49,91
GROUPE CREDIT AGRICOLE ASSURANCES	19 706 321	16,69	16,69	13 220 725	15,06	15,06	11 127 859	15,02	15,02
GROUPE GENERALI	10 050 573	8,51	8,51	9 045 516	10,30	10,30	7 619 193	10,28	10,28
CARDIF ASSURANCE VIE	12 812 548	10,85	10,85	8 588 060	9,78	9,78	7 559 812	10,20	10,20
ACM VIE	9 362 740	7,93	7,93	5 483 232	6,24	6,24	4 946 485	6,68	6,68
SOGECAP	6 234 282	5,28	5,28						
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS PACIFICA	5 902 897	5	5						
	Participation intégrée au Groupe Crédit Agricole Assurances			1 571 739	1,79	1,79	1 654 189	2,23	2,23
FLOTTANT	4 041 970	3,42	3,42	5 996 642	6,83	6,83	4 211 734	5,68	5,68
AUTODETENTION	4 840	-	0	2 443	-	0	2 255	-	0
TOTAL	118 057 886	100	100	87 816 087	100	100	74 103 963	100	100

1.7.3. DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUILS ET DÉCLARATIONS D'INTENTION

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				
CARDIF ASSURANCE VIE	24 janvier 2018	10%	10%	/	/	11 531 294	11 531 294	10,85%	10,85%
COVIVIO	24 janvier 2018	/	/	/	De 49% à 43%	44 642 805	44 642 805	42,02%	42,02%
SOGECAP	24 janvier 2018	5%	De 2% à 5%	/	/	5 312 608	5 312 608	5,00%	5,00%
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	24 janvier 2018	5%	De 1% à 5%	/	/	5 312 608	5 312 608	5,00%	5,0%
GENERALI VIE	24 janvier 2018	/	/	10%	10% et 9%	9 045 516	9 045 516	8,51%	8,51%
GENERALI VIE	26 novembre 2018	/	/	/	8%	8 857 876	8 857 876	7,50%	7,50%
PREDICA	24 janvier 2018	/	/	15%	15%	15 501 730	15 501 730	14,59%	14,59%
ACM VIE	24 janvier 2018	/	7%	/	/	8 426 466	8 426 466	7,93%	7,93%

Déclarations d'intention

Suite à la réalisation définitive de la fusion-absorption de la société FDM Management SAS par la Société le 24 janvier 2018, la société CARDIF ASSURANCE VIE a publié le 30 janvier 2018, la présente déclaration d'intention conformément à l'article L.233-7 VII du Code de commerce :

La société Cardif Assurance Vie déclare :

- L'attribution des 2 943 234 actions Covivio Hotels à Cardif Assurance Vie résulte de la fusion entre Covivio Hotels et FDM MANAGEMENT SAS. En conséquence, le franchissement de seuil ne résulte pas d'une acquisition et n'a nécessité aucun financement.
- Cardif Assurance Vie n'agit de concert avec aucune entité.
- Cardif Assurance Vie, en tant qu'investisseur, envisage d'accroître sa participation dans Covivio Hotels en fonction des conditions et des opportunités de marché.
- Cardif Assurance Vie n'envisage pas d'acquérir le contrôle de Covivio Hotels.
- Cardif Assurance Vie n'envisage pas de modifier la stratégie de Covivio Hotels.
- Cardif Assurance Vie n'envisage aucune des opérations visées à l'article 223-17 I, 6° du règlement général de l'AMF.
- Cardif Assurance Vie n'est partie à aucun accord ou instrument financier visé au 4° et 4° bis du I de l'article L. 233-9 du code de commerce.
- Cardif Assurance Vie n'est partie à aucun accord de cession temporaire des actions et/ou droits de vote Covivio Hotels.
- Cardif Assurance Vie est administrateur au conseil de surveillance de Covivio Hotels.
- Cardif Assurance Vie n'entend pas demander la nomination d'autres représentants.

1.7.4. ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Les opérations sur le capital de la Société opérées depuis cinq ans sont détaillées ci-après :

Dates	Nature	Nombre de titres	Nominal (€)	Opérations			Nombre de titres	Montants successifs du capital (€)
				Prime d'émission (€)	Prime de fusion (€)	Prime d'apport (€)		
21 novembre 2014	Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	9 880 528	39 522 112	158 088 448			74 103 963	296 415 852
28 mars 2017	Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	9 262 995	37 051 980	163 028 712			83 366 958	333 467 832
19 mai 2017	Augmentation de capital suite au paiement du dividende en actions	4 449 129	17 796 516	93 298 235			87 816 087	351 264 348
24 janvier 2018	Augmentation de capital suite à la réalisation définitive de la fusion absorption de la société FDM Management SAS par la Société	17 460 738	69 842 952	/	351 367 826		105 276 825	421 107 300
24 janvier 2018	Augmentation de capital suite à la réalisation définitive de l'apport des parts sociales de la SCI HOTEL PORTE DOREE	975 273	3 901 092			19 554 224	106 252 098	425 008 392
21 juin 2018	Augmentation de capital par attribution gratuite de bons de souscriptions d'actions	11 805 788	47 223 152	252 053 573,80			118 057 886	472 231 544

1.7.5. INFORMATIONS RELATIVES À L'AUTOCONTRÔLE ET AU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

L'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018 a autorisé la société, en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à opérer sur ses propres actions, dans la limite d'un nombre d'actions ne pouvant excéder 10% du capital social pour une période de dix-huit mois.

Ce programme de rachat d'actions présente les caractéristiques suivantes :

- Le prix maximum est de 30 € par action.
- Le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 200 000 000 €.
- 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 objectifs suivants :
 1. la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital,
 2. la conservation et la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport,
 3. l'annulation d'actions,
 4. la 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,
 5. l'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.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf en période d'offre publique.

La dernière autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions, autorisé par l'Assemblée générale mixte du 7 avril 2017, dont le bilan fait état au 6 avril 2018 de 2 016 actions auto-détenues par la société, issues du contrat de liquidité.

L'Assemblée générale a conféré tous pouvoirs au Gérant, notamment à l'effet de passer tous ordres de Bourse ou hors marché, et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et utile pour l'exécution des décisions qui seront prises dans le cadre de cette autorisation.

Le présent programme de rachat d'actions a été mis en œuvre par décision du Gérant en date du 6 avril 2018.

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 6 avril 2018.

La totalité des achats et ventes a été effectuée jusqu'au 27 juin 2018 dans le cadre du contrat de liquidité conclu par la société avec Natixis depuis le 20 avril 2012, puis à compter du 27 juin 2018 dans le cadre du nouveau contrat de liquidité conclu avec la société ODDO BHF et Natixis

Les échanges mensuels pour l'exercice 2018 s'établissent comme suit :

Programme de rachat d'actions autorisé par l'AG du 7 avril 2017	ACHAT		VENTE	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
Janvier	5 201	28,77	5 502	28,92
Février	5 305	28,38	3 670	28,65
Mars	1 473	28,32	4 014	28,52
Du 1 ^{er} au 6 avril	1 137	28,55	564	28,80

Programme de rachat d'actions autorisé par l'AG du 6 avril 2018	ACHAT		VENTE	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
Du 9 avril au 30 avril	4 926	27,44	2 789	27,66
Mai	7 794	26,46	8 096	29,96
Juin	5 353	25,70	7 828	25,99
Juillet	4 140	26,66	2 120	26,70
Août	5 715	26,48	5 863	26,65
Septembre	4 860	26,13	4 209	26,25
Octobre	8 688	24,79	7 483	25,05
Novembre	1 987	24,99	4 123	25,21
Décembre	6 596	24,68	4 517	24,75

En conséquence au cours de l'exercice 2018, la Société a procédé au titre du contrat de liquidité à l'acquisition de 63 175 de ses propres actions au prix moyen de 26,43 € par action, et à la cession de 60 778 de ses propres actions au prix moyen de 27,06 € par action.

Aucune annulation d'actions n'est intervenue pendant l'exercice écoulé.

Covivio Hotels détenait ainsi, au 31 décembre 2018, 4 840 de ses propres actions qui représentent 0,004 % du capital social, évaluées au cours d'achat, au 31 décembre 2018, à 117 612 € (soit 24,30 € par action) représentant une valeur nominale de 19 360 €.

Au titre de l'exercice 2018, les frais de négociation sont de 27 371,89 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée Générale du 6 avril 2018 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée Générale du 5 avril 2019.

1.7.6. OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

Néant.

1.7.7. OPERATIONS REALISEES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX ET LES PERSONNES LIEES SUR LES TITRES DE LA SOCIETE

Mandataires sociaux	Achats d'instruments financiers	Prix par action	Ventes d'instruments financiers	Prix par action	Nombre de titres détenus au 31 décembre 2018
M. KULLMANN	251 actions*	25,35 €	/	/	2 515
M. ESTÈVE	/	/	/	/	790
Mme DEBRUS	1 action	17,53 €	/	/	7
COVIVIO PARTICIPATIONS	/	/	/	/	1
Mme LELONG-CHAUSSE	/	/	/	/	0
COVIVIO	735 075 actions *	24,05 €	/	/	49 941 715
	1 318 074 BSA	0,01 €	/	/	
	5 106 763 actions **	25,35 €	1 action prêtée à la société FONCIERE MARGAUX	/	
	171 442 actions	25,75 €	/	/	
	20 705	25,00 €	/	/	
Mme CAMUS	/	/	/	/	0
FONCIERE MARGAUX	1 action prêtée par COVIVIO	/	/	/	1
Mme SEEGMULLER	/	/	/	/	0
PREDICA	2 281 005 actions*	24,05 €	/	/	17 354 019
	1 168 871 BSA	0,1163 €	/	/	
	1 852 289 actions**	25,35 €	/	/	
M. CHABAS	/	/	/	/	0
ACM VIE	2 943 234 actions*	24,05 €	/	/	9 362 740
	936 274 actions**	25,35 €	/	/	
M. MORRISSON	/	/	/	/	0

RAPPORT DE GESTION
Actionnariat au 31 décembre 2018

Mandataires sociaux	Achats d'instruments financiers	Prix par action	Ventes d'instruments financiers	Prix par action	Nombre de titres détenus au 31 décembre 2018
GENERALI VIE	1 005 057 actions**	25,35 €	912 698 actions	25,20 €	8 857 876
			279 999 actions	25,00 €	
M. PEZET	/	/	/	/	0
CARDIF ASSURANCE VIE	2 943 234 actions*	24,05 €	/	/	12 812 548
	1 281 254 actions**	25,35 €	/	/	
Mme ROBIN	/	/	/	/	0
SOGECAP	3 800 826 actions*	24,05 €	/	/	
	590 289 actions**	25,35 €	/	/	
	3 070 actions	24,7310 €	/	/	
	3 134 actions	24,7365 €	/	/	
	10 802 actions	24,9761 €	/	/	6 234 282
	17 894 actions	24,8888 €	/	/	
	2 167 actions	24,90 €	/	/	
	294 318 actions	25,80 €	/	/	
M BRIAND	/	/	/	/	0
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	975 273 actions	24,05 €	/	/	
	3 800 826 actions*	24,05 €	/	/	5 902 897
	590 289 actions**	25,35 €	/	/	
M TAVERNE	/	/	/	/	0
MME DAMERVAL	10 actions	26,90 €			10
M. LUCHET	/	/	/	/	11
M OZANNE, Président de COVIVIO HOTELS	294 318 BSA	0,01 €			
GESTION, Gérant de la Société	32 702 actions**	25,35 €			32 702
MARO LUX, personne liée à Dominique OZANNE	294 318 actions*	24,05 €	294 318 BSA	0,01€	
Président de COVIVIO HOTELS GESTION, Gérant de la Société					0
			294 318 actions	25,80 €	

* Actions attribuées le 24 janvier 2018 au titre de la fusion absorption de la société FDM Management SAS

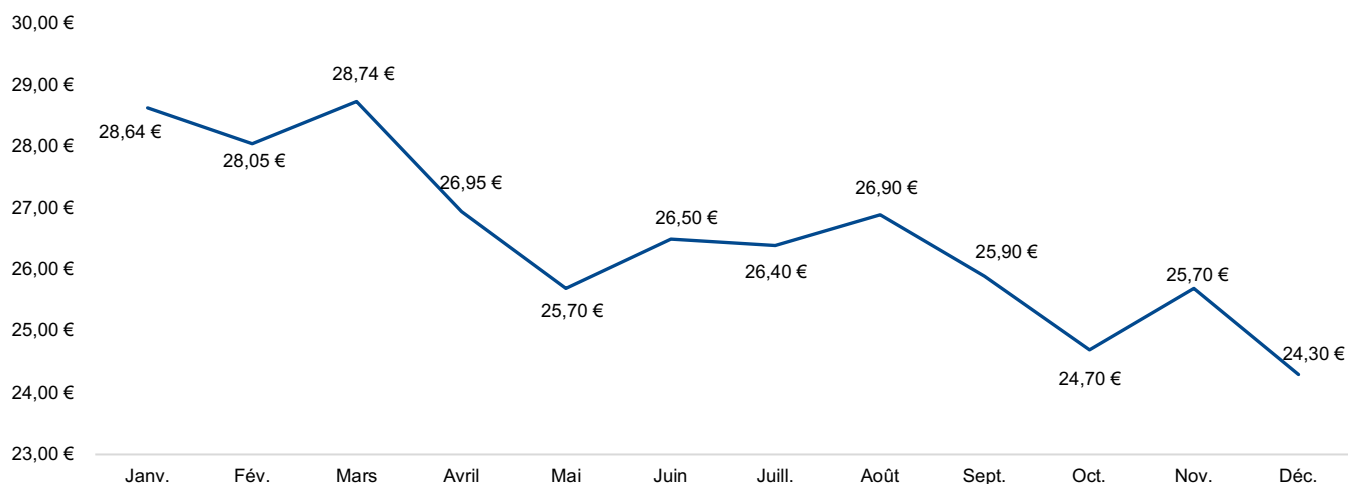
** Souscription des actions au titre de l'augmentation de capital de la Société réalisée par attribution gratuite de bons de souscriptions d'actions (BSA) réalisée le 21 juin 2018.

1.8. Bourse et dividende

1.8.1. COURS DE BOURSE AU 31 DECEMBRE 2018

Le dernier cours coté de l'exercice s'établit à 24,3 €, portant la capitalisation boursière à 2 869 M€ au 31 décembre 2018.

Evolution du cours de l'action Covivio Hotels sur l'année 2018



Les actions de Covivio Hotels sont admises aux négociations sur le marché d'Euronext Paris, compartiment A.

Sur l'ensemble de l'exercice 2018, le cours de bourse de l'action Covivio Hotels a évolué comme suit :

	Plus bas cours	Plus haut cours	Nombre de titres échangés	Nombre de séances de cotation
Janvier 2018	27,95	29,74	108 780	22
Février 2018	27,55	28,84	52 333	20
Mars 2018	27,94	28,84	63 826	21
Avril 2018	26,45	28,84	96 680	20
Mai 2018	25,60	27,74	100 034	22
Juin 2018	25,30	27,70	155 747	21
Juillet 2018	26,00	27,50	41 450	22
Août 2018	26,20	27,20	34 602	23
Septembre 2018	25,60	27,20	34 023	20
Octobre 2018	24,20	26,10	99 601	23
Novembre 2018	24,40	25,90	74 689	22
Décembre 2018	23,80	25,80	381 014	19

1.8.2. DISTRIBUTION DE DIVIDENDE

1.8.2.1. Dividendes distribués au cours des cinq dernières années

Exercice	Nombre d'actions	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40%	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%
2014	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €
2015	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €
2016	74 103 963	Dividende ordinaire : 1,55 € Dividende exceptionnel : 1,55 €	0 €	3,10 €
2017	106 252 098	1,55 €	0 € ou 0,066 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu	1,55 € ou 1,484 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu
2018	118 057 886	1,55 €	0 € ou 0,0337 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu	1,55 € ou 1,2163 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu

* Dividende proposé à l'Assemblée générale mixte du 5/04/2019

Conformément à l'article 208 C II du Code général des impôts, le statut SIIC permet une exonération des produits locatifs, des plus-values immobilières et des dividendes de filiales ayant également opté pour le régime SIIC, à condition de distribuer aux actionnaires au moins 95% du résultat courant, 70% 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.

1.8.2.2. Politique de distribution de dividende

Covivio Hotels entend mener une politique active de distribution du cash-flow généré dans l'exercice, répondant ainsi à son objectif de valeur de rendement.

Il est ainsi proposé à l'Assemblée Générale Mixte en date du 5 avril 2019 la distribution d'un dividende de 1,55 € par action en circulation. Ce dividende représente un montant global de 182 989 723,30 €, soit 92% de l'epra earnings.

Il convient de rapprocher le montant de dividende :

- du montant de l'epra earnings de 198 M€,
- de l'epra earnings de 1,78 € par action calculé sur la base du nombre moyen d'actions de l'exercice, ce qui permet de mieux apprécier le taux de distribution qui s'élève à 87%.

1.8.3. ACTIONS DETENUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX

Nombre d'actions détenues par les mandataires sociaux exerçant un mandat dans la société Covivio

	Nombre d'actions Covivio détenues	
	2018	2017
Monsieur Christophe KULLMANN	84 091*	67 464**
Monsieur Dominique OZANNE	29 932	16 863
Monsieur Olivier ESTEVE	53 452	45 019

(*) actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 18 000 actions en usufruit, suite à une donation de la nue propriété.

(**) actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 24 000 actions en usufruit, suite à une donation de la nue propriété.

1.9. Informations relatives à la Société et à ses participations

1.9.1. ORGANISATION DU GROUPE

La société Covivio Hotels détient des participations directes et indirectes dans 146 sociétés situées en France et à l'étranger.

Les sociétés SNC Foncière Otello, SNC René Clair et Foncière Ulysse détiennent des actifs immobiliers ou des participations dans le secteur de l'hôtellerie, en France et en Belgique. Covivio Hotels a aussi créé, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations, un véhicule commun afin de développer des résidences de tourisme en France : la société Foncière Développement Tourisme. Celle-ci détient les titres de la société SAS Samoëns qui porte le village Club Med à Samoëns. Covivio Hotels détient également des actifs hôteliers en Espagne via des participations acquises en 2017 (16 hôtels) et via une participation dans la société B&B Invest Espagne SLU (quatre hôtels B&B).

Consécutivement à l'Assemblée générale extraordinaire qui s'est déroulée le 24 janvier 2018, la société FDM Management SAS a été fusionnée dans Covivio Hotels. Suite à cette opération, Covivio Hotels détient, directement ou via des participations, des hôtels en Murs et Fonds.

Concomitamment à la fusion de FDM Management SAS dans Covivio Hotels, la Caisse des Dépôts et Consignations a apporté 50% des titres qu'elle détenait au sein de la société SCI Hotel Porte Dorée. Covivio Hotels détient désormais 100% de la société SCI Hotel Porte Dorée qui porte un hôtel Motel One en France, dont la livraison a eu lieu en 2018.

La société Murdelux, basée au Luxembourg, détient des participations dans les sociétés :

- Portmurs, détentrice d'un Club Med à Da Balaia, au Portugal
- Sunparks Tréfonds, Sunparks Oostduinkerke, Foncière Vielsalm et Foncière Kempense Meren, qui détiennent directement 2 villages de vacances exploités par Pierre & Vacances en Belgique
- B&B Invest Lux 1, B&B Invest Lux 2, B&B Invest Lux 3, B&B Invest Lux 4, B&B Invest Lux 5 et B&B Invest Lux 6 détentrices de 48 hôtels, en Allemagne La société B&B Invest Lux 4 a livré un actif hôtelier en développement en 2018
- NH Amsterdam Center BV qui détient via une participation un hôtel au Pays-Bas
- MO Lux One qui détient via des participations deux hôtels en Allemagne
- H Invest lux et H Invest lux 2 qui détiennent directement sept hôtels NH en Allemagne
- Ringer qui détient un hôtel Meininger en cours de développement en Allemagne
- Amsterdam Noord qui détient via des participations un hôtel NH au Pays-Bas
- Amersfoort qui détient une option d'achat de titres de sociétés détenant un hôtel NH aux Pays-Bas
- holdings du portefeuille Rocky (13 sociétés) qui détiennent via des participations 10 hôtels au Royaume-Uni

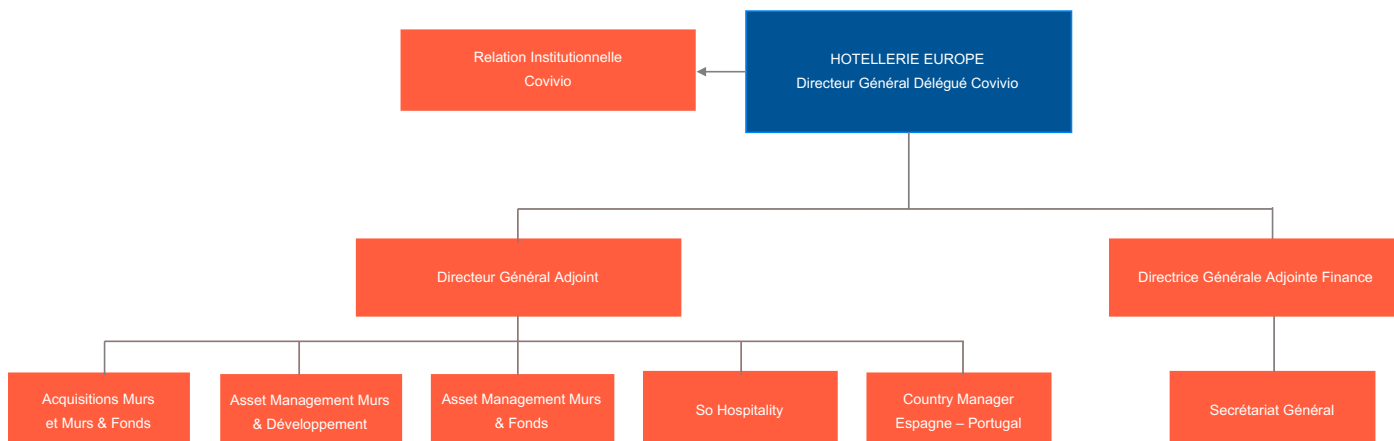
Covivio Hotels détient :

- 50,2 % de la société OPCI B2 Hotel Invest constituée en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel et dédiée à la détention indirecte de 181 hôtels B&B en France. L'OPCI B2 HI a livré un actif hôtelier en développement en 2018
- 19,9 % des sociétés IRIS Holding France et OPCI IRIS INVEST 2010 et 20 % de la SCI Dahlia, constituées en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et dédiées à la détention directe ou indirecte d'actifs AccorHotels (secteur hôtellerie)
- 19,9 % de la société OPCI CAMP INVEST constituée en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et dédiée à la détention indirecte d'actifs Campanile (secteur hôtellerie)

Covivio Hotels dispose d'équipes pour assurer la prise en charge de son développement et la gestion de ses actifs. Ces équipes réalisent des missions d'asset management, centrées sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovation, gestion financière...). Actif par actif, la mission des équipes consiste à créer de la valeur en optimisant le couple rentabilité/risque.

Covivio assiste Covivio Hotels dans les tâches fonctionnelles suivantes : informatique, financières, de communication, juridique, fiscale, assurances, ressources humaines, services généraux et développement durable.

En France, le *property management* de Covivio Hotels est principalement assuré par Covivio Property, filiale de Covivio. Cette fonction consiste à gérer tous les aspects de la vie immobilière des actifs (quittancement, entretien courant...).



1.9.2. PRISES DE PARTICIPATION

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de commerce, nous vous signalons que la société Covivio Hotels a pris des participations, via sa filiale Murdelux, dans 23 sociétés anglaises et une société luxembourgeoise dans le cadre de l'acquisition du portefeuille Rocky ainsi que dans les sociétés Lambda Amsterdam BV et HEM Diesterlkade Amsterdam BV aux Pays-bas, qu'elle détient à 100%.

1.9.3. RÉSULTATS DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Le tableau des filiales et participations, établi en application de l'article L. 233-15 du Code de commerce, est présenté en partie 3.5 Annexes aux comptes individuels (paragraphe 3.5.6.6).

1.9.4. ACTIVITÉS DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ ET DE SES FILIALES

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

1.9.5. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Néant

1.9.6. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

Covivio Hotels entend consolider, en 2019, sa position de leader hôtelier dans les principaux marchés européens (et notamment au Royaume-Uni, en Allemagne et en France). Pour ce faire, Covivio Hotels s'appuiera sur sa capacité à mettre en place et à développer des partenariats avec les opérateurs hôteliers les plus performants.

1.9.7. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

Les informations relatives aux parties liées et entreprises liées sont présentées en partie 3.5 – Annexes aux comptes individuels (cf. 3.5.6.3 et 3.5.6.4) .

1.9.8. POSITION CONCURRENTIELLE

Depuis sa création en 2004, l'activité de Covivio Hotels dans l'investissement en immobilier hôtelier en Europe est devenue de plus en plus concurrentielle et a vu le développement de quelques acteurs spécialisés comme Pandox, Axa Real Estate, Honotel, Algonquin, Event Hotels, Invesco.

Forte de son expérience et s'appuyant sur de véritables partenariats développés avec ses clients, Covivio Hotels est l'un des acteurs principaux du marché de l'externalisation de murs d'hôtels.

Covivio Hotels s'est positionnée comme le leader du secteur de l'hôtellerie et est le plus important propriétaire d'hôtels en Europe. A ce titre, Covivio Hotels est le premier bailleur d'opérateurs hôteliers en Europe (comme AccorHotels, B&B, IHG et NH Hotel Group).

Compte-tenu de l'absence d'informations chiffrées communiquées sur le marché par les acteurs concurrents, et connues à la date de publication, nous ne sommes pas en mesure de fournir des comparatifs.

1.10. Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée générale mixte à l'effet de vous soumettre 23 projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de vous commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué par ailleurs.

I. À TITRE ORDINAIRE

Les 1^{re} à 10^e résolutions concernent les résolutions de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire.

1. Approbation des comptes sociaux et consolidés, affectation du résultat et dividende (1^{re}, 2^e et 3^e résolutions)

Les projets des **1^{re} et 2^e résolutions** concernent l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018, arrêté par le Gérant le 8 février 2019, en application des dispositions des articles L. 226-7 et 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 218 201 880,76 €, ainsi qu'à la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 1,55 € par action.

Le dividende sera mis en paiement le 12 avril 2019.

Sur la base du nombre total d'actions existantes au 31 décembre 2018, soit 118 057 886 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 182 989 723,30 €.

L'affectation du résultat est présentée au 1.5.2.4 du présent rapport de gestion.

2. Approbation des engagements visés à l'article L. 226-10 du Code de commerce (4^e résolution)

La **4^e résolution** que nous vous proposons vise l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L.226-10 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 des Commissaires aux comptes relatif aux conventions réglementées, situé dans la partie 3 du document de référence intitulée « Renseignements financiers ».

Nous vous précisons qu'aucune convention réglementée n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

3. Renouvellement des mandats de membres du Conseil de surveillance (5^e à 8^e résolutions)

Les mandats de membre du Conseil de surveillance des sociétés Cardif Assurance Vie (5^e résolution), Covivio (6^e résolution), Predica (7^e) et Generali Vie (8^e résolution) arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019, vous serez invités au titre des **5^e à 8^e résolutions** à les renouveler dans leurs fonctions, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Sous réserve de l'approbation desdites résolutions :

- la société Cardif Assurance Vie restera représentée au Conseil de surveillance par Nathalie Robin,
- la société Covivio restera représentée au Conseil de surveillance par Audrey Camus,
- la société Predica restera représentée au Conseil de surveillance par Emmanuel Chabas, et
- la société Generali Vie restera représentée au Conseil de surveillance par Sébastien Pezet.

Une notice biographique, la liste de l'ensemble de leurs mandats et fonctions exercés au cours des 5 derniers exercices, ainsi que le nombre d'actions qu'ils détiennent sont rappelés au 4.2.4.4 du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

4. Renouvellement d'un mandat de commissaire aux comptes titulaire (9^e résolution)

Il est proposé, au titre de la **9^e résolution**, de renouveler le mandat de commissaire aux comptes titulaire du Cabinet Ernst & Young et Autres 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 Anne Herbein 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 de la société le 8 février 2019 et voté en séance du Conseil de surveillance le 13 février 2019.

5. Autorisation au Gérant en vue de l'achat par la société de ses propres actions (10^e résolution)

Au titre de la **10^e résolution**, il vous est proposé d'autoriser la mise en œuvre d'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 30 € par action (hors frais d'acquisition),
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à deux cents millions d'euros (200 000 000 €),
- 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 :

- 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,
- l'annulation totale ou partielle des actions sous réserve de l'adoption de la 16^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,
- 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.

Préalablement à la réalisation du programme, un descriptif du programme conforme à l'article 241-1 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers sera mis en ligne sur le site internet de Covivio Hotels.

Cette autorisation serait donnée au Gérant pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 5 avril 2019 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018.

II. À TITRE EXTRAORDINAIRE

Vous serez appelés à statuer, à titre extraordinaire, sur la modification de l'objet social de la Société, un projet d'apport en nature qui serait consenti à la Société par la société Covivio, puis à renouveler certaines délégations financières conférées au Gérant et à autoriser votre Gérant, 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 Gérant souhaite en effet continuer à disposer des moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés pour y placer des actions, de réunir avec rapidité et souplesse les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

En conséquence, il vous est proposé de conférer au Gérant les autorisations financières suivantes :

- 15^e résolution : augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes
- 17^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
- 18^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
- 20^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
- 21^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
- 22^e résolution : 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.

Vous serez également invités :

- au titre de la **16^e résolution**, à autoriser le Gérant 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,
- au titre de la **19^e résolution**, à autoriser le Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression de droit préférentiel de souscription des actionnaires, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas de demandes excédentaires.

En vous proposant de lui conférer ces délégations, le Gérant tient à vous éclairer, pour répondre aux exigences des textes légaux et réglementaires, sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

Conformément à la réglementation applicable, le Gérant établira le cas échéant un rapport complémentaire lors de l'utilisation de ces délégations financières, dans lequel seront notamment mentionnées :

- (i) 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
- (ii) l'incidence théorique de ladite émission sur la valeur boursière de l'action de la société.

Les Commissaires aux comptes de la société établiront leur propre rapport sur les délégations financières qui sera mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

I - Approbation de la modification de l'article 3 (Objet) des statuts (11^e résolution)

Par le vote de la 11^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.

II – Projet d'apport en nature consenti à la Société par la société Covivio (12^e à 14^e résolution)

1. Motifs et buts de l'Apport

La société Covivio détient l'intégralité du capital de la société Société Civile Immobilière Ruhl-Cote d'Azur, société civile immobilière au capital de 1 524 euros, dont le siège social est sis 30, avenue Kléber à Paris (75116), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 784 818 205 (la « **SCI RUHL** »).

La SCI RUHL a notamment pour objet l'acquisition de droits immobiliers affectés au secteur de l'hôtellerie, la construction d'un ensemble immobilier en vue de sa location, son administration et sa gestion, et détient principalement les murs de l'hôtel Mercure ainsi que de l'hôtel Le Méridien à Nice (l'« **Hôtel** »).

La Société, au travers de sa filiale indirecte la société NICE-M, société par actions simplifiée au capital de 721 995 €, dont le siège social est sis 1, avenue Gustave V de Suède à Nice (06000), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 303 916 498, détient le fonds de commerce et exploite l'Hôtel, dont les murs sont détenus par la société Covivio au travers de la SCI RUHL.

Dans le cadre de la simplification de la gestion de l'Hôtel, la société Covivio (l'« **Apporteur** ») envisage d'apporter au Bénéficiaire l'intégralité des parts sociales composant le capital de la SCI RUHL qu'il détient, numérotées de 1 à 100 (les « **Titres Apportés** »), ainsi que la créance qu'elle détient sur la SCI RUHL d'un montant de 10 500 000 euros au titre d'un contrat de prêt intragroupe en date du 1^{er} décembre 2015, devant être remboursé au plus tard le 30 novembre 2022 (la « **Créance** »).

MM. Mikaël Ouaniche et Alain Abergel, experts comptables et commissaires aux comptes sis respectivement 63, avenue de Villiers, 75017 Paris et 143, rue de la Pompe, 75116 Paris, ont été désignés en qualité de commissaires aux apports par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 22 janvier 2019.

Les actions de la Société étant négociées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, la mission des commissaires aux apports a été étendue par la même ordonnance à la vérification (i) de la pertinence des valeurs relatives arrêtées par les parties, et (ii) de l'équité de la rémunération de l'Apport.

2. Modalités et caractéristiques de l'Apport

L'Apporteur apporterait, sous la réserve de la réalisation des conditions suspensives précisées ci-après, la pleine et entière propriété des Titres Apportés et de la Créance.

2.1 Valorisation de l'Apport

Conformément aux règles comptables applicables,

- l'apport des Titres Apportés sera réalisé à la valeur nette comptable des Titres Apportés telle qu'elle figure dans les comptes de l'Apporteur au 31 décembre 2018, soit 29 584 181 euros ; et
- la Créance est apportée à sa valeur nominale, soit 10 500 000 euros, correspondant à sa valeur réelle dans la mesure où la Créance n'est pas rémunérée.

La valeur globale de l'Apport ressort en conséquence à 40 084 181 euros.

2.2 Rémunération de l'Apport

En contrepartie de l'Apport, il serait attribué à l'Apporteur 2 365 503 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de quatre (4) euros chacune (les « **Actions Émises** »).

Cette rémunération a été arrêtée d'un commun accord sur la base des valorisations respectives de la Créance, des Titres Apportés et de l'action du Bénéficiaire, détaillées ci-après.

Les Actions Émises porteraient jouissance à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini ci-après), étant toutefois précisé qu'elles ne donneraient pas droit aux dividendes dont la distribution serait décidée par votre Assemblée générale. Sous cette réserve, les Actions Émises seraient entièrement assimilées aux actions anciennes de la Société et jouiraient des mêmes droits et supporteraient les mêmes charges. Elles seraient soumises à toutes les stipulations statutaires de la Société. Les Actions Émises seraient, à compter de leur émission, admises aux négociations sur Euronext Paris sur une seconde ligne de cotation jusqu'à la date de détachement du coupon du dividende qui serait décidé par la 3^e résolution.

La différence entre (i) la valeur globale de l'Apport s'élevant à 40 084 181 euros et (ii) 9 462 012 euros correspondant au montant nominal de l'augmentation de capital de la Société, soit la somme de 30 622 169 euros, constituerait une prime d'apport qui serait portée au passif de la Société au compte « Prime d'Apport » sur lequel porteraient les droits de tous les actionnaires nouveaux et anciens de la Société. La prime d'apport pourrait recevoir toute affectation conforme aux règles en vigueur et aux statuts de la Société décidée par son Assemblée générale des actionnaires.

La réalisation de l'Apport conduirait la société Covivio à augmenter sa participation de plus de 1% au cours des 12 derniers mois, et donc à réaliser un excès de vitesse en vertu de l'article 234-5 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») déclenchant en principe l'obligation de déposer une offre publique. La réalisation de l'Apport est toutefois prévue pour être sous condition de l'octroi par l'AMF d'une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique, conformément à l'article 234-9, 3^e du règlement général de l'AMF qui prévoit que l'AMF peut accorder une dérogation dans le cas d'une opération d'apport d'actifs soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

2.3 Méthodes de valorisation retenues pour la rémunération de l'Apport

La détermination de la rémunération de l'Apport repose sur la valorisation des actifs apportés et sur la valorisation de notre Société.

2.3.1 Valorisation des actifs apportés

La valorisation des Titres Apportés est fondée sur les états financiers 2018 de la SCI Ruhl Cote d'Azur.

Le nombre de parts sociales de référence de la SCI Ruhl Cote d'Azur retenu pour la valorisation s'établit à 100 parts sociales.

La détermination de la valeur de la SCI Ruhl Cote d'Azur repose sur l'application de la méthode de l'Actif Net Réévalué (« **ANR** ») traditionnellement utilisée dans le cadre de valorisations des sociétés immobilières, dont il ressort un montant de 48,1 millions d'euros.

La Créance est quant à elle apportée à sa valeur nominale, soit 10.500.000 euros, correspondant à sa valeur réelle dans la mesure où la Créance n'est pas rémunérée.

La valorisation des actifs apportés (Titres Apportés et Créance) s'élève donc à 58,6 millions d'euros.

2.3.2 Valorisation de la Société

La valorisation des actions de la Société est fondée sur les sources suivantes :

- les états financiers 2018 de la Société,
- le document de référence 2017 et le rapport semestriel au 30 juin 2018 de la Société,
- les rapports d'analystes de marché.

Le nombre d'actions de la Société de référence retenu pour les valorisations s'établit à 118 057 886 actions de la Société au 31 décembre 2018 sur une base non diluée (dont 4 840 actions auto-détenues).

La détermination de la valeur de la Société repose sur l'application des méthodes suivantes, traditionnellement utilisées dans le cadre de valorisations des sociétés immobilières : (i) l'Actif Net Réévalué (« **ANR** »), (ii) le cours de bourse, (iii) les objectifs de cours des analystes financiers et (iv) les multiples de sociétés comparables cotées, dont il ressort la synthèse suivante :

Méthodes de référence	Valeur Covivio Hotels (€/action)
Actif net réévalué triple net EPRA au 31/12/2018	26,3
Actif net réévalué EPRA au 31/12/2018	28,9
Cours de bourse au 08/02/2019	24,8
Moyenne pondérée 1 mois	24,9
Moyenne pondérée 3 mois	25,1
Moyenne pondérée 6 mois	25,2
Moyenne pondérée 9 mois	25,5
Moyenne pondérée 12 mois	25,9
Objectifs de cours avant distribution	26,5
Multiples boursiers : ANR triple net	26,4
Multiples boursiers : Résultat Net Récurrent	34,2

En conclusion, la valeur implicite retenue de l'action de la Société de 24,8 €, soit l'ANR Triple net coupon détaché en tenant compte d'un dividende d'un montant de 1,55 € qui sera proposé à la 3^e résolution, est cohérente avec les résultats obtenus au titre des méthodes de valorisation présentées.

La valeur implicite retenue des actifs apportés est de 58,6 M€, soit à titre indicatif 0,586 M€/parts sociales apportée, et correspond à l'ANR Triple net EPRA de la SCI Ruhl Cote d'Azur et à la valeur nominale de la Créance.

La parité induite est de 23 655 actions de la Société pour 1 part sociale de la SCI Ruhl Cote d'Azur.

2.4 Conditions suspensives

L'Apport consenti par l'Apporteur à la Société et l'augmentation de capital de la Société qui en résulterait, ne deviendraient définitifs que sous réserve, et du seul fait de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (i) la remise par les commissaires aux apports, au plus tard vingt-et-un (21) jours précédant l'Assemblée générale appelée à statuer sur la réalisation de l'Apport, de rapports sans réserve sur l'évaluation des Titres Apportés et de la Créance et sur le caractère équitable de la rémunération de l'Apport,
- (ii) l'octroi au bénéfice de la société Covivio par l'AMF, d'une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique au titre de l'excès de vitesse provoqué par l'Apport en vertu de l'article 234-5 du règlement général de l'AMF, conformément à l'article 234-9, 3° du règlement général de l'AMF,
- (iii) l'approbation de l'Apport, de son évaluation et de ses modalités de rémunération par l'Assemblée générale des actionnaires de la Société au vu des rapports établis par les commissaires aux apports.

La date à laquelle sera levée la dernière condition suspensive stipulée ci-dessus est désignée la « **Date de Réalisation** ». Sauf convention contraire entre l'Apporteur et la Société, ces conditions suspensives devraient toutes être réalisées au plus tard le 31 mai 2019.

Il est précisé que la dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique visée au (ii) ci-dessus est prévue pour être délivrée par le Collège de l'AMF se réunissant le 5 mars 2019, de sorte qu'à la date de votre Assemblée générale, et sous réserve de l'approbation de l'Apport, de son évaluation et de ses modalités de rémunération par l'Assemblée générale, l'ensemble des conditions suspensives devraient pouvoir être satisfaites.

2.5 Régime fiscal

Au titre de l'impôt sur les sociétés :

- l'apport des Titres Apportés serait placé sous le régime de faveur des fusions de l'article 210 A du Code général des impôts, et
- l'apport de la Créance serait neutre fiscalement dans la mesure où elle est apportée pour sa valeur nominale.

Au titre des droits d'enregistrement, l'Apport serait enregistré gratuitement.

Enfin, conformément aux dispositions du 1^{er} et du 5^e de l'article 235 ter ZD du CGI, les acquisitions de titres consécutives à l'Apport sont exonérées de taxe sur les transactions financières.

3. Constatation de la réalisation de l'opération

Aux termes de la 14^e résolution, il vous est proposé de décider, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives à l'Apport non encore levées, d'augmenter le capital social d'un montant nominal global de 9 462 012 euros par émission d'un nombre total de 2 365 503 actions nouvelles d'une valeur nominale de quatre (4) euros chacune.

Il vous est également proposé de donner tous pouvoirs au gérant, avec faculté de subdélégation, à l'effet de (i) constater la levée de l'ensemble des conditions suspensives et en conséquence la réalisation définitive de l'Apport et l'augmentation de capital corrélative, (ii) apporter en conséquence de la réalisation définitive de l'Apport les modifications corrélatives aux statuts de la Société, (iii) imputer l'ensemble des droits et frais occasionnés par l'augmentation de capital mentionnée ci-dessus sur le montant de la prime d'Apport y afférente et prélever, le cas échéant, sur ladite prime d'Apport les sommes nécessaires à toute

affectation conforme aux règles en vigueur et en particulier prélever sur ce montant 10% du montant nominal de l'augmentation de capital afin de doter la réserve légale, (iv) procéder à toutes constatations, communications et formalités qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de l'Apport et l'augmentation de capital corrélatrice, (v) faire toutes démarches nécessaires ou utiles à la création des actions nouvelles de la Société émises en rémunération de l'Apport et à leur admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, et (vi) plus généralement, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités et démarches nécessaires.

III - Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (15^e résolution)

Vous serez invités, au titre de la **15^e résolution**, à vous prononcer sur l'autorisation à donner au Gérant, 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, qui serait conférée également pour une durée de vingt-six mois, permettrait au Gérant de décider une ou plusieurs augmentations de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum de quarante sept millions deux cent mille euros (47 200 000 €) (hors ajustement pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions) représentant environ 10% du capital social. Ce plafond serait par ailleurs 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 **17^e à 22^e résolutions**.

Cette délégation mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018.

IV - Autorisation au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions (16^e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la **10^e résolution**, il vous est proposé, au titre de la **16^e résolution**, d'autoriser le Gérant 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 **10^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 vingt-quatre mois.

En conséquence, vous serez invités à autoriser le Gérant à réduire corrélativement 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 6 avril 2018.

V - Délégation de compétence au Gérant 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 (17^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la **17^e résolution**, de déléguer au Gérant, 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 Gérant 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 deux cent trente six millions d'euros (236 000 000 €) représentant environ 50% 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 **15^e et 18^e à 22^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 d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €). Ce montant constituerait en outre un plafond nominal global pour les émissions de valeurs mobilières réalisées en vertu des **18^e à 21^e résolutions**.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Gérant lorsqu'il mettra en œuvre, le cas échéant, la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale du 5 avril 2019, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018.

VI - Délégations de compétence au Gérant 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 (18^e résolution)

Le Gérant 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 Gérant vous demande, par le vote de la **18^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 Gérant 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 Gérant conformément aux articles L. 225-135, 5e 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 de l'ensemble des titres de créances émis ne pourrait excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la **17^e résolution**.

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 quarante sept millions deux cent mille euros (47 200 000 €) 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 **15^e, 17^e, et 19^e à 22^e résolutions**.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Gérant le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale du 5 avril 2019, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018.

VII - Autorisation au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre (19^e résolution)

Par le vote de la **19^e résolution**, nous vous proposons d'autoriser le Gérant à décider, ainsi que la loi le permet, s'il constate une demande excédentaire lors d'une augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, d'augmenter le nombre de titres à émettre au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable.

Cette option permet, dans le cadre d'une émission de titres, de procéder dans les 30 jours de la clôture de la période de souscription, à une émission complémentaire des titres d'un montant maximum de 15% de l'émission initiale (cette faculté est appelé « option de surallocation »).

Le montant nominal des émissions de titres réalisées dans le cadre de cette résolution s'imputerait sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de l'Assemblée générale, et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018.

VIII - Délégation de compétence au Gérant 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 (20^e résolution)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-147, 6^{ème} alinéa du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la **20^e résolution**, de déléguer au Gérant, 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 Gérant de la présente délégation). Ce plafond 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 **15^e, 17^e à 19^e, 21^e et 22^e résolutions**.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la **17^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 de 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 auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Le Gérant sera notamment amené à statuer sur le rapport du ou des Commissaire(s) 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 autorisation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale du 5 avril 2019, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018.

IX - Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (21^e résolution)

Il vous est proposé au titre de la **21^e résolution** soumise à votre approbation, de vous prononcer sur la délégation de compétence à donner au Gérant, 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 de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Il vous sera donc 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 auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de cette délégation serait fixé à quarante sept millions deux cent mille euros (47 200 000 €) représentant environ 10% du capital social et sera 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 **15^e, 17^e à 20^e et 22^e résolutions**.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la **17^e résolution**.

Le Gérant 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 autorisation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale du 5 avril 2019, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018.

X - Délégation de compétence au Gérant 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 (22^e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la **22^e résolution**, de déléguer au Gérant, 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 cinq cent mille euros (500 000 €) représentant environ 0,11% 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 de ses salariés.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seraient fixés par le Gérant 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 Gérant pourrait également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Le Gérant 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 5 avril 2019, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018.

XI - Pouvoirs pour formalités (23^e résolution)

La **23^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 Gérant

2 DÉVELOPPEMENT DURABLE

La stratégie de développement durable de Covivio Hotels est déclinée de la politique RSE de Covivio. Elle est indissociable du modèle économique de l'entreprise. Sa mise en œuvre est assurée par le soutien d'une équipe dédiée, la Direction du Développement Durable de Covivio, en coordination avec les équipes de Covivio Hotels. Au 31 décembre 2018, Covivio Hotels comptait 24 collaborateurs, dont 100% en CDI.

Structurée à partir de l'étude de cartographie des risques RSE conduite en 2018, la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) de Covivio figure au chapitre 2 de son Document de Référence. Elle retrace les risques et opportunités identifiés, le plan d'action et les résultats par activité, notamment l'ensemble des éléments ayant trait au reporting RSE de Covivio Hotels. Elle rassemble les informations portant sur les objectifs et réalisations sociales et environnementales de l'entreprise, ainsi que l'analyse des conséquences du changement climatique sur celle-ci et sur les biens et services qu'elle produit. La cartographie des risques RSE a fait ressortir 9 risques majeurs :

- obsolescence des actifs / valeur verte / produits anticipant les évolutions sociétales
- maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certification)
- sûreté / sécurité environnementale / conformité réglementaire
- intégration dans la ville durable
- *supply chain* responsable
- qualité de la relation avec les parties prenantes extérieures (clients, fournisseurs...)
- compétences / attractivité / diversité
- fraude / corruption / éthique
- protection des données / smart building

Cette étude a également permis de mettre en avant les actions de maîtrise mises en œuvre par Covivio, et les indicateurs de performance pertinents définis au regard de ces risques.

La politique RSE de Covivio est adaptée aux réglementations et spécificités de marchés propres à chaque pays où le Groupe se développe. Elle est partagée par l'ensemble de ses activités en Europe et à toutes les strates de l'entreprise. Cette politique RSE est déclinée en plans d'actions, qui s'étoffent et s'adaptent en analysant régulièrement les risques et opportunités que l'environnement présente dans son domaine d'activité.

Les quatre axes de sa stratégie RSE sont communs à chacune de ses activités : Bâtiment durable, Sociétal, Social et Gouvernance

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 notre 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.

La DPEF de Covivio présente un reporting précis des émissions de gaz à effet de serre par activité, dont celles de Covivio Hotels, répondant ainsi 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. Ce reporting 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, corrigées des conditions climatiques.

Depuis 2017, le reporting RSE de Covivio s'inscrit dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies. Il anticipe les recommandations émises par le groupe d'experts sur le climat constitutives de la Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), basés sur la prise en compte des impacts financiers inhérents aux effets du changement climatique. En 2017/2018, les travaux conduits avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) ont permis de déterminer des objectifs carbone en ligne avec un scénario 2°C. Ces objectifs ont été approuvés par l'initiative SBT dès l'été 2018⁴. Sur la totalité de son patrimoine, Covivio s'engage ainsi à réduire ses émissions de gaz à effet de serre par mètre carré de 34% d'ici 2030 par rapport à 2010.

Face à ces défis, à la fois climatiques et humains, les certifications et labels (HQE, BREEAM, Green Hotels, Green Key...) constituent des marqueurs forts de la performance RSE des immeubles de Covivio Hotels. A fin 2018, la proportion d'hôtels *core* ainsi certifiés détenus par Covivio en Europe est de 52%, avec un objectif de 66% d'ici 2020 et 100% d'ici fin 2025. C'est avec une telle approche, globale et adressant l'ensemble du cycle de vie de l'immeuble, que Covivio Hotels fait évoluer la performance énergétique et environnementale de son patrimoine.

Le développement de Covivio continue, plus que jamais, à s'appuyer 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...).

Conforme au cadre de la GRI Standards ainsi qu'aux *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* de l'EPRA 2017, la DPEF de Covivio se fait l'écho d'une politique qui couvre les 360° du développement durable. Elle fait de plus l'objet d'une vérification par un tiers indépendant (cf. chapitre 2.8 du Document de Référence de Covivio - www.covivio.eu).

Les informations portées au chapitre 2 du Document de Référence 2018 de Covivio sont également contenues dans son rapport développement durable qui devient cette année « Déclaration de Performance Extra-Financière ». (www.covivio.eu/fr).

⁴ <https://www.covivio.eu/fr/communiqués/les-objectifs-climat-de-covivio-salues-par-linitiative-science-based-targets-sbt/>

3 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

3.1	COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018	63
3.1.1	Etat de situation financière	63
3.1.2	Etat du résultat net	64
3.1.3	Etat du résultat global	65
3.1.4	Etat de variation des capitaux propres	66
3.1.5	Tableau des flux de trésorerie	67
3.2	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	69
3.2.1	Principes et méthodes comptables	69
3.2.2	Gestion des risques financiers	76
3.2.3	Périmètre de consolidation	79
3.2.4	Evaluation du contrôle	82
3.2.5	Evénements significatifs de la période	82
3.2.6	Notes relatives à l'état de situation financière	83
3.2.7	Notes sur l'état du résultat net	93
3.2.8	Autres éléments d'information	97
3.2.9	Information sectorielle	103
3.2.10	Evénements postérieurs à la clôture	106
3.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	107
3.4	COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018	111
3.4.1	Bilan	111
3.4.2	Compte de résultat	113
3.5	ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS	114
3.5.1	Evénements significatifs de l'exercice	114
3.5.2	Principes, règles et méthodes comptables	115
3.5.3	Explication des postes du bilan	119
3.5.4	Notes sur le compte de résultat	128
3.5.5	Engagements hors bilan	132
3.5.6	Renseignements divers	134
3.5.7	Evénements postérieurs à la clôture	136
3.6	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	137
3.7	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES	141
3.8	RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 AVRIL 2019	144
3.8.1	Ordre du jour	144
3.8.2	Texte des projets de résolutions	145
3.9	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DE CAPITAL	156
3.10	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EMISSION D' ACTIONS ET DE DIVERSES VALEURS MOBILIERES AVEC MAINTIEN ET/OU SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION	157
3.11	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'EMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE DIVERSES VALEURS MOBILIERES RESERVEE AUX ADHERENTS D'UN PLAN D'EPARGNE D'ENTREPRISE	159

3.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2018

3.1.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE

Actif

K€	Note	31-déc.-18	Proforma 31-déc.-17	31-déc.-17
Actifs incorporels				
Ecart d'acquisitions	3.2.6.1.1	109 938	110 900	0
Immobilisations incorporelles	3.2.6.1.2	36 506	42 000	0
Actifs corporels				
Immeubles d'exploitation	3.2.6.1.2	1 011 948	1 097 400	0
Autres immobilisations corporelles	3.2.6.1.2	23 575	23 484	84
Avances sur acquisitions d'immobilisations corporelles	3.2.6.1.2	4 710	5 278	3 478
Immeubles de placement	3.2.6.1.3	4 648 110	3 771 767	3 724 567
Actifs financiers non courants	3.2.6.2	39 221	53 110	114 444
Participations dans les entreprises associées	3.2.6.4.1	83 895	79 153	232 153
Impôts Différés Actif	3.2.6.6	7 761	15 500	0
Dérivés Long terme	3.2.6.12.3	10 252	8 385	5 628
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		5 975 918	5 206 977	4 080 354
Actifs destinés à être cédés	3.2.5.5	288 072	207 396	207 396
Prêts et créances avec stés MEE	3.2.6.3	2 216	733	27 788
Stocks et en-cours	3.2.6.5	2 236	2 400	0
Dérivés Court Terme	3.2.6.12.3	4 179	120	120
Créances clients	3.2.6.7	36 547	24 985	10 687
Créances fiscales	3.2.6.8	22 005	3 509	18 003
Autres créances	3.2.6.8	25 309	93 467	1 874
Charges constatées d'avance	3.2.6.9	1 816	2 040	340
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.2.6.10	381 401	122 279	33 645
TOTAL ACTIFS COURANTS		763 780	456 929	299 853
TOTAL ACTIF		6 739 698	5 663 906	4 380 207

Passif

K€	Note	31-déc.-18	Proforma 31-déc.-17	31-déc.-17
Capital	3.2.6.11	472 232	424 964	351 264
Primes		1 329 918	1 117 803	705 403
Actions propres		-119	-70	-70
Réserves consolidées		1 042 789	903 509	875 309
Résultat		194 002	233 465	252 165
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	3.1.4	3 038 822	2 679 671	2 184 071
Intérêts non contrôlant	3.1.4	265 384	242 787	221 087
TOTAL CAPITAUX PROPRES		3 304 207	2 922 458	2 405 158
Emprunts Long Terme	3.2.6.12	2 569 251	2 219 006	1 673 578
Passif locatif Long Terme	3.2.6.12.4	163 281	0	0
Dérivés Long Terme	3.2.6.12.3	24 595	25 997	25 697
Impôts Différés Passif	3.2.6.6	248 621	218 225	117 503
Engagements de retraite et autres	3.2.6.13	1 381	1 429	129
Autres dettes Long Terme	3.2.6.14	8 207	4 298	2 998
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		3 015 336	2 468 955	1 819 905
Dettes fournisseurs (1)	3.2.6.14	45 593	68 491	10 249
Dettes fournisseurs d'immobilisations (1)	3.2.6.14	23 591		27 801
Emprunts Court Terme	3.2.6.12	256 074	50 500	36 955
Passif locatif Court Terme		376	0	0
Dérivés Court Terme	3.2.6.12.3	20 585	13 281	13 081
Avances et acomptes	3.2.6.14	7 295	7 729	1 229
Provisions	3.2.6.14	8 521	8 415	15
Impôts courants	3.2.6.14	11 976	8 372	2 372
Autres dettes Court Terme	3.2.6.14	25 375	105 019	62 619
Comptes de Régularisation	3.2.6.15	20 771	10 686	823
TOTAL PASSIFS COURANTS		420 155	272 493	155 144
TOTAL PASSIF		6 739 698	5 663 906	4 380 207

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

La colonne pro-forma 31 décembre 2017 correspond à l'information financière insérée dans le document de référence du groupe Covivio Hotels au 31 décembre 2017 et dans le document E du 21 décembre 2017 visé par l'AMF. Ces comptes pro-forma matérialisent le bilan si l'opération de fusion absorption de l'activité Murs et Fonds avait été effective au 31 décembre 2017.

3.1.2. ETAT DU RESULTAT NET

K€	Note	31-déc.-18	31-déc.-17
Loyers	3.2.7.1.1	229 921	208 882
Charges locatives non récupérées	3.2.7.1.3	-2 429	-2 038
Charges sur Immeubles	3.2.7.1.3	-2 580	-2 154
Charges nettes des créances irrécouvrables	3.2.7.1.3	-42	-8
LOYERS NETS		224 870	204 682
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	3.2.7.1.2	74 468	0
Revenus de gestion et d'administration		2 196	1 830
Frais liés à l'activité		-1 539	-1 884
Frais de structure		-20 381	-13 552
Frais de développement		-92	-11
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	3.2.7.1.4	-19 816	-13 617
Amortissements des biens d'exploitation	3.2.6.1.2	-44 336	-19
Variation nette des provisions et autres		6 067	314
RESULTAT D'EXPLOITATION		241 253	191 360
Produits des cessions d'actifs		286 135	135 455
Valeurs de sortie des actifs cédés		-284 729	-130 883
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	3.2.5.4	1 406	4 572
RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	3.2.7.2	99 868	100 161
RESULTAT DE CESSION DE TITRES (1)	3.1.4	119 705	0
RESULTAT DES VARIATIONS DE PERIMETRE (1)	3.1.4	-149 187	247
RESULTAT OPERATIONNEL		313 044	296 340
Coût de l'endettement financier net	3.2.7.3	-50 093	-35 142
Charges d'intérêts des passifs locatifs	3.2.6.12.4	-4 594	0
Ajustement de valeur des instruments dérivés	3.2.6.12.3	-12 780	13 764
Actualisation des dettes et créances	3.2.7.4	-502	626
Amortissements des frais d'émission d'emprunts	3.2.7.4	-9 909	-5 142
Quote-part de résultat des entreprises associées	3.2.6.4.1	8 668	17 575
RESULTAT NET AVANT IMPOTS		243 835	288 021
Impôts différés	3.2.7.5.1	-7 231	-1 813
Impôts sur les sociétés	3.2.7.5.2	-9 424	-2 244
RESULTAT NET DE LA PERIODE DES ACTIVITES POURSUIVIES		227 180	283 964
Profit ou perte après impôt des activités abandonnées		0	-38
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES		0	-38
RESULTAT NET DE LA PERIODE		227 180	283 926
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		-33 178	-31 761
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE		194 002	252 165
Résultat Net Part du Groupe par action en euros		1,74	2,87
Résultat Net Part du Groupe dilué par action en euros		1,74	2,87

(1) Les lignes « Résultat de cessions de titres » pour 120 M€ et « Résultat des variations des périmètres » pour -149 M€ correspondent principalement au résultat de l'opération de restructuration de l'activité Murs et Fonds pour - 28 M€ (cf. 3.1.4)

3.1.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

K€	Note	31-déc.-18	31-déc.-17
RESULTAT NET DE LA PERIODE		227 180	283 926
Ecart de conversion		-3 026	
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		-3 026	0
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE		224 154	283 926
RESULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE			
Aux propriétaires de la société mère		190 976	252 165
Aux intérêts non contrôlant		33 178	31 761
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE		224 154	283 926
RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE NET PAR ACTION	3.2.8.2	1,72	2,87
RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE NET DILUE PAR ACTION	3.2.8.2	1,72	2,87

3.1.4. ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux propres part du Groupe	Intérêts non contrôlant	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2016	296 416	453 759	-61	1 101 016	1 851 130	202 252	2 053 382
Stocks options & opérations sur titres			-9	9	0		0
Distribution de dividendes				-229 725	-229 725	-12 921	-242 646
Autres		-3 706		3 706	0		0
Résultat Global Total de la période				252 165	252 165	31 761	283 926
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					0		0
Variation de périmètre				303	303	-5	298
Situation au 31 décembre 2017	351 264	705 403	-70	1 127 474	2 184 071	221 087	2 405 158
Autres opérations sur titres			-49	49	0		0
Distribution de dividendes				-164 687	-164 687	-14 105	-178 792
Augmentation de capital (1)	47 224	251 022			298 246		298 246
Résultat Global Total de la période				190 976	190 976	33 178	224 154
<i>Dont écart de conversion</i>				-3 026	-3 026		-3 026
<i>Dont résultat net</i>				194 002	194 002	33 178	227 180
Variation de périmètre et taux (2)	73 744	373 493		82 979	530 216	25 224	555 440
Situation au 31 décembre 2018	472 232	1 329 918	-119	1 236 791	3 038 822	265 384	3 304 207

Les dividendes versés en numéraire au cours de la période représentent un montant de 164,7 M€.

- (1) Le 21 juin 2018 une augmentation de capital en numéraire a été souscrite pour 298,2 M€ afin d'acquérir un portefeuille d'hôtels au Royaume Uni.
- (2) Le 24 janvier 2018, l'opération de fusion - absorption de la société FDM Management a généré une augmentation des capitaux propres de 503 M€. Cette variation a deux composantes :
- + 530,8 M€ : augmentation de capital relative à la fusion Covivio Hotels - FDM Management et à l'apport de 50% des titres de la SCI Porte Dorée
 - 28 M€ : Résultat de restructuration de l'opération

en M€	FDM M	SCI Porte Dorée	Total
Prix de vente de la QP antérieurement détenue (a)	227,7	28,3	256,0
Valeurs des titres des MEE au 31/12/2017 (b)	142,7	10,3	153,0
Résultat de cession de la QP initialement détenue (a - b)	85,0	18,0	103,0
Dépréciation écart d'acquisition	-108,5	-22,6	-131,1
Résultat de l'opération de restructuration	-23,5	-4,6	-28,1

(1) 25 298 000 actions x 9€ = 227,7 M€

(2) 932 191 actions x 30,34€ = 28,3 M€

L'opération de fusion absorption de la société FDM Management a généré, conformément aux normes IFRS, un résultat de cession sur la participation précédemment détenue (40,7% pour l'ensemble FDM Management et 50% pour la SCI Porte Dorée) d'un montant de 103 M€.

Cette opération a été réalisée par voie d'échanges de titres selon une parité proche de l'ANR. Cependant, en application des normes IFRS, le prix d'acquisition est déterminé par référence au cours de bourse du 24 janvier 2018 de l'action Covivio Hotels (29 €). Cette évaluation conduit à dégager un goodwill de 219 M€, dont 131 M€ sont sans justificatif économique et sont dépréciés sur l'exercice.

L'ensemble de l'opération dégage un résultat de restructuration de -28 M€ sans impact en capitaux propres (résultat/réserves).

3.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

K€	Note	31-déc.-18	31-déc.-17
Résultat net total des activités poursuivies		227 180	283 964
Résultat net total des activités abandonnées		0	-38
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		227 180	283 926
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		175 671 ⁽¹⁾	40
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	3.2.6.12.3 et 3.2.7.2	-87 083	-113 925
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		45	184
Autre produits et charges calculés	3.2.7.4	7 012	3 078
Plus et moins-values de cession		-129 790 ⁽²⁾	-4 590
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	3.2.6.4.1	-8 668	-17 575
Capacité d'autofinancement des activités poursuivies après coût de l'endettement financier net et impôt		184 366	151 176
Capacité d'autofinancement des activités abandonnées après coût de l'endettement financier net et impôt		0	-38
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		184 366	151 138
Coût de l'endettement financier net	3.2.7.3	50 093	35 140
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.2.7.5.1	16 655	4 057
Capacité d'autofinancement des activités poursuivies avant coût de l'endettement financier net et impôt		251 115	190 373
Capacité d'autofinancement des activités abandonnées avant coût de l'endettement financier net et impôt		0	-38
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		251 115	190 335
Impôt versé		-5 822	-4 808
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	3.2.6.7	12 064	-3 054
FLUX NET DE TRESORERIE DES ACTIVITES POURSUIVIES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES		257 356	182 511
FLUX NET DE TRESORERIE DES ACTIVITES ABANDONNEES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES		0	-38
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE		257 356	182 473
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.6.1.2	-179 435	-512 189
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.6.1.2	286 143	135 447
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	3.2.6.2	0	-200
Incidence des variations de périmètre		-346 885 ⁽³⁾	-174 420
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	3.2.6.4.1	3 874	8 322
Variation des prêts et avances consentis	3.2.6.2	93 178	-25 642
Autres flux liés aux opérations d'investissement		575	0
FLUX NET DE TRESORERIE DES ACTIVITES POURSUIVIES LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT		-142 550	-568 682
FLUX NET DE TRESORERIE DES ACTIVITES ABANDONNEES LIES AUX ACTIVITES D'INVESTISSEMENT		0	1 732
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		-142 550	-566 950
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère	3.1.4	298 246 ⁽⁴⁾	199 223
Rachats et reventes d'actions propres	3.1.4	-48	-2
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.1.4	-164 687	-118 628
Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées	3.1.4	-14 106	-12 921
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	3.2.6.12	873 567	687 887
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	3.2.6.12	-681 051	-324 863
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		-48 472	-34 895
Autres flux sur opérations de financement	3.2.6.12.3	-12 395	-32 045
Impact de la variation des taux de change		-64	0
FLUX NET DE TRESORERIE DES ACTIVITES POURSUIVIES LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT		250 990	363 756
FLUX NET DE TRESORERIE DES ACTIVITES ABANDONNEES LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT		0	0
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT		250 990	363 756
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES POURSUIVIES		365 797	-22 415
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE DES ACTIVITES ABANDONNEES		0	1 694
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE		365 797	-20 721
Trésorerie d'ouverture		14 411	35 132
Trésorerie de clôture		380 208	14 411
Variation de trésorerie		365 797	-20 721

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS
Annexe aux comptes consolidés

		31-déc.-18	31-déc.-17
Trésorerie brute (a)	3.2.6.10	381 401	33 645
Solides créditeurs et concours bancaires courants (b)	3.2.6.12	-1 193	-19 234
Trésorerie nette (c) = (a)-(b)		380 208	14 411
Endettement brut (d)	3.2.6.12	2 852 908	1 712 721
Amortissement des frais de financement (e)	3.2.6.12	-28 777	-21 422
Endettement financier net (d) - (c) + (e)		2 443 924	1 676 888

- (1) Amortissements des biens d'exploitation de l'activité Murs et Fonds pour 44,3 M€ et dépréciation immédiate des goodwill pour 131 M€ (cf. 3.1.4).
- (2) Résultat des cessions d'actifs pour 1,4 M€, résultat des cessions de titres de sociétés pour 16,7 M€ et résultat de cession suite à l'opération de restructuration FDM M pour 103 M€ (cf. 3.1.4).
Le résultat combiné des restructurations est de -28 M€ (103 M€ - 131 M€).
- (3) L'incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement (§.39 de la norme IAS 7) de - 346,9 M€ correspond principalement :
- à la trésorerie acquise suite à la fusion de FDM Management pour 78,1 M€,
 - au prix de cession des titres de la société Sunparks de Haan et de 3 sociétés Murs et Fonds pour 97,5 M€,
 - aux décaissements liés à l'acquisition d'actifs situés au Royaume Uni et aux Pays-Bas pour - 478 M€,
 - aux décaissements des différés de paiement des titres TCH et Bardiomar pour -14 M€ et sur l'activité Murs et Fonds pour - 28 M€.
- (4) Les 298,2 M€ de la ligne « Augmentation de capital versée par les actionnaires » correspondent à l'opération réalisée le 21 juin 2018.

3.2. Annexe aux comptes consolidés

3.2.1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

3.2.1.1 Principes généraux – Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2018 du groupe Covivio Hotels 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 la Gérance en date du 13 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 appliquées 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.

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 Hotels 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 », adopté 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 Hotels 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. A ce stade, il s'agit essentiellement de contrats de location de véhicules de sociétés 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. §. 3.2.6.12.4). Les incidences de la première application de la norme IFRS 16 seront par conséquent limitées aux contrats autres que les 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 encore applicables de façon obligatoire 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 Principes de consolidation

3.2.1.2.1 Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

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

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice,
- est exposée, 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 Hotels doit réévaluer si 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.

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

3.2.1.2.3 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.

3.2.1.3 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 Covivio Hotels 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, Covivio Hotels 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.

Pour la préparation des comptes consolidés, le Groupe utilise les estimations spécifiques suivantes :

- sur l'impôt : l'impôt est calculé au réel pour la société mère cotée ainsi que pour les filiales non SIIC significatives.

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.

3.2.1.4 Secteurs opérationnels (IFRS 8)

Covivio Hotels 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 du type de clientèle et de la nature des biens.

En conséquence, les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Hôtellerie : actifs principalement loués à AccorHotels, IHG, B&B, Motel One, NH, Pierre & Vacances et Club Med ;
- Commerces : actifs loués à Jardiland et Courtepaille ;
- Murs et Fonds : hôtels en exploitation

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

3.2.1.5 Règles et méthodes d'évaluation appliquées par Covivio Hotels

3.2.1.5.1 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 les valorisations 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.

3.2.1.5.2 Immeubles de placement (IAS 40 révisée)

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.

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.

Le patrimoine de Covivio Hôtels est expertisé par des experts indépendants membres de l'AFREXIM (notamment Cushman & Wakefield, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Crédit Foncier Expertise) selon un rythme semestriel, avec deux campagnes réalisées, l'une au 30 juin, l'autre au 31 décembre.

Les modalités de calcul des expertises sont fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

- recommandations 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 M. Georges Barthès de Ruyter).

Ces méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite « RICS » et « IVSC ».

Les actifs sont estimés en valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Ils sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors-droits.

La méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :

Valorisation des hôtels

La valeur des hôtels a été déterminée en actualisant les revenus nets annuels futurs sur la base des principes suivants :

- la valorisation des projections de cash-flow a été faite majoritairement sur 10 années,
- les cash-flows sont déterminés en fonction des loyers, eux-mêmes fonctions du chiffre d'affaires des hôtels, et les investissements directs de Covivio Hôtels sont déduits du cash-flow,
- les loyers sont calculés en appliquant un taux fixe au chiffre d'affaires des hôtels. Les taux varient en fonction de l'enseigne et de la localisation de l'actif,
- les taux d'actualisation et de capitalisation sont déterminés sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble.

Les expertises ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate, CBRE, MKG, Cushman & Wakefield et Crédit Foncier Expertise pour les actifs détenus en France.

Pour le patrimoine allemand, les expertises ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate, Cushman & Wakefield.

Pour le patrimoine hollandais et belge, les expertises ont été réalisées par CBRE, Christie & Co et Cushman & Wakefield.

Pour le patrimoine espagnol, les expertises ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate et Cushman & Wakefield.

Pour le patrimoine anglais, les expertises ont été réalisées par HVS.

Valorisation des villages de vacances Club Méditerranée

Les villages de vacances ont été évalués par capitalisation du revenu locatif qu'ils sont susceptibles de générer, ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 10 ans. Les expertises sont réalisées par Cushman & Wakefield (Club Med Da Balaia, par capitalisation du revenu seulement) et BNP Real Estate (Club Med Samoëns), sur la base d'un cahier des charges élaboré par le Groupe dans le respect des pratiques professionnelles.

Valorisation des jardineries Jardiland

Les jardineries ont été évaluées par capitalisation du revenu locatif qu'elles sont susceptibles de générer (en tenant compte du niveau estimé du loyer normatif que l'actif est susceptible de supporter) ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur la durée résiduelle du bail. Les expertises sont réalisées par Crédit Foncier Expertise, sur la base d'un cahier des charges élaboré par le Groupe dans le respect des pratiques professionnelles.

Valorisation des restaurants Courtépaille

Les restaurants ont été évalués par capitalisation du revenu locatif qu'ils sont susceptibles de générer (en tenant compte du niveau estimé du loyer normatif que l'actif est susceptible de supporter) ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 10 ans. Les expertises sont réalisées par Crédit Foncier Expertise, sur la base d'un cahier des charges élaboré par le Groupe dans le respect des pratiques professionnelles.

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 est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs par la norme IFRS 13.

3.2.1.5.3 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.

3.2.1.5.4 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.

3.2.1.5.5 Immobilisations corporelles (IAS 16)

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

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.

3.2.1.5.6 Actifs non courants destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque Covivio Hotels 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 Covivio Hotels, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus ou pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs courants 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 la vente.

3.2.1.5.7 Actifs financiers

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 dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

Prêts

Lors de leur comptabilisation initiale, les prêts sont mesurés à leur juste valeur augmentée des coûts de transaction qui leur sont directement imputables.

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

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.

3.2.1.5.8 Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

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

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 de Covivio Hotels.

3.2.1.5.9 Créances Clients

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

Créances d'opérations de location simple

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

- pas de provisions pour les locataires présents ou sortis dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance,
- 50% du montant de la créance pour les locataires présents dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance,
- 100% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à six mois d'échéance,
- 100% du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance.

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.

3.2.1.5.10 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.

3.2.1.5.11 Engagements de retraite

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

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

Les gains et pertes actuarielles 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.

3.2.1.5.12 Passifs financiers

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.

Les sociétés du Groupe Covivio Hotels 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 Passif locatif long terme ou court terme au bilan et la charge financière dans le poste Charges d'intérêts sur passifs locatifs.

3.2.1.5.13 Instruments dérivés et instruments de couverture

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

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.

Compte tenu des caractéristiques de son endettement, Covivio Hotels ne qualifie pas à la comptabilité de couverture. Tous les instruments dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

3.2.1.5.14 Impôts exigibles et impôts différés

Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC en France 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.

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.

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 optées ou de filiales non soumises à l'IS dans un délai de 2 ans,
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant opté.

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

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

Régime de droit commun et impôts différés

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

Un actif d'impôt différé net 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 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.

3.2.1.5.15 Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. 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 d'avance ou à terme échu. 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.

Les revenus locatifs de l'exercice correspondent au quittancement des loyers sur la période. Pour les hôtels gérés par le groupe AccorHotels, ce quittancement est calculé en pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice précédent. La régularisation comptable visant à prendre en compte le chiffre d'affaires de l'exercice est réalisée en fin d'année.

3.2.1.5.16 Revenus des hôtels exploités

Le chiffre d'affaires des hôtels en gestion correspond au montant des ventes de produits et prestations de services liées aux activités ordinaires. Il se répartit entre les différentes prestations hôtelières (hébergement, restauration et autres prestations).

L'ensemble des revenus des hôtels en gestion est évalué à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir, net des rabais, remises et ristournes, de la TVA et des autres taxes.

3.2.1.5.17 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 Hotels (le numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de la période.

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.

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 Hotels 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.

3.2.1.5.18 IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de marché	§ 3.2.2.6
Risque de liquidité	§ 3.2.2.2
Sensibilité aux frais financiers	§ 3.2.2.3
Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 3.2.6.1.3
Risque de contrepartie	§ 3.2.2.4
Covenants	§ 3.2.6.12
Risque de change	§ 3.2.2.7

3.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

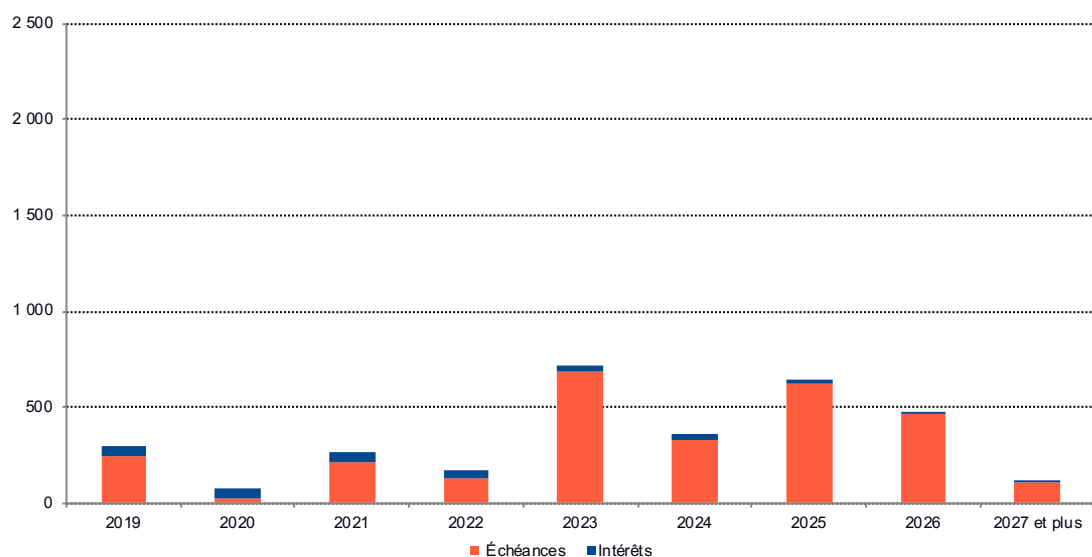
3.2.2.1 Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. Cependant, compte tenu des commercialisations déjà actées sur l'ensemble des actifs, ce risque est restreint.

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. A fin décembre 2018, les disponibilités de Covivio Hotels s'élèvent à 693 M€ et sont composées de 291 M€ de ligne de crédits utilisables sans condition, de 381 M€ de placements et équivalents de trésorerie et de 21 M€ de découverts non utilisés.

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



Le montant de la dette du groupe Covivio Hotels s'élève à 2 839 M€ au 31 décembre 2018 (cf. 3.2.6.12).

Les intérêts qui seraient versés jusqu'à l'extinction de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de l'en-cours existant au 31 décembre 2018 et du taux moyen de la dette s'élèvent à 302,8 M€.

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.

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 quasi systématiquement couverte par des instruments financiers (cf. 3.2.6.12.3). Au 31 décembre 2018, après prise en compte des swaps de taux d'intérêts, la couverture active moyenne s'établit à 79,3 % de la dette du Groupe, 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 - 4 205 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 - 2 019 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 + 1 681 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 Covivio Hotels 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 souscrit 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 Covivio Hotels 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. Le Groupe suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique du Groupe 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. Au 31 décembre 2018, le montant est de -1,1 M€.

3.2.2.5 Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers de Covivio Hotels sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les principaux locataires (AccorHotels, B&B,...), génèrent l'essentiel des revenus annuels de loyers.

Covivio Hotels 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 la performance opérationnelle du Groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels du Groupe 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. 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 de Covivio Hotels 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 métropoles européennes,
- 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 Covivio Hotels 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.

L'évolution des loyers repose sur des indices servant de base à l'indexation des loyers et sur l'évolution du chiffre d'affaires AccorHotels pour les hôtels concernés. En cas de dégradation du marché de l'investissement immobilier, Covivio Hotels pourrait subir des corrections de valeur dont l'ampleur serait limitée du fait de la protection apportée par les conventions conclues avec ses locataires.

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou taux de capitalisation est analysée dans le § 3.2.6.1.3.

3.2.2.7 Risque de taux de change

Le groupe opère à la fois en zone Euro et en zone hors Euro suite à l'acquisition de murs d'hôtels au Royaume-Uni. Le groupe a souhaité se prémunir des variations de devises en finançant une partie de l'acquisition via un emprunt en devises et en souscrivant un swap de devises.

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

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

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

3.2.2.8 Risque 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. § 3.2.6.3) :

- les titres disponibles à la vente valorisés à la juste valeur. Cette juste valeur est le cours de bourse lorsque les titres sont négociés sur un marché réglementé,
- les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence 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.

Le groupe Covivio Hotels a émis un emprunt obligataire en novembre 2012 (renégocié fin 2014), un placement privé en mai 2015 et un emprunt obligataire inaugural en septembre 2018 dont les caractéristiques sont présentées au § 3.2.6.12.2.

3.2.2.10 Environnement fiscal

3.2.2.10.1 Risques fiscaux

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de Covivio Hotels s'exercent, le Groupe se trouve exposé à des risques fiscaux.

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)

La 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.

La 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 pour les exercices 2015 et 2016.

3.2.2.10.2 Fiscalité Latente

La plupart des sociétés immobilières du groupe ont opté pour le régime SIIC en France ou SOCIMI en Espagne. L'impact de la fiscalité latente est donc essentiellement lié aux investissements 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 du secteur 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 : 28,93%). A noter que les activités hôtelières sont imposées en Allemagne à un taux supérieur à 30% et que des impôts différés passifs ont aussi été reconnus à ce taux.

3.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.2.3.1 Changement de méthode de consolidation

Consécutivement à l'Assemblée générale extraordinaire qui s'est déroulée le 24 janvier 2018, la société Financière Hope a été fusionnée dans la société FDM Management et la société FDM Management a ensuite été fusionnée dans la société Covivio Hotels. Les 43 sociétés de l'ancien sous-groupe de l'activité Murs et Fonds sont désormais consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Concomitamment à la fusion FDM Management dans Covivio Hotels, la Caisse des Dépôts et Consignations a apporté les 50% des titres qu'elle détenait sur la SCI Porte Dorée (société porteuse de l'hôtel Motel One Porte Dorée). La SCI Porte Dorée est ainsi détenue à 100% et est consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

3.2.3.2 Liste des sociétés consolidées

Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2018	% d'intérêt 2018	% d'intérêt 2017
SCA Covivio Hôtels	France	Multi activité	Société mère	-	-
Blythswood Square Hotel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
George Hotel Investments Hotel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Lagonda Leeds Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Lagonda Palace Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Lagonda Russel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Lagonda York Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Oxford Spire Hotel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Oxford Thames Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Roxburghe Investments Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Wotton House Properties Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Blythswood Square Hôtel Glasgow Ltd (opération Rocky-Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
George Hotel Investments Ltd (opération Rocky- Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Grand Central Hotel Company Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Grand Principal Birmingham Ltd (opération Rocky - Holdco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Lagonda Leeds PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Lagonda Palace PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Lagonda Russell PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Lagonda York PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Roxburghe Investments Propco Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
The St David's Hotel Cardiff Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Wotton House Properties Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Roxburghe Investments Lux SARL (opération Rocky)	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100	-
Lambda Amsterdam BV (opération LHI 2)	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	-
HEM Diestelkade Amsterdam BV (opération LHI 2)	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	-
Rock Lux opco	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	-
Constance	France	Murs et Fonds	IG	100	40,7
Constance Lux 1	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	40,7
Constance Lux 2	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	40,7
So Hospitality	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	40,7
Nice - M	France	Murs et Fonds	IG	100	40,7
Hermitage Holdco	France	Murs et Fonds	IG	100	40,7
Rock-Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	40,7
SLIH - Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	Murs et Fonds	IG	100	40,7
Spiegelrei HLD SA	Belgique	Murs et Fonds	IG	100	40,7
Alliance et Compagnie SAS	France	Murs et Fonds	IG	100	40,7
Airport Garden Hotel NV	Belgique	Murs et Fonds	IG	100	40,7
Berlin I (propco Westin Grand Berlin) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin Berlin) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Opco Hotel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Berlin III (Propco Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Opco Hotel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Dresden I (propco Westin Bellevue) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Opco Hotel Bellevue Dresden Betriebs (Westin Bellevue) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Dresden II (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Dresden III (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Dresden IV (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II to IV) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Dresden V (propco Pullman Newa Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Opco Hotel Newa Dresden Betriebs (Pullman) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Leipzig I (propco Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Opco HotelgesellschaftGerberst. Betriebs (Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Opco Hotel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
Opco Hotel Kosmos Erfurt (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	38,62
LHM Holding Lux SARL	Allemagne	Murs et Fonds	IG	100	40,7
LHM PropCo Lux SARL	Allemagne	Murs et Fonds	IG	90	36,63
SCI Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100	40,7
MO First Five	Allemagne	Murs et Fonds	IG	84,6	34,43
FDM M Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	40,7
OPCO Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100	40,7
Exco Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100	40,7
Invest Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100	40,7
SCI Hôtel Porte Dorée	France	Hôtellerie	IG	100	50
FDM Rocatiera	Espagne	Hôtellerie	IG	100	100
Bardiomar	Espagne	Hôtellerie	IG	100	100
Trade Center Hotel	Espagne	Hôtellerie	IG	100	100
H Invest Lux 2	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100	100
Hôtel Amsterdam Noord	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	100
Hôtel Amersfoort	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	100
H Invest Lux	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100	100
SAS Samoëns	France	Hôtellerie	IG	25,1	25,1
Foncière B4 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,2	50,2
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	Hôtellerie	IG	100	100
FoncièreDéveloppement Tourisme	France	Hôtellerie	IG	50,1	50,1

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS
Annexe aux comptes consolidés

Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2018	% d'intérêt 2018	% d'intérêt 2017
SARL Loire	France	Corporate et n. affectable	IG	100	100
Foncière Otello	France	Multi activité	IG	100	100
SNC Hôtel René Clair	France	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Manon	France	Corporate et n. affectable	IG	100	100
Foncière Ulysse	France	Hôtellerie	IG	100	100
Ulysse Belgique	Belgique	Corporate et n. affectable	IG	100	100
Ulysse Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière No Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Gand Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Gand Opéra	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Antwerp Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Murdelux SARL	Luxembourg	Corporate et n. affectable	IG	100	100
Portmurs	Portugal	Hôtellerie	IG	100	100
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Vielsam	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Sunparks Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Kempense Meren	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
FDM Gestion Immobilière	France	Corporate et n. affectable	IG	100	100
Iris Holding France	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
OPCI Iris Invest 2010	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Iris SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Sables d'Olonne SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris investor Holding GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris General partner GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	10,0	10,0
Iris Berlin GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Bochum & Essen GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Frankfurt GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Iris Verwaltungs GmbH & co KG	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19	19
Iris Nurnberg GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Stuttgart GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Narcisse Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Foncière Louvain	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Foncière malines	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Namur	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Tulipe Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Tréfonds	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Louvain Centre	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Liège	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Bruges Station	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
B&B Invest Lux 1	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
B&B Invest Lux 2	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
B&B Invest Lux 3	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
OPCI Camp Invest	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
SAS Campeli	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
SCI Dahlia	France	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Foncière B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,2	50,2
OPCI B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,2	50,2
Foncière B3 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,2	50,2
B&B Invest Lux 4	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
NH Amsterdam Center Hôtel HLD	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	100
Stadhouderskade Amsterdam BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	100
MO Lux 1 SARL	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
MO Dreilinden, Niederrad	Allemagne	Hôtellerie	IG	94	94
MO Berlin et Koln	Allemagne	Hôtellerie	IG	94	94
Ringer	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
B&B Invest Lux 5	Allemagne	Hôtellerie	IG	93	93
B&B Invest Lux 6	Allemagne	Hôtellerie	IG	93	93
Financière Hope SAS	France	Murs et Fonds	fusionnée	-	40,7
FDM Management	France	Murs et Fonds	fusionnée	-	40,7
Sunparks de Haan	Belgique	Hôtellerie	Cédée	-	100
Beni Stabili Hôtel	Luxembourg	Corporate et n. affectable	Liquidée	-	80
Star Budget Hotel GmbH	Allemagne	Murs et Fonds	Cédée	-	40,7
Spiegelrei SA M&F	Belgique	Murs et Fonds	Cédée	-	40,7
Résidence Cour St Georges SA	Belgique	Murs et Fonds	Cédée	-	40,7

MEE/EA : Mise en équivalence - Entreprise Associée (28)

IG : Intégration globale (118)

Le siège social de la société mère Covivio Hotels ainsi que ses principales filiales françaises intégrées globalement se situe Avenue Kléber – 75 116 Paris.

3.2.4. EVALUATION DU CONTROLE

OPCI Foncière B2 Hôtel Invest (entité structurée consolidée)

L'OPCI Foncière B2 Hôtel Invest détenue par la Covivio Hotels à 50,2% au 31 décembre 2018 est consolidée en intégration globale.

Les décisions de gouvernance de l'OPCI sont prises à la majorité des six membres du Conseil d'administration (Covivio Hotels a trois représentants dont le président qui a une voix prépondérante en cas de partage des voix).

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.

SAS Samoëns et Foncière Développement Tourisme (entités structurées consolidées)

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 hôtel 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.

3.2.5. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

3.2.5.1 Fusion – absorption

Suite à l'Assemblée générale extraordinaire du 24 janvier 2018, le groupe Covivio Hotels a absorbé la société FDM Management. Cette opération a pour conséquence de consolider l'ex sous ensemble FDM Management en Intégration Globale (précédemment en MEE). Lors de cette opération, l'ensemble des actifs et passifs acquis ont été valorisés à leur juste valeur. Le patrimoine immobilier composé d'hôtels exploités a été ainsi évalué pour un montant de 1 275 M€.

Concomitamment, Covivio Hotels a acquis 50% de titres supplémentaires de la SCI Porte Dorée. Cette société porteuse de l'hôtel Motel One Porte Dorée est désormais consolidée en intégration globale. L'hôtel a été valorisé à 47,2 M€ au jour de l'opération de restructuration.

3.2.5.2 Acquisition de deux hôtels NH en Allemagne et d'un hôtel NH aux Pays-Bas.

En septembre et octobre 2018, Covivio Hotels a acquis deux hôtels NH situés à Hambourg et Berlin pour 34 M€ en valeur actualisée. Ces actifs bénéficient d'un bail d'une durée ferme de 20 ans, à loyer variable avec minimum garanti.

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

3.2.5.3 Acquisition de 10 hôtels au Royaume Uni

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

3.2.5.4 Cessions d'actifs « Murs en bail »

Au cours de l'exercice 2018, Covivio Hotels a cédé des actifs pour 390 M€.

Commerces

Covivio Hotels a cédé l'intégralité du portefeuille Quick pour un montant global de 162,9 M€, 23 actifs Jardiland pour 107,7 M€ et un actif Courtepaille à Montbéliard pour 1,4 M€.

Hôtels

Covivio Hotels a cédé la société Sunparks De Haan porteuse d'un actif pour 102 M€, l'hôtel Tryp Jerez de la Frontera pour 13 M€ et des cottages situés en Belgique pour 2,8 M€.

3.2.5.5 Cessions d'actifs « Murs et Fonds »

Covivio Hotels a cédé la société Star Budget Hotels, société qui exploitait 9 hôtels en Allemagne via un contrat de management avec Louvre Hotels, pour un résultat de cession net de 2 M€.

Covivio Hotels a également cédé deux sociétés belges détenant chacune un actif hôtelier exploité pour un résultat de cession de -0,5 M€

3.2.5.6 Accords de cessions

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€.

3.2.5.7 Financement et refinancement de la dette

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%, faisant suite à l'obtention d'un rating S&P BBB perspective positive.

3.2.6. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

3.2.6.1 Patrimoine

3.2.6.1.1 Ecart d'acquisition

En 2018, suite au changement de mode de consolidation des sociétés de l'activité Murs et Fonds, des écarts d'acquisitions concernant les sociétés de ce secteur ont été comptabilisés pour un montant de 110 M€.

3.2.6.1.2 Tableau de mouvement du patrimoine

K€	31-déc.-17	Variation périmètre et taux	Augmentations	Cessions	Amortissements	Variation de Juste Valeur	Transferts	Variation de Change	Changement de mode de consolidation	31-déc.-18
Ecart d'acquisitions	0	-1 033	0	0	-20	0	0	0	110 992	109 938
Immobilisations incorporelles	0	-5 395	126	0	-231	0	0	0	42 006	36 506
Immobilisations corporelles	3 562	-6 644	22 224	-143	-44 105	0	-55 821	-0	1 121 158	1 040 231
Immeubles d'exploitation	0	-3 705	8 908	0	-37 020	0	-52 233	-0	1 095 997	1 011 946
Autres immobilisations corporelles	84	-2 890	10 109	-143	-7 085	0	137	0	23 363	23 575
Immobilisations en cours	3 478	-49	3 207	0	0	0	-3 724	0	1 798	4 710
Immeubles de placement	3 724 567	1 093 978	93 788	0	0	89 063	-389 519	-10 966	47 200	4 648 110
Immeubles en location	3 634 633	1 093 978	49 347	0	0	79 805	-314 019	-10 966	0	4 532 777
Immeubles en développement	89 934	0	44 441	0	0	9 258	-75 500	0	47 200	115 333
Actifs destinés à être cédés	207 396	-102 000	11 117	-284 586	0	10 805	445 340	0	0	288 072
Actifs destinés à être cédés	207 396	-102 000	11 117	-284 586	0	10 805	445 340	0	0	288 072
Total	3 935 525	978 906	127 255	-284 729	-44 356	99 868	0	-10 967	1 321 356	6 122 857

Les 37 M€ d'immobilisations incorporelles concernent essentiellement le fonds commercial du portefeuille Hermitage en provenance du secteur Murs et Fonds.

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 aux normes IFRS, les immeubles occupés/exploités (own occupied building) ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement et sont comptabilisés et évalués au coût amorti. Suite à la fusion acquisition de l'activité Murs et Fonds, le patrimoine de cette activité est entré au bilan consolidé pour sa juste valeur au 24 janvier 2018.

L'augmentation de 22,3 M€ des immobilisations corporelles comprend les travaux effectués sur l'activité Murs et Fonds dont principalement des travaux structurels sur le portefeuille en Allemagne (6,7 M€), la rénovation du Grand Hôtel Bellevue à Lille (4,2 M€) et les suites du Park Inn Alexanderplatz (2,3 M€).

Les mouvements enregistrés dans la colonne variation de périmètre concernent la cession de trois sociétés Murs et Fonds (-13,1 M€).

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie s'élève à 179 M€. Elle correspond au total de la colonne « Augmentations » du tableau de mouvement de patrimoine (127,3 M€) retraité de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (51,8 M€).

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau de Flux de Trésorerie (286,1 M€) correspond aux produits de cessions des actifs tels que présentés dans l'état du résultat net (286,1 M€).

3.2.6.1.3 Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés

Les immeubles de placement et les immeubles destinés à être cédés sont valorisés dans le référentiel IFRS en adoptant le principe de la juste valeur.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes consolidés

La variation des immeubles en location et des immeubles destinés à être cédés est expliquée principalement par :

- les investissements au Royaume Uni (+1 029,6 M€, y compris les droits d'utilisation liés aux contrats de baux emphytéotiques), l'acquisition de l'actif NH Amsterdam Noord (+64,4 M€) et la cession de Sunparks de Haan (-102 M€), enregistrés dans la colonne Variation de périmètre,
- l'acquisition de 2 hôtels NH à Hambourg et Berlin pour 33,4 M€,
- des travaux sur les actifs de placement pour 15,8 M€ (dont 9,7 M€ pour les actifs B&B de la Foncière B2 Invest et 3,7 M€ pour le Club Med Da Balaïa),
- des travaux sur les actifs destinés à être cédés pour 11,1 M€ (travaux réalisés et restant à réaliser sur 59 actifs B&B de la Foncière B2 Invest sous promesse).

L'augmentation de valeur des immeubles de 99,9 M€ est détaillée par secteurs opérationnels comme suit :

- hôtellerie + 102,9 M€
- commerces - 3,0 M€

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

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

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Taux de rendements (min.-max.)	Taux de rendements (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation moyen	Valeur d'expertise M€
Hôtellerie	Niveau 3	3,7% - 6,2%	5,2%	5,0% - 8,1%	6,3%	4 484
Commerces	Niveau 3	6,3% - 7,4%	7,3%	6,9% - 8,1%	7,5%	173
Total en exploitation						4 657
Actifs en développement	Niveau 3			5,0% - 6,8%	6,1%	115
Droits d'utilisation	Niveau 3					164
Total						4 936

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers

M€	Rendement	Taux Rendement -50 bps	Taux Rendement +50 bps
Hôtels en Europe	5,2%	496,8	-409,2
Total	5,2%	496,8	-409,2

- Si le taux de rendement hors droits baisse de 50 bps (« -0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 497 M€.
- Si le taux de rendement hors droits augmente de 50 bps (« + 0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera de - 409 M€.

3.2.6.1.4 Immeubles en développement

K€	31-déc.-17	Variation de périmètre & méthode de consolidation	Acquisitions et travaux	Intérêts capitalisés	Variation de juste valeur	Transferts et cessions	31-déc.-18
Meininger Porte de Vincennes	26 224		17 895	1 054	3 220		48 393
Meininger Lyon Zimmerman	4 425		8 007	318	659		13 409
B&B Chatenay	7 350		1 618	91	1 551	-10 610	0
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 Berlin	12 760		2 534	94	1 102	-16 490	0
Motel One Porte Dorée		47 200 ⁽¹⁾		310	890	-48 400	0
Total	89 934	47 200	41 493	2 948	9 258	-75 500	115 333

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

3.2.6.2 Actifs financiers Long Terme

K€	31-déc.-17	Augmentation	Diminution	Var. Périmètre et changement de mode	31-déc.-18
Prêts ordinaires (1)	73 086	23 286	-116 477	25 428	11 487
Capital souscrit non appelé (2)	20 040	0	0	0	20 040
Avances et acomptes sur acquisitions de titres (3)	21 118	4 501	-18 083	-42	7 494
Comptes courants	0	0	0	0	0
Total prêts et comptes courants	114 244	27 787	-134 560	25 386	39 021
Titres au coût historique	200	0	0	0	200
Dividendes à recevoir	0	0	0	0	0
Total autres actifs financiers	200	0	0	0	200
Créances sur actifs financiers	0	0	-1 500	1 500	0
Total créances sur actifs financiers	0	0	-1 500	1 500	0
Total	114 444	27 787	-136 060	26 886	39 221
TOTAL NET	114 444	27 787	-136 060	26 886	39 221

- (1) Les prêts ordinaires sont constitués des prêts subordonnés aux sociétés mises en équivalence pour 6,7 M€ (OPCI Iris Holding France) et des dépôts de garantie reversés aux municipalités en Espagne (2,5 M€). La diminution de la période provient de la cession du prêt obligataire Hope pour 59 M€ et du changement de mode de consolidation de la SCI Porte Dorée pour 4,7 M€.
- (2) Le capital souscrit non appelé correspond à la quote-part non libérée par la Caisse des Dépôts et Consignation sur la société Foncière Développement Tourisme.
- (3) L'augmentation sur la période de 4,5 M€ correspond aux acomptes versés sur l'acquisition de deux hôtels au Royaume Uni dont le transfert de propriété interviendra au 1^{er} semestre 2019. La diminution de – 18 M€ correspond à la levée d'option d'achat des sociétés Lambda et Diestelkade détenant l'actif NH Amsterdam Noord.

3.2.6.3 Actifs financiers Court Terme

K€	31-déc.-17	Var. de périmètre et changement de mode	Augmentation	Diminution	Transferts	31-déc.-18
Prêts à court terme	27 788	-24 210	2 245	-3 607	0	2 216
Total	27 788	-24 210	2 245	-3 607	0	2 216
TOTAL NET	27 788	-24 210	2 245	-3 607	0	2 216

Les prêts à court terme sont constitués des intérêts courus sur prêts pour 2,2 M€. Les variations pour 24 M€ correspondent au prêt intragroupe avec la société LHM Propco Lux, qui sont désormais éliminés en consolidation du fait de l'intégration globale de l'activité Murs et Fonds.

3.2.6.4 Entreprises associées

3.2.6.4.1 Participations dans les entreprises associées

K€	% de détention	31-déc.-18	31-déc.-17	Quote-part de résultat	Autres variations
FDM Management	40,70%	0	142 723	0	-142 723
Iris Holding France	19,90%	15 499	14 142	1 990	-632
OPCI Iris Invest 2010	19,90%	30 393	28 226	3 535	-1 368
OPCI Campinvest	19,90%	20 444	19 951	1 609	-1 116
SCI Dahlia	20,00%	17 559	16 784	1 536	-761
SCI Porte Dorée	100,00%	0	10 328	0	-10 328
Total		83 895	232 153	8 669	-156 927

Les participations dans des sociétés associées s'élèvent à 83,9 M€ au 31 décembre 2018.

Les autres variations de – 156,9 M€ correspondent principalement au changement de méthode de consolidation du groupe FDM Management et de la SCI Porte Dorée pour -153 M€ et aux distributions des OPCI pour -3,9 M€.

Pour rappel, les holdings OPCI Iris Invest 2010 et Iris Holding France ont été constituées en 2010 pour acquérir un portefeuille de quarante-neuf hôtels AccorHotels en France, Belgique et Allemagne.

La holding OPCI Campinvest a été constituée en 2011 pour acquérir un portefeuille d'hôtels Campanile en France.

La SCI Dahlia, constituée en 2011 pour acquérir un portefeuille de sept hôtels AccorHotels en France.

3.2.6.4.2 Répartition de l'actionnariat des principales sociétés mises en équivalence

	IRIS Holding France	OPCI IRIS INVEST 2010	OPCI CAMPINVEST	SCI DAHLIA
Groupe Covivio Hotels				
Covivio Hotels	19,9%	19,9%	19,9%	20,0%
Tiers Hors Groupe				
PREDICA	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%
PACIFICA			11,3%	

3.2.6.4.3 Informations financières des sociétés mises en équivalence

	Total Bilan	Total des 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
IRIS Holding France	204 951	185 059	18 214	15 060	2 441	109 450	13 302	-2 743	10 000
OPCI IRIS INVEST 2010	267 392	248 684	16 874	4 351	357	109 956	17 426	-1 794	17 762
OPCI CAMPINVEST	184 000	169 973	11 891	0	276	80 991	11 709	-1 785	8 084
SCI DAHLIA	167 706	163 515	2 282	0	420	79 491	8 681	-1 519	7 680

3.2.6.5 Stock et en cours

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation
Stocks de matières premières et autres approvisionnements	2 236	0	-2 236
Total des stocks et en-cours	2 236	0	-2 236

Les stocks et en-cours concernent exclusivement l'activité Murs et Fonds du fait de l'exploitation des hôtels.

3.2.6.6 Impôts différés à la clôture

Compte tenu du régime fiscal applicable en France (régime SIIC), l'économie d'impôt potentielle sur les déficits fiscaux reportables de l'activité immobilière en France n'est pas comptabilisée.

en KE	Au 31/12/2017			Augmentations		Diminutions					Au 31/12/2018		
	Avant compensation	Compensation	Après compensation	Entrées de périmètre et chang. Mode	de l'exercice par le résultat (A)	de l'exercice par le résultat (B)	Différentiel de taux (B)	Autres (écarts de conversion)	Sorties de périmètre	Avant compensation	Compensation	Après compensation	
I.D.A. sur reports déficitaires	1 839	-1 839	0	7 445	382	-686	0			8 980	-3 336	5 644	
I.D.A. sur JV immob.	0	0	0	6 541	1 011	-2 392	0	-29		5 131	-3 014	2 117	
I.D.A. sur JV IFT	264	-264	0	184	212	-22	-4			634	-634	0	
I.D.A. sur écarts temporaires	1 986	-1 986	0	4 953	113	-1 597	0			5 455	-5 455	0	
Total des IDA	4 089	-4 089	0	19 123	1 718	-4 697	-4	-29	0	20 200	-12 439	7 761	

en KE	Au 31/12/2017			Augmentations		Diminutions					Au 31/12/2018		
	Avant compensation	Compensation	Après compensation	Entrées de périmètre et chang. Mode	de l'exercice par le résultat (B)	de l'exercice par le résultat (A)	Différentiel de taux (A)	Autres (écarts de conversion)	Sorties de périmètre	Avant compensation	Compensation	Après compensation	
I.D.P. sur JV immob.	121 197	-4 089	117 108	161 892	17 373	-12 655	-1 554	-558	-28 382	257 321	-12 439	244 882	
I.D.P. sur JV IFT	41		41	61	0	-74	0			28		28	
ID.P. sur écarts temporaires	354		354	2 199	1 241	-83	0			3 711		3 711	
Total des IDP	121 592	-4 089	117 503	164 152	18 614	-12 812	-1 554	-558	-28 382	261 060	-12 439	248 621	

Produits d'ID (A)	16 084
Charges d'ID (B)	-23 315
Charges nettes d'ID	-7 231

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.

L'augmentation des impôts différés passifs s'explique principalement par l'intégration de l'activité Murs et Fonds et par l'impact de la fiscalité latente relative aux accroissements des valeurs d'expertises sur le patrimoine étranger.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes consolidés

L'impôt différé passif, principalement liés aux gains latents sur immobilisations correspond principalement :

- au palier Sunparks (Parcs de loisirs) : 21,2 M€ (taux de 28%)
- au palier Ulysse Belgique (AccorHotels) : 16,6 M€ (taux de 25%)
- aux sociétés B&B Lux Invest 1 à 6 : 20,0 M€ (taux de 15,83%)
- aux sociétés NH Amsterdam Centre et Noord : 23,4 M€ (taux de 22,25%)
- aux sociétés TCH et Bardiomar : 20,1 M€ (taux de 25%)
- au palier Hermitage (murs et fonds) : 28,1 M€ (taux de 28,93%)
- au portefeuille du Royaume Uni : 48,5 M€ (taux de 17%)
- au palier Rock (murs et fonds) : 50,4 M€ (cf. 3.2.7.5.1.)

Le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élève à 153 M€, selon détail ci-dessous :

K€	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Murs en Bail	28 060	81 508
Murs et Fonds	12 041	71 211
Total du Groupe	40 100	152 719

3.2.6.7 Créances clients

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation
Charges à refacturer aux locataires	3 147	5 978	2 831
Créances clients	29 085	3 582	-25 503
Dépréciations	-252	0	252
Franchises / Loyers par Paliers	4 567	1 127	-3 440
Total net clients débiteurs	36 547	10 687	-51 363

Les charges à refacturer comprennent essentiellement des redevances de charges sur le portefeuille d'actifs en Murs et Fonds exploités en Allemagne.

Les créances clients dont le solde est de 29 M€ au 31 décembre 2018 comprennent principalement :

- les créances clients du secteur d'activité Murs et Fonds pour 10 M€
- d'autres quittance sur les autres secteurs d'activités pour 19 M€ dont :
 - dont 9 M€ de loyers quittancés d'avance sur le portefeuille au Royaume Uni,
 - dont 4,7 M€ de factures à établir sur les loyers variables AccorHotels,
 - dont 2,8 M€ de créances non échues de moins de trois mois sur les actifs hôteliers en Espagne.

Aucune dépréciation significative des créances clients n'a été constatée.

La Ligne du Tableau de Flux de Trésorerie « Variation du BFR lié à l'activité » de 12,1 M€ s'explique principalement par les variations suivantes :

- Créances clients - 11,8 M€
- Autres créances - 7,5 M€
- Créances fiscales hors IS + 5,7 M€
- Produits constatés d'avance + 10,3 M€
- Compte courant passif + 10,4 M€
- Dettes fiscales + 4,3 M€
- Avances et acomptes - 2,8 M€
- Dettes Fournisseurs + 7,0 M€
- Dettes sociales - 1,0 M€
- Autres dettes - 2,6 M€

3.2.6.8 Créances fiscales et autres créances

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation
Créances fiscales (IS)	3 329	2 909	420
Autres créances fiscales	18 676	15 094	3 582
Autres créances	23 095	1 866	21 230
Créances sur cessions	1 305	8	1 297
Comptes courants	908	0	908
Total créances fiscales et autres créances	47 314	19 877	27 437

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes consolidés

Les autres créances fiscales concernent principalement des créances de TVA. Ce poste inclut aussi des créances vis-à-vis de l'administration fiscale de 3 M€ qui sont comptabilisées et non dépréciées compte tenu des procédures contentieuses en cours. Au cours de l'exercice, des dégrèvements partiels ont été reçus pour 2,3 M€ au titre des exercices 2010 à 2014.

Le poste autres créances s'établit au 31 décembre 2018 à 23 M€. Il intègre principalement des versements excédentaires de cash au notaire liés aux acquisitions au Royaume Uni (13 M€) et des créances liées à l'activité Murs et Fonds (9,8 M€). Ce poste intègre aussi la reconnaissance partielle du minimum garanti (EBITDA) par AccorHotels au titre du Pullman Roissy sur l'exercice 2018 pour 3,8 M€.

3.2.6.9 Charges constatées d'avances

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation
Charges constatées d'avance	1 816	340	1 476
Total des charges constatées d'avance	1 816	340	1 476

Les charges constatées d'avance sont en augmentation suite à l'intégration de l'activité Murs et Fonds.

3.2.6.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

K€	31-déc.-18	31-déc.-17
Titres monétaires disponibles à la vente	5 001	5 001
Disponibilités bancaires	376 400	28 644
Trésorerie brute	381 401	33 645

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).

Le groupe Covivio Hotels ne détient aucun placement présentant un risque en capital.

3.2.6.11 Capitaux propres

Le capital s'élève à 472,2 M€ au 31 décembre 2018. Les réserves correspondent aux réserves sociales et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

Au 31 décembre 2018, le capital est composé comme suit :

• nombre d'actions autorisées :	118 057 886
• nombre d'actions émises et entièrement libérées :	118 057 886
• nombre d'actions émises et non entièrement libérées :	0
• valeur nominale des actions :	4,00 €
• catégorie d'actions :	aucune
• restriction à la distribution de dividendes :	aucune
• actions détenues par la société ou ses filiales :	4 840

L'Assemblée générale extraordinaire du 24 janvier 2018 a validé la fusion absorption de la société FDM Management et l'apport de 50 % des titres de la société SCI Porte Dorée. La gérance a constaté la souscription de 18 436 011 nouvelles actions en rémunération des apports.

L'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018 a approuvé la distribution d'un dividende ordinaire de 164,7 M€, soit un dividende de 1,55 € par action.

Le 21 juin 2018, le gérant a constaté la souscription 11 805 788 nouvelles actions émises au prix de 25,35€, représentant une augmentation de capital de 298,2 M€ nette de frais. Cette augmentation de capital a été réalisée dans le cadre de l'acquisition en cours d'un portefeuille hôtelier au Royaume Uni.

Variation du nombre d'actions sur la période :

Date	Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
31-déc.-17	Nombre de titres	87 816 087	2 443	87 813 644
	Augmentation de Capital	30 241 799		
	Dividende en actions			
	Actions propres - contrat de liquidité		2 397	
31-déc.-18	Nombre de titres	118 057 886	4 840	118 053 046

3.2.6.12 Etat des dettes

K€	31-déc.-17	Augmentation	Diminution	Changement mode de consolidation	Variation de périmètre	31-déc.-18
Emprunts bancaires	1 266 500	524 617	-318 091	526 131	28 806	2 027 963
Emprunts obligataires	386 553	350 000	0	0	0	736 553
Crédit bail	0	0	-2 964	20 063	0	17 099
Autres emprunts et dettes assimilées ⁽¹⁾	53 830	9 197	-359 996	-3 827	358 883	58 087
Sous-total Emprunts (portant intérêts)	1 706 883	883 814	-681 051	542 367	387 689	2 839 702
Intérêts courus	5 838	14 126	-13 069	8 114	-1 803	13 206
Étalement des frais sur emprunts	-21 422	9 909	-10 246	-7 099	82	-28 777
Banques créditrices	19 234	0	0	73	-18 113	1 194
Total Emprunts (LT / CT)	1 710 533	907 849	-704 366	543 455	367 854	2 825 325
dont Long Terme	1 673 578	915 081	-594 542	527 839	75 464	2 569 251
dont Court Terme	36 955	14 773	-108 326	15 616	297 311	256 074
Valorisation des instruments financiers	33 030			-2 224	-57	30 749
dont Actif	-5 748			-2 753	-5 931	-14 432
dont Passif	38 778			529	5 873	45 180
Total Dette bancaire	1 743 563	907 849	-704 366	541 231	367 797	2 856 074

(1) Il s'agit des emprunts des sociétés en partenariats (IG) auprès des actionnaires autres que Covivio Hotels. Au 31 décembre 2018, le solde de 58 M€ est principalement constitué par la Foncière B2 Hôtel Invest pour 36,9 M€ la SAS Samoëns pour 15,5 M€ et les sociétés Rock en Allemagne sur l'activité Murs et Fonds pour 3,2 M€.

La ligne « encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (873 M€) correspond à la colonne Augmentation des Emprunts portant intérêts (+ 883 M€) minorée des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-10 M€).

La ligne « Remboursement d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-681 M€) correspond à la colonne diminution des emprunts portant intérêts.

3.2.6.12.1 Emprunts bancaires

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux moyen de la dette consolidée de Covivio Hotels s'élève au 31 décembre 2018 à 2,08% (contre 2,52% au 31 décembre 2017).

Caractéristiques des emprunts contractés par Covivio Hotels (de nominal supérieur à 100 M€) :

en K€	Dette adossée	Valeur d'expertise 31 décembre 2018	Encours dette 31 décembre 2018	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Hôtels en Europe	447 M€ (2013) - REF2		141 386	25/10/13	447 000	31/01/23
	450 M€ (2016) - Rock		408 841	29/07/16	450 000	29/07/23
	255 M€ (2012) - Obligation Sécurisée		186 553	14/11/12	255 000	16/11/21
	290 M€ (2017) - OPCI B2 HI (B&B)		286 400	10/05/17	290 000	10/05/24
	278 M€ (2017) - RocaTierra		192 820	29/03/17	277 188	29/03/25
	475 M€ (2018) - Rocky		410 230	24/07/18	475 145	24/07/26
	> 100 M€	3 867 706	1 626 230			
	< 100 M€	1 308 679	520 385			
TOTAL GAGE		5 176 386 ⁽¹⁾	2 146 614			
Hôtels en Europe	200 M€ (2015) - Placement Privé		200 000	29/05/15	200 000	29/05/23
	350 M€ (2018) - Emprunt obligataire		350 000	24/09/18	350 000	24/09/25
	> 100 M€		550 000			
	< 100 M€		85 000			
TOTAL LIBRE		832 987	635 000			
Total général		6 009 372	2 781 614			

(1) valeur hors droits des actifs grevés de sûretés réelles (hypothèques ou nantissement de titres des sociétés les détenant)

Les actifs immobilisés faisant l'objet de sûretés représentent 86,1 % du total des actifs immobilisés. Ces sûretés sont consenties pour des durées égales à la durée des financements qui s'y rapportent.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS
Annexe aux comptes consolidés

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

en K€	Encours au 31 décembre 2018	Échéance à - 1 an	Encours au 31 décembre 2019	Échéance de 2 à 5 ans	Encours au 31 décembre 2023	Échéance + 5 ans
Dettes Financières à taux fixe	1 158 126	133 328	1 024 798	579 863	444 935	444 935
Emprunts bancaires et Crédit-bail	363 487	111 388	252 098	173 356	78 742	78 742
Total Emprunts et obligations	363 487	111 389	252 098	173 356	78 742	78 742
Obligations	736 553	0	736 553	386 553	350 000	350 000
Total dettes représentées par des titres	736 553	0	736 553	386 553	350 000	350 000
Autres emprunts et dettes assimilées	58 086	21 939	36 147	19 955	16 193	16 193
Dettes Financières à taux variable	1 681 577	113 415	1 568 162	471 072	1 097 090	1 097 090
Emprunts bancaires et Crédit-Bail	1 681 577	113 415	1 568 162	471 072	1 097 090	1 097 090
Total Emprunts et obligations	1 681 577	113 415	1 568 162	471 072	1 097 090	1 097 090
Dettes représentées par des titres	0	0	0	0	0	0
Total	2 839 702	246 742	2 592 960	1 050 936	1 542 025	1 542 025

3.2.6.12.2 Emprunts obligataires

Les caractéristiques de ces emprunts obligataires sont les suivantes :

Type de l'emprunt obligataire			
Date d'émission	16-nov.-12	29-mai-15	24-sept.-18
Montant de l'émission (en M€)	255	200	350
Remboursement partiel (en M€)	68	0	0
Montant nominal après remboursement partiel (en M€)	186,6	200	350
Nominal d'une obligation (en euros)	200 000	200 000	100 000
Nominale d'une obligation après remboursement partiel (en euros)	146 316 (1)	200 000	100 000
Nombre de parts émises	1 275	1 000	3 500
Taux nominal	3,682% puis 2,754% à compter du 16/02/2015	2,218%	1,875%
Date d'échéance	16-nov.-21	29-mai-23	24-sept.-25

(1) suite aux cessions réalisées en 2017, la valeur nominale d'une obligation est passée de 148 368 à 146 316 euros.

La juste valeur de ces emprunts obligataires au 31 décembre 2018, s'élève à 752,2 M€ (la valeur au bilan consolidé au 31 décembre 2018 est de 736,6 M€).

L'impact de la réévaluation du taux sans risque de ces emprunts à taux fixe s'élève au 31 décembre 2018 à 15,6 M€.

3.2.6.12.3 Instruments dérivés

La variation positive de juste valeur des actifs des instruments dérivés impacte le compte de résultat et s'analyse comme suit :

K€	31-déc.-17 Net	Variation méthode d'intégration	Soules de restructuration	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	31-déc.-18 Net
Instruments financiers	-33 030	2 224	12 838	-12 780	0	-30 749
Total	-33 030	2 224	12 838	-12 780	0	-30 749
				Dont	IFT Passif	45 180
					IFT Actif	14 431

Les instruments financiers 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. Conformément à la norme IFRS 13, les juste-valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (CDA/DVA) pour un montant de -1,1 M€ au 31 décembre 2018 contre -0,1 M€ au 31 décembre 2017.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de trésorerie de (-87,1 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (-12,8 M€) et la variation de valeur des Immeubles de Placement (99,9M€).

La ligne Autres Flux sur opérations de financement du TFT (-12,4 M€) inclut notamment les décaissements liés aux soules de restructuration de couverture.

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture :

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes consolidés

K€	au 31 déc. 2018	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Couverture Ferme				
SWAP receveur fixe	647 727		100 000	547 727
SWAP payeur fixe	1 235 493	-644 948	132 496	1 747 945
Total des SWAP	587 766	-644 948	32 496	1 200 218
Couverture Optionnelle				
Achat de CAP	289 195	-1 060	220 855	69 400
Achat de FLOOR	103 000	75 000	0	28 000
Vente de FLOOR	90 442		87 442	3 000
Total	2 365 857	-571 008	540 793	2 396 072

Encours au 31 décembre 2018 :

K€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes	1 158 126	1 681 577
Banques créditrices		1 194
Passifs financiers nets avant couverture	1 158 126	1 682 771
Couverture ferme : Swaps	0	-587 766
Couverture optionnelle : Caps	0	-289 195
Total couverture	0	-876 961

Les nominaux des instruments de couverture représentent l'ensemble des instruments de couverture de la Société, que ceux-ci soient qualifiés à la comptabilité de couverture ou pas. Les instruments de couverture à départ décalé ne sont pas pris en compte dans ce tableau.

3.2.6.12.4 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). La charge d'intérêts liée à ces passifs locatifs est de 4,6 M€ au titre de l'exercice 2018.

3.2.6.12.5 Covenants bancaires

Les dettes du groupe Covivio Hotels sont assorties de covenants bancaires portant sur les états financiers consolidés qui, en cas de non-respect, seraient susceptibles de constituer un cas d'exigibilité anticipé de la dette :

- ratio dette par rapport à la valeur de marché des actifs (LTV) : ce ratio correspond au rapport entre la valeur réévaluée de la totalité des actifs du Groupe, hors disponibilités,
- ratio de couverture des intérêts (ICR) : il est calculé à partir du compte de résultat consolidé en part du groupe, en divisant le résultat opérationnel avant cession des actifs de placement retraité des dotations et reprises sur amortissements et provisions par le coût de l'endettement financier net net.

Le covenant de LTV le plus contraignant s'élève à 60 % au 31 décembre 2018.

Le covenant d'ICR le plus restrictif s'élève à 200% au 31 décembre 2018.

LTV Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
447 M€ (2013) - REF II	Covivio Hotels	< 60%	respecté
255 M€ (2012) - Obligation hypothécaire	Covivio Hotels	≤ 65%	respecté
200 M€ (2015) - Placement privé	Covivio Hotels	≤ 60%	respecté
279 M€ (2017) - Roca	Covivio Hotels	< 60%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	< 60%	respecté

ICR Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
447 M€ (2013) - REF II	Covivio Hotels	> 200%	respecté
255 M€ (2012) - Obligation hypothécaire	Covivio Hotels	≥ 200%	respecté
200 M€ (2015) - Placement privé	Covivio Hotels	≥ 200%	respecté
279 M€ (2017) - Roca	Covivio Hotels	> 200%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	> 200%	respecté

Dans le cadre de financements levés par Covivio Hotels et affectés à des portefeuilles spécifiques, ces covenants consolidés sont le plus souvent assortis de covenants de LTV « périmètre » sur les portefeuilles financés. Ces covenants de LTV « périmètre » présentent des seuils usuellement moins contraignants que les covenants consolidés. Ils ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélat à la valeur des sous-jacents donnés en garantie.

A noter également, que les dettes de nature corporate (non sécurisées) levées en 2017 et 2018 par Covivio Hotels ont pu être assorties, outre des covenants consolidés de LTV et d'ICR, d'un covenant de dette sécurisée qui rapporte, sur base consolidée part du groupe, (i) le patrimoine diminué de la dette sécurisée à (ii) l'endettement net diminué de la dette sécurisée.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes consolidés

Ce covenant, ainsi que tous les autres, demeure pleinement respecté au 31 décembre 2018.

Aucun financement n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau ou l'existence d'un rating pour Covivio Hotels, actuellement BBB, perspective positive (rating Standard & Poor's).

3.2.6.12.6 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière	31-déc.-18 Net (K€)	Montant figurant dans l'Etat de Situation Financière évalué :			Juste Valeur (K€)
			Au Coût amorti	A la juste Valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	11 487	11 487			11 487
Prêts & Créances	Créances clients (1)	31 980	31 980			31 980
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur	14 432		0	14 432	14 432
Actifs en juste valeur	Equivalents de trésorerie	5 001			5 001	5 001
Total Actifs Financiers		62 900	43 467	0	19 433	62 900
Dettes au coût amorti	Dettes financières	2 839 702	2 839 702			2 855 509 (2)
Passifs à la juste valeur	Dérivés à la juste valeur	45 180		0	45 180	45 180
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	8 207	8 207			8 207
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	69 184	69 184			69 184
Total Passifs Financiers		2 962 272	2 917 092	0	45 180	2 978 079

(1) hors franchise

(2) L'écart entre valeur nette comptable et juste valeur des dettes à taux fixe est de 15 807 K€ (15 611 K€ au titres des emprunts détaillés en 3.2.6.12.2. et 196 K€ pour les autres dettes à taux fixe du groupe)

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

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

K€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat		14 432		14 432
Equivalents de trésorerie		5 001		5 001
Total Actifs financiers	0	19 433	0	19 433
Dérivés à la juste valeur par résultat		45 180		45 180
Total Passifs financiers	0	45 180	0	45 180

3.2.6.13 Provisions pour risques et charges

K€	31-déc.-17	Variation Péri-mètre	Dotation	Reprises de provisions		31-déc.-18
				Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	0	243	119	0	-47	315
Provisions pour impôts	15	7 934	5		0	7 954
Autres provisions	0	-53	407	0	-102	252
Sous-total Provisions -passifs courants	15	8 124	531	0	-149	8 521
Provision Retraites	71	1 348	34	0	-148	1 305
Provision Médaille du travail	58	0	18	0	0	76
Sous-total Provisions -passifs non courants	129	1 348	52	0	-148	1 381
Total des Provisions	144	9 472	583	0	-297	9 902

Les provisions pour risques et charges sont en augmentation suite à l'intégration de l'activité Murs et Fonds.

Les 8 M€ de provisions pour impôts concernent des risques fiscaux sur le portefeuille allemand de l'activité Murs et Fonds.

3.2.6.14 Autres dettes

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation
Autres dettes long terme	8 207	2 998	5 209
Dettes fournisseurs	45 593	10 249	35 344
Dettes fournisseurs d'immobilisations	23 591	27 801	-4 210
Autres dettes court terme	25 260	60 499	-35 239
Comptes courants	115	2 120	-2 005
Impôts courants	11 976	2 372	9 604
Total	114 740	106 039	8 701

Les autres dettes long terme sont principalement constituées des dépôts de garantie reçus dont 2,9 M€ concernent les actifs du portefeuille hôtelier en Espagne.

Les dettes fournisseurs sont en augmentation de 35 M€, principalement sous l'effet de l'intégration globale de l'activité Murs et Fonds.

Les dettes fournisseurs d'immobilisations concernent les dépenses liées aux travaux réalisés sur les actifs mais aussi les différés de paiement sur acquisition de titres immobilisés ou sur acquisition de titres de société. Le poste diminue sous l'effet des paiements des différés de paiement sur l'acquisition du portefeuille Hermitage (20 M€) et des hôtels Pullman Roissy (4 M€) et Airport Garden (7,5 M€).

Les autres dettes court terme diminuent principalement sous l'effet du remboursement du différé de paiement sur l'acquisition du portefeuille en Espagne (50 M€).

Les impôts courants augmentent significativement sous l'effet de l'intégration du secteur d'activité Murs et Fonds pour 8,3 M€.

3.2.6.15 Comptes de régularisation

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation
Produits constatés d'avance et autres comptes	20 771	823	19 948
Total des comptes de régularisation	20 771	823	19 948

Les produits constatés d'avance concernent principalement les loyers quittancés d'avance sur le portefeuille au Royaume Uni (10,3 M€) et l'activité Murs et Fonds (9,5 M€). Conformément à la norme IFRS 15, ils intègrent la non reconnaissance partielle du minimum garanti (EBITDA) par AccorHotels au titre du Pullman Roissy sur les exercices 2016 et 2017 pour 8,5 M€. En effet, les mécanismes de garantie d'EBITDA prévoient une clause de reversement selon les performances futures de l'hôtel qui ne permet pas de reconnaître les versements d'AccorHotels comme élément des produits définitivement acquis.

3.2.7. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET

3.2.7.1 Résultat d'exploitation

3.2.7.1.1 Revenus locatifs

Loyers (en K€)	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation en K€	Var %
Hôtellerie	208 483	174 073	34 410	19,8%
Commerces	21 438	34 809	-13 371	-38,4%
Total Loyers	229 921	208 882	21 039	10,1%

Les revenus locatifs se composent des 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.

Activité Hôtellerie

Le chiffre d'affaires de l'activité hôtellerie est composé des loyers relatifs :

- aux hôtels exploités par B&B en France, en Allemagne et en Espagne pour 62,3 M€ (contre 59 M€ au 31 décembre 2017),
- aux hôtels exploités par le groupe AccorHotels pour 57,8 M€ (contre 54,9 M€ au 31 décembre 2017),
- aux hôtels en Espagne pour 33,5 M€ (contre 32,5 M€ au 31 décembre 2017),
- aux villages de vacances en Belgique, au Portugal et en France (Samoëns) pour 23 M€ (contre 18,3 M€ au 31 décembre 2017),
- aux hôtels IHG acquis au Royaume Uni pour 16,5 M€,
- aux hôtels NH en Allemagne pour 8,1 M€ (contre 3,7 M€ au 31 décembre 2017),
- à l'hôtel NH Amsterdam Centre pour 3,4 M€ (contre 3,4 M€ au 31 décembre 2017),
- aux hôtels Motel One en Allemagne pour 2,3 M€ (contre 2,2 M€ au 31 décembre 2017),
- à la livraison de l'hôtel Motel One Porte Dorée pour 1,5 M€, désormais consolidé en intégration globale.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes consolidés

La variation du chiffre d'affaires de l'activité hôtellerie (+ 34,4 M€) s'explique principalement par :

- l'acquisition en 2018 du portefeuille au Royaume Uni pour +16,5 M€,
- la livraison du Club Med Samoëns pour + 5,3 M€,
- des acquisitions en 2017 et 2018 des hôtels NH en Allemagne pour + 4,1 M€,
- la hausse du chiffre d'affaires AccorHotels au 31 décembre 2018 de + 3,6 M€,
- l'impact des livraisons des développements B&B en France et en Allemagne pour + 0,8 M€,
- la livraison de l'hôtel Motel One Porte Dorée pour + 1,5 M€,
- l'impact de l'indexation sur les hôtels B&B en France et en Allemagne pour + 1 M€,
- l'évolution des loyers variables en Espagne pour + 1,4 M€,
- les loyers complémentaires du Club Med Da Balaia pour + 0,5 M€,
- l'impact des cessions des hôtels AccorHotels (-0,6 M€), des cottages de Sunparks Vielsam et de l'actif Sunparks de Haan (- 1,1 M€) et de l'hôtel Tryp Jerez de la Frontera (-0,4 M€).

Activité Commerces

Le chiffre d'affaires de l'activité Commerces est composé :

- des loyers des restaurants Quick pour 3,9 M€ (contre 14,9 M€ au 31 décembre 2017),
- des loyers des jardineries Jardiland pour 11 M€ (contre 13,3 M€ au 31 décembre 2017),
- des loyers des restaurants Courtepaille pour 6,6 M€ (contre 6,6 M€ au 31 décembre 2017).

Les principales variations sont liées aux cessions intervenues sur les portefeuilles Quick et Jardiland en 2017 et 2018.

3.2.7.1.2 EBITDA des hôtels en gestion

K€	Note	31-déc.-18	31-déc.-17
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion		253 489	0
Charges d'exploitation des hôtels en gestion		-179 034	0
Revenus des autres activités		14	0
Dépenses des autres activités		-1	0
EBITDA DES HOTELS EN GESTION		74 468	0

Suite à la consolidation en intégration globale des sociétés en Murs et Fonds à compter du 1^{er} janvier 2018, l'état du résultat net intègre désormais une ligne dédiée à cette activité. Compte tenu du poids de cette activité (25% du patrimoine), le secteur Murs et Fonds est un secteur opérationnel distinct suivi par le management.

Le résultat détaillé de cette activité est présenté en § 3.2.9.4.

3.2.7.1.3 Charges immobilières

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation en %
Loyers	229 921	208 882	10,1%
Charges locatives non récupérées	-2 429	-2 038	n.a
Charges sur Immeubles	-2 580	-2 154	19,8%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-42	-8	n.a
Loyers Nets	224 870	204 682	9,9%
Taux charges immobilières	-2,2%	-2,0%	

Les charges locatives non récupérables correspondent aux actifs situés en Espagne, pour lesquels les baux ne prévoient pas la refacturation de l'ensemble des charges des immeubles.

Les autres charges sur immeubles sont essentiellement constituées des honoraires de Property management pour 2,2 M€ (contre 2,1 M€ au 31 décembre 2017) et des travaux pour 0,2 M€.

3.2.7.1.4 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.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS
Annexe aux comptes consolidés

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	2 196	1 830	20,0%
Frais liés à l'activité	-1 539	-1 884	-18,7%
Frais de structure	-20 381	-13 552	50,4%
Frais de développement	-92	-11	736,4%
Total Coûts de Fonctionnements Nets	-19 816	-13 617	45,4%

Les revenus de gestion et d'administration sont principalement constitués des honoraires d'Asset management facturés aux sociétés mises en équivalence pour 2,2 M€ (contre 1,8 M€ au 31 décembre 2017).

Les frais liés à l'activité sont principalement constitués de frais d'expertises sur immeubles pour 0,9 M€ (identique au 31 décembre 2017), et de frais d'asset management pour 0,5 M€ (contre 0,9 M€ au 31 décembre 2017).

Les frais de structure sont en augmentation du fait de l'intégration de l'activité Murs et Fonds et sont principalement composés :

- des frais de réseau Covivio pour 5,3 M€ (contre 4,9 M€ au 31 décembre 2017),
- des coûts de personnel pour 5,7 M€ (contre 2,7 M€ au 31 décembre 2017),
- des honoraires de gérance facturés par Covivio Hotels Gestion pour 1,2 M€ (contre 1,1 M€ au 31 décembre 2017),
- du dividende précipitaire versé à Covivio Hotels Gestion pour 0,5 M€, identique au 31 décembre 2017,
- des honoraires et frais des commissaires aux comptes pour 1,3 M€ (contre 0,6 M€ au 31 décembre 2017),
- des honoraires de conseils pour 1,6 M€ (contre 0,6 M€ au 31 décembre 2017),
- des impôts et taxes corporate (dont CVAE) pour 1,5 M€ (contre 1,4 M€ au 31 décembre 2017),
- des coûts des locaux et de fonctionnement pour 0,5 M€ (contre 0,6 M€ au 31 décembre 2017).

3.2.7.2 Variation de Juste Valeur des Immeubles

K€	31-déc.-18	31-déc.-17
Hôtellerie	102 906	120 166
Commerces d'exploitation	-3 038	-20 005
Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles	99 868	100 161

3.2.7.3 Coût de l'endettement financier net

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	12 233	3 473	8 760	39,6%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-48 535	-21 988	-26 547	120,7%
Charges nettes sur SWAP	-13 791	-16 627	2 836	-17,1%
Coût de l'endettement financier Net	-50 093	-35 142	-14 951	42,5%

Le coût de l'endettement financier net a augmenté suite à l'intégration des sociétés du secteur d'activité Murs et Fonds.

3.2.7.4 Résultat financier

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation en K€	Variation en %
Coût de l'endettement financier net	-50 093	-35 142	-14 951	42,5%
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-4 594	0	-4 594	n.a.
Variations positives de juste valeur des instruments financiers	80	14 560	-14 480	n.a.
Variations négatives de juste valeur des instruments financiers	-12 860	-796	-12 064	n.a.
Variation de juste valeur des instruments financiers	-12 780	13 764	-26 544	-192,9%
Produits financiers d'actualisation	1 055	1 755	-700	n.a.
Charges financières d'actualisation	-1 557	-1 129	-428	n.a.
Actualisation	-502	626	-1 128	n.a.
Amortissement des frais d'émission d'emprunts	-9 909	-5 142	-4 767	92,7%
Total du Résultat Financier	-77 878	-25 894	-51 984	200,8%

La baisse des taux a généré une hausse des instruments financiers passif de 12,8 M€ au 31 décembre 2018.

La ligne « Autres produits et charges calculés » du Tableau de Flux de Trésorerie de 7 M€ est principalement composée de l'amortissement des frais sur emprunts (+ 9,9 M€), de la reprise d'actualisation des options sur les hôtels NH et de l'actualisation des différés de paiement des hôtels acquis en Espagne (+0,5 M€) et de la linéarisation de franchises (- 3,8 M€).

3.2.7.5 Impôts

3.2.7.5.1 Impôts et taux retenus par zones géographiques

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt
France	0	1 015	1 015	32,00% (1)
Belgique	-2 091	-6 754	-8 845	29,58% (2)
Luxembourg	-995	-1 256	-2 251	30,00%
Pays-Bas	-507	1 248	741	25,00% (3)
Portugal	-292	-859	-1 151	23,00%
Allemagne	-4 384	-2 174	-6 558	15,83% (4)
Espagne	-815	-484	-1 299	25,00%
Royaume Uni	-340	2 034	1 694	17,00%
Total	-9 424	-7 231	-16 655	

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

- (1) En France, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2019 est de 28,93%. Le taux d'impôt sera à 28% en 2020, à 26,5% en 2021 et à 25% à compter de l'exercice 2022.
- (2) 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.
- (3) Aux Pays-Bas, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2018 est de 25%. Le taux d'impôt sera à 24,3% en 2019, à 23,9% en 2020 et à 22,25% à compter de l'exercice 2021.
- (4) En Allemagne, le taux d'impôts sur les valeurs immobilières est de 15,83% mais pour l'activité d'exploitation des hôtels les taux peuvent dépasser les 30 %.

3.2.7.5.2 Impôts différés

K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Variation
Belgique	-6 754	8 074	-14 828
Luxembourg	-1 256	-710	-546
Pays-Bas	1 248	-2 503	3 751
Portugal	-859	-1 708	849
Allemagne	-2 174	-4 966	2 792
Espagne	-484	0	-484
Royaume Uni	2 034	0	2 034
Total	-7 231	-1 813	-5 418

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

La charge d'impôt différé est essentiellement liée aux accroissements de valeurs des actifs hôteliers en bail (-8,9 M€), compensés par un produit d'impôt différé de 1,6 M€ provenant de l'activité Murs et Fonds.

3.2.7.5.3 Preuve d'impôt

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

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

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

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition

	SIIC (France) SOCIMI (Espagne)	France Droit commun	Etranger Droit Commun	31-déc.-18
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	176 341	-3 191	62 017	235 167
Charges d'impôts effectifs constatées	-204	-81	-16 371	-16 655

Tableau de la preuve d'impôt 2018

	31-déc.-18
Résultat net avant impôt	243 835
Résultat des sociétés mises en équivalence	8 668
Ecart d'acquisition	0
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence et avant écart d'acquisition	235 167
- dont sociétés SIIC/SOCIMI	176 341
- dont sociétés soumises à l'impôt	58 826
Impôt théorique à 34,43%	(a) -20 255
Effet des différentiels de taux	2 904
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	-68
Effet des différences permanentes	-1 195
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	3 936
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	-3 109
Total effets fiscaux de l'exercice	(b) 2 468
Impôts non liés à l'exercice (1)	(c) 1 335
Charges d'impôts effectifs constatées	(a)+(b)+(c) -16 452
Taux effectif global d'impôt	27,97%

3.2.8. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

3.2.8.1 Frais de personnel

Dans l'état du résultat net, les frais de personnel de la période sont inclus dans les postes Frais de structure pour 5,7 M€ et Résultat des autres activités pour 58,7 M€ pour ce qui concerne l'activité Murs et Fonds.

L'effectif présent au 31 décembre 2018 des sociétés consolidées par intégration globale (hors sociétés Murs et Fonds) s'élève à 25 personnes. Cet effectif se répartit entre la France (23 personnes), l'Espagne (1 personne) et le Luxembourg (1 personne).

L'effectif moyen au 31 décembre 2018 pour l'activité Murs et Fonds s'établit à 1 467 personnes.

3.2.8.2 Résultat par action et résultat dilué par action

Le résultat par action dilué doit tenir compte de la dilution induite par la prise en compte des stocks options et actions gratuites non encore émis mais déjà attribués. Il n'y a pas de stocks options et actions gratuites dans le Groupe.

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires au cours de la période.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS
Annexe aux comptes consolidés

	31-déc-18	31-déc-17
Résultat net part du groupe (en K€)	194 002	252 165
Nombre d'actions à l'ouverture	87 816 087	74 103 963
Augmentation de capital	30 241 799	13 712 124
Nombre d'actions à la clôture	118 057 886	87 816 087
Nombre moyen d'actions auto détenues	3 195	2 839
Nombre moyen d'actions non dilué	111 311 529	87 813 248
Nombre moyen d'actions dilué	111 311 529	87 813 248
Résultat net part du groupe par action non dilué	1,74 €	2,87 €
Résultat net part du groupe par action dilué	1,74 €	2,87 €

3.2.8.3 Engagements Hors Bilan

3.2.8.3.1 Engagements donnés (sociétés IG)

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc-18	31-déc. 17
Engagements liés au périmètre du groupe		78,2	0,0
Engagements de prise de participations (1)		78,2	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		2 146,5	1 403,0
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		2 146,5	1 403,0
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		414,4	352,5
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		40,5	85,1
Travaux restants à engager immeubles en développement (2)		15,0	52,9
Engagements d'acquisition		0,0	0,0
Cautions bancaires et autres garanties données	2019-2020	25,5	32,2
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		85,8	60,0
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2035-2065	69,7	27,1
Travaux restants à engager immeubles de placement (3)		16,2	33,0
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		288,1	207,4
Promesses de ventes d'actifs données		288,1	207,4

(1) engagements de prise de participations avant déduction des acomptes versés pour 7,5 M€

(2) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement

M€	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Meininger Munich	32,2	31,5	0,8	2019
B&B Lyon Bagnole	7,8	4,3	3,5	2019
Meininger Porte de Vincennes	44,8	39,3	5,5	2019
Meininger Lyon Zimmermann	18,2	13,7	4,5	2019
B&B Cergy	4,8	4,1	0,7	2019
Total Général	107,9	92,9	15,0	

(3) engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement

M€	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Hôtels AccorHotels	10,4	3,2	7,2	2018-2019
Hôtels B&B	57,5	48,5	9,0	
Total Général	67,9	51,7	16,2	

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

Autres engagements donnés

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 3.2.1.5.14.
- Les Central Facility de l'actif Sunparks Vielsalm ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsalm Loisirs (dont Covivio Hotels détient 35,7% du capital, mais seulement 2,7% des droits de vote) avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10ème année.

3.2.8.3.2 Engagements donnés (sociétés MEE)

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc-18	31-déc. 17
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements de prise de participations		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		68,5	104,1
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		68,5	104,1
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		0,0	11,3
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		0,0	9,8
Travaux restants à engager immeubles en développement		0,0	0,0
Cautions bancaires et autres garanties données		0,0	9,8
Clause de "claw back"		0,0	0,0
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		0,0	1,5
Levée d'option de crédit-bail		0,0	1,5

3.2.8.3.3 Engagements reçus (sociétés IG)

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc-18	31-déc. 17
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements liés au financement		335,9	281,0
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		335,9	281,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		3 687,1	2 191,7
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"		2 982,4	1 561,3
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		298,8	337,1
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité	2 020	8,5	0,0
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		288,1	207,4
Travaux restants à engager (immobilisations)= (2)+(3) des engagements donnés		31,1	85,9
Engagements d'acquisition (immobilisations)		78,2	0,0

Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir »

en KE	Club Méditerranée	Villages de vacances Sunparks	Hôtels B&B France	Hôtels B&B B2/B3/B4/Hi	Hôtels B&B Allemagne	Hôtels B&B Allemagne 2	Hôtels B&B Allemagne 3	B&B Espagne	Portefeuille NH Allemagne	Portefeuille NH Pays-Bas	Portefeuille hôtels Espagne	Motel One	Portefeuille hôtels Royaume-Uni	Restaurants Courtepaille	Jardineries Jardiland	Total
à moins d'1 an	10 064	6 449	2 528	41 799	8 989	8 511	2 700	749	8 768	6 715	31 853	4 427	38 809	6 574	6 169	185 104
entre 1 à 5 ans *	52 631	33 723	13 221	210 773	47 012	44 506	14 120	3 914	45 853	35 119	81 973	23 153	202 956	11 094	32 259	852 307
à plus 5 ans *	58 690	62 885	5 678	180 224	89 401	78 285	45 071	5 357	134 220	93 397	222 958	39 748	902 651	0	26 298	1 945 063
TOTAL	121 385	103 057	21 627	432 796	145 402	131 302	61 891	10 020	188 841	135 231	336 784	67 328	1 144 416	17 668	64 726	2 982 474

* Hypothèse de construction : 1,5% d'augmentation

3.2.8.3.4 Engagement reçu (société MEE)

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc-18	31-déc. 17
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements reçus des opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		0,0	23,6
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7		0,0	23,6
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		0,0	23,6
Engagements liés aux activités opérationnelles		8,2	15,4
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		0,0	5,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		8,2	10,4

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS
Annexe aux comptes consolidés

Engagements sur contrat de location simple :

Les baux AccorHotels prévoient des bases de détermination de loyers conditionnels selon le niveau de chiffre d'affaires de l'hôtel.

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtels Accor	Sunparks	Club Med	Restaurants Courtepaille
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	Renouvellement à l'expiration du bail aux mêmes conditions et charges que le bail initial
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	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	12 ans fermes	15 ans fermes	15 ans fermes	Baux au format 3-6-9 ans

TYPOLOGIE DES BAUX	Jardiland	Hôtels B&B France	Hôtels B&B Allemagne	Hôtels B&B Allemagne 2
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement pour une durée de neuf ans. Pour le 1er renouvellement, le preneur s'engage pour une durée ferme et incompressible de 6 ans. A compter du second renouvellement, faculté au preneur de donner congé après chaque période triennale.	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	Deux extensions possibles de 5 ans, à la main du preneur.
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation en Allemagne (VPI)	100% du CPI allemand
Durée	Baux au format 6-12 ans, 6-9-12 ans ou 12 ans fermes	12 ans fermes	20 ans fermes	20 ans fermes

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS
Annexe aux comptes consolidés

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtels B&B Allemagne 3	Hôtels Motel One	Hôtel NH	Hôtels B&B Espagne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Deux extensions possibles de 5 ans, à la main du preneur	Deux options de renouvellement pour 5 années aux mêmes conditions et charges	Renouvellement à l'expiration du bail 4 options de renouvellement pour 10 ans	Renouvelable deux fois 15 ans à la demande du locataire.
Clauses d'indexation	100% du CPI allemand	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation en Allemagne (VPI)	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation des pays (CPI)	100% du CPI espagnol
Durée	20 ans fermes	20 ans fermes	20 ans fermes	15 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Bardiomar	Trade Center Hotel	Rocatierra	Hôtels au Royaume-Uni
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	n/a	n/a	n/a	Pas d'option de renouvellement ou d'achat
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	100% du CPI anglais
Durée	45 ans fermes	20 ans fermes	12 ans fermes	25 ans fermes

3.2.8.4 Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir Covivio et ses filiales d'une part et les sociétés mises en équivalence d'autre part.

Détail des transactions avec parties liées (en K€) :

Partenaires	Qualité du partenaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Covivio Hôtels Gestion	Gérant	-1 688			Rémunération de la gérance
Covivio Property	Prestataire Groupe	-1 867			Honoraires Property
Covivio	Prestataire Groupe	-5 859			Frais de réseau
GFR Kleber	Prestataire Groupe	-62			Location des locaux
Covivio SGP	Gérant OPCI B2 INVEST HOTEL	-200			Prestations conseil et convention de gestion
IRIS (OPCI + Holding), OPCI Campinvest, SCI Dahlia	Sociétés MEE	2 531	304	6 810	Honoraires Asset, Property, Prêts

3.2.8.5 Rémunérations des dirigeants

3.2.8.5.1 Rémunération des dirigeants et des administrateurs

K€	31-déc.-18	31-déc.-17
Administrateurs	46	36
Jetons de présence	46	36

Au 31 décembre 2018, il a été versé 46 K€ de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance et du Comité d'audit.

3.2.8.5.2 Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, Covivio Hotels Gestion a perçu au titre de l'année 2018 une rémunération au titre de ses fonctions de 1,2 M€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Covivio Hotels.

Au cours de l'exercice 2018, il a été versé 500 K€ de dividende précipitaire à l'associé commandité, Covivio Hotels Gestion au titre de l'exercice 2017. Ce dividende précipitaire a été comptabilisé en charge d'exploitation conformément aux normes IFRS qui stipulent qu'un dividende précipitaire doit être traité comme une commission de gestion.

3.2.8.6 Honoraires de Commissaires aux comptes

K€	Mazars				Ernst & Young et autres				PriceWaterHouseCoopers			
	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	419	445	33%	33%	817	900	64%	66%	37	24	3%	2%
Emetteur	142	119	50%	50%	142	119	50%	50%				
Filiales intégrées globalement	264	271	33%	88%	534	37	67%	12%	12			
Filiales mises en équivalence	13	55	7%	7%	142	744	79%		24	24	14%	3%
Services Autres que la Certification des Comptes (1)	64	25	36%		116	109	64%	81%				
Emetteur	62		39%	0%	97	23	61%	100%				
Filiales intégrées globalement	2	5	10%	100%	19		90%	0%				
Filiales mises en équivalence	0	20	100%	19%	0	86	0%	81%				
Total	483	470	34%	31%	933	1 009	64%	67%	37	24	3%	2%

(1) les SACC effectués au titre de l'exercice 2018 se détaillent de la façon suivante :

RSE : 32 K€

Opération de marché (Diligence nécessitant un visa AMF) : 80 K€

Autres missions : 68 K€

3.2.8.7 Exemption d'audit pour les filiales de Murdelux au Royaume Uni

En conformité avec la section 497A du UK Companies Act de 2006, Covivio Hotels a accordé sa garantie à certaines filiales de Murdelux, immatriculées en Angleterre, au Pays de Galles et en Ecosse afin qu'elle puissent bénéficier d'une exemption d'audit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Nom de la société	Immatriculation	Nom de la société	Immatriculation
Lagonda Russel PropCo Ltd	04216881	Lagonda Russel HoldCo Ltd	11372545
Lagonda Palace PropCo Ltd	04216858	Lagonda Palace HoldCo Ltd	11373181
Roxburgue Investments PropCo Ltd	11395373	Roxburgue Investments HoldCo Ltd	11373207
George Hotel Investments Ltd	05451630	George Hotel Investments HoldCo Ltd	11373156
Grand Central Hotel Company Ltd	06874981	Grand Central Hotel Company HoldCo Ltd	11373169
Blythsw ood Square Hotel Glasgow Ltd	SC294938	Blythsw ood Square Hotel Glasgow HoldCo Ltd	11372611
The St David's Hotel Cardiff	03299012	The St David's Hotel Cardiff HoldCo Ltd	11373224
Lagonda York PropCo Ltd	04216868	Lagonda York HoldCo Ltd	11373188
Lagonda Leeds PropCo Ltd	04216823	Lagonda Leeds HoldCo Ltd	11373176
Wotton House Properties Ltd	05965427	Wotton House Properties HoldCo Ltd	11373120
		Oxford Spires Hotel HoldCo Ltd	11373198
		Oxford Thames HoldCo Ltd	11372776

3.2.9. INFORMATION SECTORIELLE

Covivio Hotels 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 du type de clientèle et de la nature des biens.

En conséquence, les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Hôtellerie : actifs loués à AccorHotels, B&B, Motel One, NH, Melia, Barcelo, AC Hotels, IHG, Pierre & Vacances et Club Med
- Commerces : actifs loués à Jardiland et Courtepaille
- Murs et Fonds : hôtels exploités

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

Suite à la fusion de la société FDM Management dans Covivio Hotels, l'activité Murs et Fonds est désormais consolidée en intégration globale.

Les données financières présentées pour l'information sectorielle suivent les mêmes règles comptables que celles pour les états financiers globaux.

3.2.9.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

31/12/2017 - en K€	Hôtellerie		Commerces		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	France	Etranger	
Autres immobilisations	0	84	0	0	0	0	84
Immobilisations en cours	0	3 478	0	0	0	0	3 478
TOTAL	0	3 562	0	0	0	0	3 562
31/12/2018 - en K€	Hôtellerie		Commerces		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	France	Etranger	
Ecart d'acquisition	0	0	0	0	28 136	81 802	109 938
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	35 069	1 437	36 506
Immeubles d'exploitation	-0	-0	0	0	140 646	871 302	1 011 948
Autres immobilisations	0	66	0	0	11 514	11 995	23 575
Immobilisations en cours	0	0	0	0	1 805	2 905	4 710
TOTAL	0	66	0	0	217 170	969 441	1 186 677

Suite à l'intégration globale du secteur Murs et Fonds, le patrimoine d'hôtel en gestion atteint 1 187 M€ au 31 décembre 2018.

3.2.9.2 Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés

31/12/2017 - en K€	Hôtellerie		Commerces		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Immeubles de Placement en exploitation	1 816 065	1 558 246	260 322	0	3 634 633
Actifs destinés à être cédés	18 000	2 591	186 805	0	207 396
Immeubles en développement	41 594	48 340	0	0	89 934
TOTAL	1 875 659	1 609 177	447 127	0	3 931 963
31/12/2018 - en K€	Hôtellerie		Commerces		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Immeubles de Placement	1 672 295	2 687 471	173 010	0	4 532 776
Actifs destinés à être cédés	288 072	0	0	0	288 072
Immeubles en développement	73 302	42 031	0	0	115 333
TOTAL	2 033 669	2 729 502	173 010	0	4 936 181

Les immeubles de placement « hôtellerie » à l'étranger augmentent de 1 120 M€ principalement sous l'effet de l'acquisition de 10 hôtels au Royaume Uni.

3.2.9.3 Passifs financiers

31/12/2017 - K€	Hôtellerie	Commerces	Murs et Fonds	Corporate	TOTAL
Total emprunts LT portant intérêts	994 286	0	0	679 292	1 673 578
Total emprunts CT portant intérêts	9 230	0	0	27 725	36 955
Total Emprunts LT & CT	1 003 516	0	0	707 017	1 710 533

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS
Annexe aux comptes consolidés

31/12/2018 - K€	Hôtellerie	Commerces	Murs et Fonds	Corporate	TOTAL
Total emprunts LT portant intérêts	1 490 456	0	489 399	589 396	2 569 251
Total emprunts CT portant intérêts	32 534	0	208 786	14 754	256 074
Total Emprunts LT & CT	1 522 990	0	698 185	604 150	2 825 325

Suite à l'intégration globale du secteur Murs et Fonds, le montant des emprunts lié à cette activité est de 698 M€ au 31 décembre 2018.

3.2.9.4 Résultat

3.2.9.4.1 Résultat sectoriel au 31 décembre 2017

K€ - 31/12/2017	Hôtellerie	Commerces	Corporate	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	31-déc.-17
Loyers	174 073	34 809	0	0	0	208 882
Charges locatives non récupérées	-2 002	-22	-14	0	0	-2 038
Charges sur Immeubles	-2 278	-632	-4	0	760	-2 154
Charges nettes des créances irrécouvrables	-8	0	0	0	0	-8
LOYERS NETS	169 785	34 155	-18	0	760	204 682
Revenus de gestion et d'administration	-93	0	6 208	0	-4 285	1 830
Frais liés à l'activité	-4 867	-467	-75	0	3 525	-1 884
Frais de structure	-6 674	-4 494	-2 384	0	0	-13 552
Frais de développement	0	0	-11	0	0	-11
COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS	-11 634	-4 961	3 738	0	-760	-13 617
Amortissements des biens d'exploitation	-18	0	-1	0	0	-19
Variation nette des provisions et autres	287	0	27	0	0	314
RESULTAT D'EXPLOITATION	158 420	29 194	3 746	0	0	191 360
Produits des cessions d'actifs	30 185	106 543	0	0	0	136 728
Valeurs de sortie des actifs cédés	-28 660	-102 977	-519	0	0	-132 156
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	1 525	3 566	-519	0	0	4 572
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	128 588	0	0	0	0	128 588
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-8 422	-20 005	0	0	0	-28 427
RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	120 166	-20 005	0	0	0	100 161
RESULTAT DE CESSIONS DE TITRES	0	0	0	0	0	0
RESULTAT DES VARIATIONS DE PERIMETRE	18	0	229	0	0	247
RESULTAT OPERATIONNEL	280 129	12 755	3 456	0	0	296 340
Résultat des sociétés non consolidées	882	0	-882	0	0	0
Coût de l'endettement financier net	-20 655	2	-14 489	0	0	-35 142
Ajustement de valeur des instruments dérivés	387	0	13 377	0	0	13 764
Actualisation des dettes et créances	1 260	-6	-628	0	0	626
Amortissement des frais d'émission d'emprunts	-2 508	0	-2 634	0	0	-5 142
Quote-part de résultat des entreprises associées	13 064	0	0	4 511	0	17 575
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	272 559	12 751	-1 800	4 511	0	288 021
Impôts différés	-1 813	0	0	0	0	-1 813
Impôt sur les sociétés	-3 708	0	1 464	0	0	-2 244
RESULTAT NET DE LA PERIODE DES ACTIVITES POURSUIVIES	267 038	12 751	-336	4 511	0	283 964
Profit ou perte après impôt des activités abandonnées						-38
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES						-38
RESULTAT NET DE LA PERIODE	267 038	12 751	-336	4 511	0	283 926

En conformité avec la norme IFRS 12, les opérations inter-secteurs sont présentées distinctement dans le compte de résultat sectoriel.

Le secteur Corporate inclut notamment la société Covivio Hotels (holding) et la société FDM Gestion Immobilière.

3.2.9.4.2 Résultat sectoriel au 31 décembre 2018

K€ - 31/12/2018	Hôtellerie	Commerces	Corporate	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	31-déc.-18
Loyers	208 483	21 438	0	0	0	229 921
Charges locatives non récupérées	-2 393	-30	-4	-6	4	-2 429
Charges sur Immeubles	-2 138	-349	-84	-9	0	-2 580
Charges nettes des créances irrécouvrables	0	-1	0	-41	0	-42
LOYERS NETS	203 952	21 058	-88	-56	4	224 870
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	0	0	0	74 468	0	74 468
Revenus de gestion et d'administration	83	0	7 154	705	-5 746	2 196
Frais liés à l'activité	-4 435	-240	-163	-2 216	5 515	-1 539
Frais de structure	-13 642	-1 242	-3 469	-2 258	230	-20 381
Frais de développement	-10	0	-82	0	0	-92
COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS	-18 004	-1 482	3 440	-3 769	-1	-19 816
Amortissements des biens d'exploitation	-17	0	-3	-44 316	0	-44 336
Variation nette des provisions et autres	3 860	7	-214	2 417	-3	6 067
RESULTAT D'EXPLOITATION	189 791	19 583	3 135	28 744	0	241 253
Produits des cessions d'actifs	15 517	271 650	-1 040	8	0	286 135
Valeurs de sortie des actifs cédés	-13 191	-271 395	0	-143	0	-284 729
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	2 326	255	-1 040	-135	0	1 406
RESULTAT DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	101 202	-3 038	0	1 704	0	99 868
RESULTAT DE CESSIONS DE TITRES	-4 749	0	123 159	1 295	0	119 705
RESULTAT DES VARIATIONS DE PERIMETRE	-13 427	0	-135 760	0	0	-149 187
RESULTAT OPERATIONNEL	275 142	16 800	-10 506	31 608	0	313 044
Résultat des sociétés non consolidées	0	0	0	0	0	0
Coût de l'endettement financier net	-28 178	1	-2 818	-19 098	0	-50 093
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-4 594	0	0	0	0	-4 594
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-3 532	0	-7 434	-1 813	0	-12 780
Actualisation des dettes et créances	553	0	-105	-950	0	-502
Amortissement des frais d'émission d'emprunts	-2 447	0	-3 793	-3 669	0	-9 909
Quote-part de résultat des entreprises associées	8 668	0	0	0	0	8 668
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	245 612	16 801	-24 656	6 078	0	243 835
Impôts différés	-8 856	0	0	1 625	0	-7 231
Impôt sur les sociétés	-4 497	0	-488	-4 439	0	-9 424
RESULTAT NET DE LA PERIODE	232 259	16 801	-25 144	3 264	0	227 180

En conformité avec la norme IFRS 12, les opérations inter-secteurs sont présentées distinctement dans le compte de résultat sectoriel.

3.2.9.4.3 Résultat de l'activité Murs et Fonds

L'activité Murs et Fonds est désormais consolidée en intégration globale. Au 31 décembre 2018, le Résultat Brut d'Exploitation ressort à 89 M€, soit 35,3 % du chiffre d'affaires.

L'augmentation du chiffre d'affaires provient essentiellement de l'acquisition de l'hôtel Le Méridien - Nice en fin d'année 2017 (+22,6 M€ sur l'année 2018).

L'EBITDA est en progression de 8,6 M€ soit +14% par rapport à 2017.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS
Annexe aux comptes consolidés

Données consolidées en K€	31-déc.-18	31-déc.-17	Var (K€)
Chiffres d'affaires	253 489	226 881	26 608
Coûts des ventes	-44 463	-40 161	-4 302
Coût de personnel	-80 152	-71 412	-8 740
A & G (Administratif & General)	-12 480	-10 605	-1 875
S & M (Sales & Marketing)	-11 641	-10 495	-1 146
Autres charges d'exploitation	-15 318	-14 046	-1 272
Résultat Brut d'Exploitation (GOP)	89 435	80 162	9 273
Frais de gestion	-3 184	-6 017	2 833
Taxes foncières et autres	-4 760	-3 177	-1 583
Assurances	-1 510	-1 487	-23
Honoraires conseils	-5 290	-5 393	103
EBITDAR	74 691	64 088	10 603
Locations	-3 997	-1 986	-2 011
EBITDA	70 694	62 102	8 592
Amortissements et provisions	-44 369	-33 629	-10 740
Résultat net opérationnel courant	26 325	28 473	-2 148
Résultat exceptionnel	5 269	9 107	-3 838
Résultat net opérationnel	31 594	37 580	-5 986
Coût de l'endettement financier net	-19 236	-18 679	-557
Variation des justes valeurs des Instruments Financiers (IFT)	-1 813	920	-2 733
Autres produits et charges financiers	-4 551	-3 127	-1 424
Résultat avant impôts	5 994	16 694	-10 700
Impôts sur les sociétés	-2 814	-4 693	1 880
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 181	12 001	-8 820
Intérêts minoritaires	-478	-914	436
Résultat net part du groupe	2 703	11 087	-8 384

Le résultat net consolidé du secteur Murs et Fonds est légèrement inférieur à celui présent dans les comptes consolidés du groupe Covivio Hotels du fait de la présence d'opérations intercos non éliminées dans le sous palier de consolidation de l'activité Murs et Fonds.

Par ailleurs, l'EBITDA ci-dessus est inférieur à celui reporté dans la ligne « EBITDA des hôtels en gestion » de l'Etat du résultat net, car il intègre des charges de structure qui sont reportées sur la ligne dédiée de l'Etat du résultat net.

3.2.10. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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

A l'Assemblée Générale de la société Covivio Hotels,

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 Hotels 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 « Principes généraux - Référentiel comptable » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose le changement de méthode comptable induit par l'application des normes IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » et IFRS 9 « Instruments financiers ».

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
Compte tenu de l'activité du groupe Covivio Hotels, la juste valeur des immeubles de placement représente 69 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2018, soit 4,6 milliards d'euros. La variation positive de près d'un milliard d'euros sur l'exercice correspond principalement à l'acquisition d'un portefeuille au Royaume-Uni.	Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par le groupe. Nos travaux ont également consisté à :
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.	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 ;

La note 3.2.1.5.2 de l'annexe aux comptes consolidés précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants.

L'évaluation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants des experts indépendants sur la base de données transmises par la direction.

Nous avons 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.

- 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.

Evaluation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition associés du secteur opérationnel « Murs et Fonds »

Risque identifié	Notre réponse
Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition représentent au 31 décembre 2018 une valeur de 1,2 milliards d'euros au regard d'un total bilan de 6,7 milliards d'euros.	Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition associés mis en œuvre par le groupe.
Les immobilisations corporelles sont constituées des hôtels en gestion du secteur opérationnel « Murs et Fonds » (occupés ou exploités par les équipes du groupe – <i>own occupied buildings</i>). La note 3.2.1.5.5 de l'annexe aux comptes consolidés précise que ces immobilisations sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.	Nos travaux ont consisté à :
Les écarts d'acquisition sont quant à eux comptabilisés comme des actifs 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.	• 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 ;
Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition associés font l'objet d'un test de perte de valeur au minimum une fois par an en comparant leur valeur nette comptable aux valorisations des hôtels du secteur opérationnel « Murs et Fonds » réalisés par les experts immobiliers.	• 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 hôtels du secteur opérationnel « Murs et Fonds » à leur juste valeur, telles que les dernières performances et le budget de l'hôtel ; • analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation et de capitalisation 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 ; • contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable de l'immobilisation corporelle augmentée de la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition ; • recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes consolidés de la société.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la gérance.

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 Hotels par votre Assemblée générale du 30 novembre 2004 pour le cabinet MAZARS et du 11 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2018, le cabinet MAZARS était dans la quinzième 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 la gérance.

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 ;

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS
Rapport des Commissaires aux comptes

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

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

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

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

Courbevoie et Paris-La Défense, le 28 février 2019

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Anne Herbein

3.4. Comptes individuels au 31 décembre 2018

3.4.1 BILAN

Actif

k€	Note	31-déc.-18 Brut	Amortissements & Dépréciations	Net	31-déc.-17 Net
Immobilisations incorporelles		0	0	0	0
Immobilisations corporelles :	3.5.3.1.1	664 619	205 504	459 115	646 692
<i>Terrains</i>		147 811	1 047	146 764	277 635
<i>Constructions</i>		459 798	204 451	255 347	338 518
<i>Autres immobilisations corporelles</i>		8	6	2	3
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		57 002	0	57 002	30 536
<i>Avances et acomptes</i>		0	0	0	0
Immobilisations financières :		3 018 624	0	3 018 624	1 628 122
<i>Participations</i>	3.5.3.1.2	1 426 352	0	1 426 352	758 516
<i>Autres titres immobilisés</i>	3.5.3.1.4	119	0	119	62 140
<i>Créances rattachées à des participations & Prêts</i>	3.5.3.1.3	1 592 144	0	1 592 144	807 457
<i>Dépôts et cautionnements</i>		9	0	9	9
Total I - Actif Immobilisé	3.5.3.1	3 683 243	205 504	3 477 739	2 274 814
Stocks et en-cours		0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes		0	0	0	0
Créances d'exploitation :	3.5.3.2.1	37 645	0	37 645	24 712
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		8 188	0	8 188	2 592
<i>Comptes courants</i>		24 760	0	24 760	13 373
<i>Autres créances</i>		4 697	0	4 697	8 747
Valeurs mobilières de placement		0	0	0	0
Disponibilités		260 262	0	260 262	491
Charges constatées d'avance	3.5.3.2.2	25 290	0	25 290	25 566
Instruments de trésorerie	3.5.3.2.3	527	0	527	1 207
Total II - Actif Circulant	3.5.3.2	323 724	0	323 724	51 976
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3.5.3.2.2	16 719	0	16 719	12 683
Primes de remboursement des emprunts (IV)		1 441	0	1 441	0
Ecart de conversion Actif (V)	3.5.3.2.2	5 120	0	5 120	0
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		4 030 247	205 504	3 824 743	2 339 473

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS
Comptes individuels au 31 décembre 2018

Passif

k€	Note	31-déc.-18	31-déc.-17
Capitaux Propres :		1 802 150	1 056 667
Capital [dont versé 472 232 K€]		472 232	351 264
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 329 918	705 403
Réserves et report à nouveau :		49 267	134 872
<i>Réserve légale</i>		35 126	33 347
<i>Report à nouveau</i>		14 141	101 525
Résultat de l'exercice		218 202	79 583
Provisions réglementées		3 786	3 867
Total I - capitaux Propres	3.5.3.3	2 073 405	1 274 989
Autres Fonds Propres		0	0
Total I bis - Fonds Propres		0	0
Provisions pour risques		597	505
Provisions pour charges		398	129
Total II - Provisions pour Risques et Charges	3.5.3.4	995	634
DETTES			
Dettes financières :		1 712 446	1 014 354
<i>Emprunts obligataires convertibles</i>		0	0
<i>Autres emprunts obligataires</i>	3.5.3.5.1	741 627	389 847
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾</i>	3.5.3.5.2	851 063	540 857
<i>Emprunts et dettes financières diverses</i>	3.5.3.5.3	119 756	83 650
Avances et acomptes reçus		0	0
Dettes d'exploitation :		2 525	2 878
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		1 166	1 414
<i>Dettes fiscales et sociales</i>	3.5.3.5.4	1 359	1 464
<i>Autres dettes d'exploitation</i>		0	0
Dettes diverses :		29 714	44 187
<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>	3.5.3.5.5	29 452	44 136
<i>Autres dettes diverses</i>	3.5.3.5.6	262	51
Produits constatés d'avance		0	0
Instruments de trésorerie	3.5.3.5.7	416	2 431
Total III - Passif Circulant	3.5.3.5	1 745 101	1 063 850
Ecart de conversion Passif (IV)	3.5.3.5.10	5 242	0
TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)		3 824 743	2 339 473

⁽¹⁾ Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques 0 19 195

3.4.2 COMPTE DE RÉSULTAT

k€	Note	31-déc.-18	31-déc.-17
Production vendue [Loyers]		75 833	84 930
Montant net du chiffre d'affaires	3.5.4.1.1	75 833	84 930
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	3.5.4.1.2	8 437	10 131
Autres produits		0	0
Total I - Produits d'exploitation		84 270	95 061
Autres achats et charges externes		19 512	16 670
Impôts, taxes et versement assimilés		6 750	7 513
Salaires et traitements		3 951	1 955
Charges sociales		1 162	927
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		23 383	27 936
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		833	90
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		0	0
Provisions pour risques et charges : Dotations aux provisions		314	191
Autres charges		55	56
Total II - Charges d'exploitation	3.5.4.1.3	55 960	55 338
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	3.5.4.1	28 309	39 723
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice ou perte transférée	III	0	0
Pertes ou bénéfice transféré	IV	0	0
Produits financiers :			
De participation (dividendes)	3.5.4.2.1	73 929	28 222
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		45 341	30 135
Autres intérêts et produits assimilés	3.5.4.2.2	50 220	7 042
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	3.5.4.2.3	59	9 730
Différences positives de change	3.5.4.2.4	598	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
Total V - Produits financiers		170 147	75 129
Charges financières :			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		111	27
Intérêts et charges assimilées		49 715	61 958
Différences négatives de change	3.5.4.2.4	4 736	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
Total VI - Charges financières		54 562	61 985
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	3.5.4.2	115 585	13 144
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		143 895	52 867
Produits exceptionnels :			
Sur opérations de gestion		21	0
Sur opérations en capital		328 584	122 111
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges		320	606
Total VII - Produits exceptionnels	3.5.4.3	328 925	122 717
Charges exceptionnelles :			
Sur opérations de gestion		44	15
Sur opérations en capital		254 336	96 930
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		238	306
Total VIII - Charges exceptionnelles	3.5.4.3	254 618	97 251
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	3.5.4.3	74 307	25 466
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	3.5.4.4	0	-1 250
Total des produits (I+III+V+VII)		583 342	292 907
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		365 140	213 324
Bénéfice (+) ou perte (-)		218 202	79 583

3.5 Annexes aux comptes individuels

3.5.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

3.5.1.1 Changement de dénomination sociale

Le 14 septembre 2018, Foncière des Murs est devenue Covivio Hotels. Cette décision a été adoptée par l'Assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le même jour.

3.5.1.2 Acquisitions d'actifs immobiliers, travaux et développements

Le montant des travaux réalisés sur l'année 2018 concernant l'hôtel Meininger Porte de Vincennes est de 17 895 k€ et pour l'hôtel Lyon Zimmermann, de 8 007 k€.

La livraison de ces actifs est prévue, pour le premier, fin mai 2019 et pour le second, mi-août 2019.

3.5.1.3 Cessions d'actifs immobiliers

Au cours de la période, Covivio Hotels a cédé les actifs suivants :

k€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-17
Courtepaille	1 173	1 400	227	1 400
Jardiland	76 761	105 049	28 288	107 062
Quick (1)	117 210	162 934	45 724	162 934
Total	195 144	269 383	74 239	271 396

(1) Covivio Hotels a cédé sur l'année 2018 tous les actifs Quick dont elle était encore propriétaire.

3.5.1.4 Acquisitions de titres de participation

Suite à la fusion de FDM Management le 24 janvier 2018, les titres de ses filiales ont été repris au bilan de Covivio Hotels pour leurs valeurs réelles (contrôle distinct) pour un total de 438 061 k€.

Le 24 janvier 2018, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) a apporté à Covivio Hotels 50 % des titres de la SCI Porte Dorée pour 10 091 k€, lui permettant ainsi de détenir 100 % de cette SCI.

Le 25 juillet 2018, Covivio Hotels, par l'intermédiaire de sa filiale Murdelux, a acquis un portefeuille d'hôtels situé au Royaume-Uni. Pour financer cette acquisition, Covivio Hotels a participé à l'augmentation de capital sans émission de nouveaux titres de Murdelux pour 307 168 k€.

Le 7 novembre 2018, afin de financer l'acquisition d'un hôtel situé à Glasgow, Covivio Hotels a participé à l'augmentation de capital sans émission de nouveaux titres de Murdelux pour 31 763 k€.

Le 19 décembre 2018, Covivio Hotels a participé à l'augmentation de capital de FDM M Lux sans émission de nouveaux titres, par incorporation de créance pour 9 183 k€.

Le 20 décembre, Covivio Hotels a participé à l'augmentation de capital de Constance SAS pour 19 389 k€ par incorporation de créance. A cette occasion, 1 938 890 actions ont été créées.

3.5.1.5 Remboursement de l'obligation

Le 17 juillet 2015, la SAS Financière Hope, filiale de FDM Management, avait émis un emprunt obligataire non convertible de 10 320 000 obligations de 10 € de valeur nominale chacune et le 12 juillet 2016, elle avait augmenté ce nominal de 8 410 800 obligations de 10 € de valeur nominale chacune.

Covivio Hotels avait souscrit à cet emprunt obligataire à hauteur de 42 000 k€, dont la totalité avait été libérée et elle avait souscrit à l'enveloppe complémentaire à hauteur de 34 230 k€, dont 17 115 k€ avaient été libérés au 31 décembre 2016.

La Financière Hope avait renoncé à appeler le montant non libéré de 17 115 k€.

Ces obligations ont été cédées le 23 janvier 2018 à Covivio (anciennement Foncière des Régions), à Sogecap et à la CDC :

Obligations 2024				Obligations 2025			
-Acheteur /+Vendeur	Nombre d'obligations	Valeur nominale	Total (en k€)	-Acheteur /+Vendeur	Nombre d'obligations	Valeur nominale	Total (en k€)
+Covivio Hôtels	4 200 000	10	42 000	+Covivio Hôtels	3 423 000	5	17 115
-Covivio	-1 260 000	10	-12 600	-Covivio	-1 026 900	5	-5 135
-Sogecap	-1 470 000	10	-14 700	-Sogecap	-1 198 050	5	-5 990
-CDC	-1 470 000	10	-14 700	-CDC	-1 198 050	5	-5 990
62 140	0	10	0	62 140	0	5	0

3.5.1.6 Augmentation de Capital

Le 24 janvier 2018, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) a apporté à Covivio Hotels, les 50 % de titres de la SCI Porte Dorée pour 10 091 k€ et la créance qu'elle détenait sur la SCI Porte Dorée pour 13 365 k€. En rémunération de cet apport, il a été créé 975 273 actions Covivio Hotels à 4 € de valeur nominale et à 20,05 € de prime d'émission.

Le 24 janvier 2018, FDM Management a fusionné dans Covivio Hotels. Covivio Hotels détenait 31,01 % de FDM Management. En rémunération de la quote-part de l'apport de l'actif net correspondant aux actions de FDM Management non détenues par Covivio Hotels, il a été émis 17 460 738 actions nouvelles à 4 € de valeur nominale, qui ont été attribuées aux actionnaires de FDM Management, à l'exception de Covivio Hotels.

Une prime de fusion de 356 547 k€ a été dégagée, correspondant à la différence entre la valeur des biens apportés par FDM Management et le montant nominal de l'augmentation de capital.

Le 21 juin 2018, Covivio Hotels a procédé à une augmentation de capital pour un montant brut de 299 277 k€ (298 442 k€ net de frais), se décomposant en 47 223 k€ de nominal et en 252 054 k€ de prime d'émission. A cette occasion, 11 805 788 actions nouvelles ont été émises.

3.5.1.7 Refinancement de la dette

Covivio Hotels a levé ou sécurisé environ 975 000 k€ de nouveaux financements, dont principalement :

- 400 000 k€ sur 8 ans (Libor 3 mois + marge de 1,4%), destinés à financer l'acquisition d'un portefeuille hôtelier au Royaume-Uni,
- une émission obligataire inaugurale de 350 000 k€ à 7 ans (coupon 1,875%) fin septembre, faisant suite à l'obtention d'un rating S&P BBB perspective positive. Cette émission ayant eu pour objet de rallonger la maturité moyenne de la dette de Covivio Hotels, tout en améliorant les conditions financières,
- 150 000 k€ de nouveaux crédits corporate sur une maturité proche de 7ans (dont 55 000 k€ tirés sur 2018).

3.5.1.8. Restructuration de la couverture

Au cours de la période, Covivio Hotels a procédé à des annulations et des restructurations de couverture afin d'adapter son profil de couverture aux cessions et refinancements intervenus en 2018 en contrepartie du paiement d'une soulte de 12 462 k€ dont 198 k€ inscrite au résultat et relative à la sur-couverture.

Au 31 décembre 2017, Covivio Hotels se trouvait en position de sur-couverture. Sa valorisation avait fait l'objet d'une constatation au bilan pour 9 351 k€ en brut et d'un amortissement de 1 054 k€ soit un net de 8 297 k€. La provision pour risques et charges financières avait été ajustée à 225 k€.

Au 31 décembre 2018, Covivio Hotels n'est plus en situation de sur-couverture. La sur-couverture existante à l'ouverture a été ramenée à 2 800 k€ en net (variation de la valorisation de la période, amortissement de la période et soulte payée). La provision pour risques et charges financières a été ajustée à 219 k€.

3.5.1.9 Contrôle fiscal

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de Covivio Hotels s'exercent, le Groupe se trouve exposé à des risques fiscaux.

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 2 438 k€ et de 2 205 k€. 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 1 219 k€ et 1 102 k€. Le solde des rectifications, soit 1 219 k€ et 1 103 k€ 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 239 k€. 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.

3.5.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Covivio Hotels est la société mère du groupe Covivio Hotels qui établit des comptes consolidés selon les normes IFRS. Son siège est situé au 30 avenue Kleber – 75 208 PARIS Cedex 16. Elle est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 955 515 895. Les comptes consolidés sont disponibles à cette adresse.

Covivio Hotels est consolidée par intégration globale par la société Covivio située au 18 avenue François Mitterrand - CS 10449 – 57017 METZ Cedex 01. Covivio est immatriculée au RCS de Metz sous le numéro 364 800 060. Les comptes consolidés sont disponibles à cette adresse.

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 n°2014-03 publié par arrêté du 8 septembre 2014 et aux règlements 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 corporelles

Le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de :

- leur coût d'acquisition incluant les frais et droits de mutation liés à l'achat pour les immeubles acquis postérieurement à l'adoption du régime SIIC,
- leur coût de production pour les immeubles en réhabilitation : les travaux réalisés sont comptabilisés en immobilisations en cours au fur et à mesure de la réception des factures fournisseurs puis transférés en construction à la réception des procès-verbaux de fin de travaux.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire et en fonction de leur durée probable d'utilisation.

Méthodologie retenue :

- Hôtels

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les composants utilisés sont les suivants :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	50 à 80 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 ans
Installations générales et techniques	L	20 ans
Agencements	L	10 ans

- Restaurants Courtepaille

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les composants utilisés sont les suivants :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	50 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 ans
Installations générales et techniques	L	20 ans
Agencements extérieurs	L	10 ans
Agencements intérieurs	L	10 ans

- Jardineries Jardiland

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les composants utilisés sont les suivants :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	40 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	25 ans
Installations générales et techniques	L	15 ans
Aménagements extérieurs	L	15 ans
Agencements intérieurs	L	10 ans

3.5.2.2 Immobilisations corporelles acquises en crédit-bail

Lors de la levée de l'option de crédit-bail, le prix de revient fiscal de l'immeuble est déterminé par l'addition :

- du prix d'acquisition de l'immeuble prévu au contrat,
- de la réintégration à opérer dans les bénéfices de l'exercice en cours au moment de la levée d'option,
- du prix d'acquisition du contrat diminué des amortissements dérogatoires antérieurement comptabilisés.

Lorsque les amortissements pratiqués sur la base fiscale sont supérieurs à ceux pratiqués sur la base comptable, il est pratiqué un amortissement dérogatoire correspondant aux constructions, et calculé sur leur durée d'utilisation. Les amortissements dérogatoires constatés avant la levée de l'option sont repris à la clôture d'un exercice dans la mesure où l'amortissement pour dépréciation de l'exercice excède l'annuité fiscalement admise.

Lors de la cession de l'immeuble, les amortissements dérogatoires antérieurement pratiqués sont repris au compte de résultat.

3.5.2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

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

- Si l'écart négatif entre la Valeur d'Expertise et la Valeur Nette Comptable (VNC) est supérieur à 10 % de la Valeur Nette Comptable, (ce taux est ramené à 6% pour les biens expertisés à plus de 30M€) sous condition de dépassement du seuil de 150 k€

Et/ou

- Si la valeur d'expertise est 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€.

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

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

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

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

3.5.2.4 Immobilisations financières

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

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés.

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

3.5.2.5 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 provisions, sauf cas particuliers, sont les suivants :

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

3.5.2.6 Créances et dettes libellées en monnaies étrangères

Les créances et dettes en monnaies étrangères sont converties et comptabilisées en euros sur la base du dernier cours de change connu.

Lors des règlements, la différence entre le cours utilisé à l'origine et le taux du jour du règlement constitue une perte ou un gain de change qui doit être comptabilisé en résultat d'exploitation ou financier en fonction de la nature de l'opération.

A la clôture de l'exercice, les créances et dettes sont converties au taux de clôture. Ces différences de conversion sont inscrites à des comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures :

- à l'actif du bilan, lorsque la différence correspond à une perte latente,
- au passif du bilan, lorsque la différence correspond à un gain latent.

Les pertes latentes entraînent la constitution d'une provision pour risque. Pour une même opération, les pertes et les gains latents peuvent être considérés comme concourant à une position globale de change, la provision étant dans ce cas-là, limitée à l'excédent des pertes sur les gains.

Dans le cas de la mise en place d'une couverture, la provision est constatée qu'à concurrence du risque non couvert.

Les différences de conversion sur les comptes bancaires sont comptabilisées directement en résultat financier à la clôture.

3.5.2.7 Frais d'augmentation de capital

La société applique la méthode préférentielle en imputant les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes d'émission. Ces frais sont imputés pour leur montant net d'impôt (selon qu'ils correspondent à des opérations afférentes à un secteur taxable ou SIIC).

3.5.2.8 Instruments dérivés

Pour mener sa politique de couverture, la société utilise uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les Swaps, les Cross Currency Swap, les Caps, les tunnels d'options (achat de Cap et vente de Floor).

Les instruments financiers utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt et des taux de change. Il s'agit de Swaps dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe et un taux de change. Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. En revanche, le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charges ou en produits financiers de l'exercice.

Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est à dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les instruments financiers utilisés par Covivio Hotels sont destinés à la couverture des dettes à taux variable du groupe. L'option retenue est de conserver juridiquement les instruments financiers dans Covivio Hotels et de refacturer aux entités bénéficiaires de la couverture de taux, des produits et charges liés.

Le principe retenu est d'affecter aux filiales les instruments de couverture ayant les caractéristiques les plus proches des emprunts qui sont à couvrir dans les filiales. L'éventuelle sur-couverture est également transférée aux filiales au prorata des encours de couverture.

Les primes payées ou reçues sur les contrats de Cap et de Floor sont étalées sur la durée des contrats.

En cas de dénouement anticipé des opérations de couverture, la soulte payée ou reçue est amortie soit sur la durée de vie résiduelle de la dette couverte si elle est identifiable, soit sur la durée de vie résiduelle de l'instrument dénoué.

Lorsque l'élément couvert est annulé et que l'instrument se retrouve en position ouverte isolée (sur-couverture), la soulte payée est directement enregistrée au compte de résultat.

Le règlement 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 donc 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 d'origine.

3.5.2.9 Provisions pour risques et charges

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de la réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise, un passif représentant 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 réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

3.5.2.10 Provisions pour risques et charges financières

Avant le règlement 2015-05 sur les instruments dérivés, une provision pour risques et charges financières sur les instruments financiers (Swap, Cap et Floor) avait été enregistrée à la clôture lorsqu'elle correspondait à la valorisation de la sur-couverture (Instruments financiers sans position symétrique et instruments financiers couvrant des dettes de filiales sans convention de refacturation).

Depuis le règlement 2015-05, lorsque l'instrument est en position ouverte isolée et a une valeur négative, un amortissement est pratiqué sur la durée de vie restante de l'instrument.

3.5.2.11 Emprunts, dettes et emprunt obligataire

Les financements bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts bancaires, de deux emprunts obligataires, d'un placement privé 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.

3.5.2.12 Charges à répartir

Elles correspondent aux frais d'émission d'emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt.

3.5.2.13 Prime de remboursement d'emprunt obligataire

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

3.5.2.14 Chiffre d'affaires

Le quittance est trimestriel d'avance ou à terme échu.

Le chiffre d'affaires de l'exercice correspond au quittance des loyers sur la période.

Pour les hôtels gérés par le groupe AccorHotels, ce quittance est calculé en pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice précédent. La régularisation comptable visant à prendre en compte le chiffre d'affaires de l'exercice est réalisée à chaque clôture.

3.5.2.15 Impôts sur les Bénéfices

Covivio Hotels est soumise au régime des Sociétés Immobilières d'Investissements Cotées (SIIC) à effet du 1er janvier 2005. A ce titre, son activité de location immobilière et ses produits de cession d'actifs sont exonérés d'impôt sur les sociétés mais ses autres activités éventuelles restent soumises à l'IS.

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 filiales ayant opté doit être distribué avant la fin du 2^{ème} 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 leur perception.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes individuels

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

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.

Le CICE est utilisé afin de financer la formation et le développement de l'activité de Covivio Hotels. Il n'est pas utilisé pour financer une hausse de la part des bénéfices distribués, ni augmenter les rémunérations des personnes exerçant des fonctions de direction dans l'entreprise.

3.5.3 EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

3.5.3.1 Actif Immobilisé

Variation des valeurs brutes

k€	Note	Valeurs brutes au 31-déc.-17	Augmentations			Diminutions			Valeurs brutes au 31-déc.-18
			Acquisition et travaux	TUP	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP	Transferts	
Immobilisations incorporelles		0	0		0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles		903 529	26 869		403	265 778	0	403	664 619
- Terrains	3.5.3.1.1	278 348	0		151	130 688	0	0	147 811
- Constructions	3.5.3.1.1	594 636	0		252	135 090	0	0	459 798
- Autres immobilisations corporelles		8	0		0	0	0	0	8
- Immobilisations en cours	3.5.3.1.1	30 536	26 869		0	0	0	403	57 002
Immobilisations financières		1 630 575	1 139 128	616 861	28 572	217 668	150 272	28 572	3 018 624
- Titres de participations	3.5.3.1.2	760 969	349 022	438 061	28 572	0	150 272	0	1 426 352
- Prêts	3.5.3.1.3	807 457	788 436	178 800	0	153 977	0	28 572	1 592 144
- Titres immobilisés	3.5.3.1.4	62 140	1 670		0	63 691	0	0	119
- Autres immobilisations financières		9	0		0	0	0	0	9
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		2 534 104	1 165 997	616 861	28 975	483 446	150 272	28 975	3 683 243

3.5.3.1.1 Immobilisations corporelles

La variation des immobilisations corporelles est due principalement :

- A la réalisation des travaux pour les montants suivants :
 - 17 895 k€ : Travaux sur l'hôtel Meininger Porte de Vincennes
 - 8 007 k€ : Travaux sur la VEFA Meininger Lyon Zimmermann
 - 525 k€ : Travaux Accorhotels
 - 257 k€ : Travaux Jardiland
 - 185 k€ : Acquisition terrain Quick à Angers (cession même année)
- A la sortie des immobilisations pour les montants suivants :
 - 155 763 k€ liés à la cession des 48 Quicks restants
 - 108 540 k€ liés à la cession de 23 Jardiland
 - 1 475 k€ liés à la cession du Courtepaille situé à Montbéliard

3.5.3.1.2 Variation des titres de participations

La variation positive des titres de participation s'explique principalement par la reprise des titres des filiales de FDM Management suite à sa fusion chez Covivio Hôtel pour un total de 438 061 k€, par les augmentations de capital de Murdelux sans émission de titres pour 338 932 k€ suite à l'acquisition du portefeuille au Royaume-Uni :

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes individuels

Sociétés	Valeur des titres (k€)
Montant au 31 décembre 2017	760 969
Acquisition de titres et assimilés	
Constance	19 389
FDM M Lux	9 183
Murdelux	338 932
SCI Porte Dorée	10 090
Total augmentation de titres suite acquisition	377 594
Titres repris suite fusion	
Constance	34 053
FDM M Lux	369 712
LHM Holding Lux	20 973
SCI Rosace	13 323
Total augmentation de titres repris suite fusion	438 061
Elimination des titres des filiales tupées et dissoutes	
BSH	2 400
FDM Management	147 872
Total diminution suite fusion et liquidation	150 272
Montant au 31 décembre 2018	1 426 352

3.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	k€
Prêts aux filiales	1 556 501
Intérêts courus sur prêts	33 600
Intérêts courus sur swap	2 043
Prêts au personnel	0
Total	1 592 144

Le détail des prêts aux filiales est le suivant :

k€	Capital restant dû au 31/12/2018	Intérêts courus au 31/12/2018	Capital restant dû au 31/12/2017
Murdelux (1)	841 776	21 889	302 240
Investment FDM Rocatierra (2)	227 600	3 869	202 583
SNC Foncière Otello	146 781	4 552	146 781
Constance (3) (4)	101 523	1 400	0
Constance Lux 1 (3)	61 071		0
SCI Rosace (3) (5)	37 500		0
OPCI B2 Hotel Invest	37 148	692	37 148
LHM Holding Lux (3)	28 960	337	0
B&B Invest Lux 4 (6)	17 580	3	23 580
Bardiomar	8 798	163	8 798
SCI Porte Dorée (7)	7 747	210	4 741
B&B Invest Espagne	7 594	343	7 594
SAS Iris Holding France	6 745	141	6 745
SNC Hotel 37 René Clair	6 700		6 700
B&B Invest Lux 1	5 465	1	5 465
B&B Invest Lux 2	4 650	1	4 650
B&B Invest Lux 3 (8)	4 370	1	4 870
FDM M Lux (3)	2 429		0
MO Lux	2 064	0	2 064
LHM Propco Lux (3)	0	0	24 100
Total	1 556 501	33 600	788 059

- (1) La principale variation par rapport au 31 décembre 2017 est due à la signature d'un nouveau prêt en date du 18 juillet 2018 et d'un avenant signé le 24 octobre 2018, augmentant le montant du prêt. Covivio Hotels a procédé indirectement à l'acquisition d'un portefeuille d'hôtels en Grande-Bretagne. Le montant global du prêt est fixé à 464 500£. La somme de 434 554 k€ (483 477 k€, valeur au 31/12/18) a été tirée sur l'année 2018. Ce prêt est rémunéré au taux de 3 % l'an et est consenti sur une durée de 8 ans.

Un nouveau prêt a été signé le 18 septembre 2018, mis en place dans l'attente de formalisation d'un nouveau financement bancaire pour un total de 17 500 k€, tiré à hauteur de 15 459 k€. Ce prêt est rémunéré au taux de 3,4 % l'an et est consenti sur une durée de 1 an.

Deux nouveaux prêts ont été signés le 28 décembre 2018 pour une durée de 7 ans au taux de 3.61 %. Ils sont destinés à financer les options d'achats de sociétés détenant des hôtels situés aux Pays-Bas dans le but d'acheter les actifs sous-jacents pour 41 733 k€, tirés pour 38 128 k€.

Des tirages complémentaires pour 3 400 k€ ont été faits en 2018 sur le prêt signé en date du 7 juillet 2015 ainsi que sur celui signé le 22 septembre 2017 pour un total de 15 992 k€.

Le prêt signé le 27 septembre 2007 a été remboursé partiellement pour 16 918 k€.

- (2) Le prêt signé avec Investment FDM Rocatierra le 29 mars 2017 pour 55 000 k€ a été tiré pour 36 748 k€. Le prêt de 203 000 k€ signé le 29 mars 2017 a quant à lui été remboursé partiellement pour 11 731 k€.

- (3) Suite à la fusion avec FDM Management le 24 janvier 2018, les prêts suivants ont été repris :

- Constance Lux 1 = 61 070 k€

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes individuels

- Constance Lux 2 = 38 808 k€
- Hermitage Holdco = 25 872 k€
- FDM M Lux = 24 543 k€
- SCI Rosace = 8 500 k€
- MO First Five = 4 860 k€
- OPCO Rosace = 1 500 k€

Des restructurations des prêts intragroupe ont eu lieu suite à cette fusion afin d'harmoniser l'organigramme post-fusion et les taux d'intérêts :

- Cession de la créance de Constance Lux 2 à Constance SAS pour 29 408 k€,
- Résiliation des prêts entre Covivio Hôtel et l'Opco Rosace pour 1 500 k€,
- Résiliation des prêts entre Covivio Hôtel et Hermitage Holdco pour 25 872 k€,
- Nouveaux prêts entre Covivio Hôtel et Constance SAS pour 1 500 k€ et 25 872 k€,
- Augmentation de capital de Constance SAS par incorporation de la créance de prêt pour 19 389 k€,
- Remboursement du prêt avec FDM M Lux pour 12 931 k€,
- Remboursement de 9 400 k€ du prêt avec Constance Lux 2,
- Augmentation de capital de FDM M Lux par incorporation de la créance de prêt pour 9 183 k€,
- Résiliation des prêts entre Covivio Hôtel et MO First five pour 4 860 k€,
- Résiliation des prêts entre Covivio Hôtel et LHM Propco Lux pour 24 100 k€,
- Nouveau prêt entre Covivio Hôtel et LHM Holding Lux pour 28 960 k€.

- (4) Trois nouveaux prêts ont été signés avec Constance : l'un le 26 février 2018 pour 7 789 k€ qui a pour but de financer l'acquisition de Nice M ; l'un de 20 000 k€ signé le 25 mai 2018 qui a permis de financer le différé de paiement sur l'acquisition des titres du portefeuille Hermitage et le dernier pour 36 343 k€ signé le 22 juin 2018, qui a pour objet le remboursement CACIB du portefeuille Hermitage. Les 3 prêts sont signés pour une durée de 7 ans, le premier au taux de 3,66 % et les deux autres, à 3,3 %.
- (5) Un nouveau prêt a été signé le 15 octobre 2018 qui a pour objet le remboursement du prêt existant BNP pour 29 000 k€.
- (6) Le prêt avec B&B Lux 4 a été remboursé pour 6 000 k€.
- (7) Un nouveau prêt avec la SCI Porte Dorée a été signé le 11 janvier 2018 pour 8 527 k€ et a servi à rembourser son en-cours existant, dont 940 k€ ont déjà été remboursés sur 2018. La Caisse des Dépôts et Consignations(CDC) a apporté la créance de prêt à Covivio Hotels en plus des 50 % des titres de la SCI Porte Dorée pour 13 348 k€ qui ont été totalement remboursés sur 2018. Le prêt signé le 18 décembre 2015 a été totalement remboursé pour 4 821 k€ (dont 79 k€ d'intérêts 2017 capitalisés au 01/01/18).
- (8) Le prêt avec B&B Lux 3 a été remboursé partiellement pour 500 k€.

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 12/2025 au plus tard est stipulée dans l'acte.

3.5.3.1.4 Détail des autres titres immobilisés

k€	31-déc.-17	Augmentation	Diminution	31-déc.-18
Obligations (1)	59 115	0	59 115	0
Intérêts courus titres immobilisés	2 956		2 956	0
Actions propres (2)	69	1 670	1 620	119
Total	62 140	1 670	63 691	119

(1) Les obligations émises par la Financière Hope ont été cédées le 23 janvier 2018 à Covivio (anciennement Foncière des Régions), à Sogecap et à la CDC.

(2) Au 31 décembre 2018, la société détenait 4 840 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité soit un montant global de 119 k€.

Variation des amortissements et dépréciations

Le tableau des amortissements et dépréciations est présenté ci-après :

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS
Annexe aux comptes individuels

k€	Note	31-déc.-17	Augmentations		Diminutions		31-déc.-18
			Dotations	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP	
Dépréciation des immobilisations incorporelles		0	0		0	0	0
Amort.et dépréciation des immobilisations corporelles		256 837	20 154	0	71 487	0	205 504
- Agencements et Aménagements terrains		0	0	0	0	0	0
- Constructions		254 848	19 348	0	71 166	0	203 030
- Autres immobilisations corporelles		5	1	0	0	0	6
- Dépréciation / terrains et construction	3.5.3.1.5	1 984	805	0	321	0	2 468
Dépréciations immobilisations financières		2 453	0	0	53	2 400	0
- Participations	3.5.3.1.6	2 453	0	0	53	2 400	0
- Prêt		0	0	0	0	0	0
- Titres immobilisés		0	0	0	0	0	0
- Actions Propres		0	0	0	0	0	0
TOTAL AMORT. ET DEPRECIATION DE L'ACTIF IMMOBILISE		259 290	20 154	0	71 540	2 400	205 504

3.5.3.1.5 Détail des dépréciations des actifs

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 :

k€	31-déc.-17	Dotations	Reprises	31-déc.-18
Jardiland Blois	885	145	0	1 030
Jardiland Albi	806	0	54	752
Courtepaille Marcq-en-Baroeul	0	332	0	332
Courtepaille Béziers	0	328	0	328
Jardiland Chateaudun	203	0	177	26
Jardiland Montélimar	90	0	90	0
Total	1 984	805	321	2 468

3.5.3.1.6 Détail des dépréciations de titres de participations

Les dépréciations des titres sont comptabilisées pour prendre en compte la situation nette réévaluée des filiales inférieure à la valeur des titres.

k€	31-déc.-17	Dotations	Reprises	31-déc.-18
Beni Stabili Hotel (1)	2 400	0	2 400	0
Foncière Manon	53	0	53	0
Total	2 453	0	2 453	0

(1) Beni Stabili Hotel a été dissoute avec liquidation le 20 décembre 2018.

3.5.3.1.7 Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

k€	Dépréciations 31-déc.-17	Dotations	Reprises	Dépréciations 31-déc.-18
Beni Stabili Hotel (1)	8 613	0	8 613	0
Dépréciations sur Comptes Courants	8 613	0	8 613	0

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

(1) Beni Stabili Hotel a été dissoute avec liquidation le 20 décembre 2018.

3.5.3.2 Actif Circulant

3.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

Le solde de la créance au 31/12/2018 de 8 188 k€ correspond à des créances non encore exigibles.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes individuels

k€	Montant brut au 31-déc.-18	Part à moins de 1 an	Montant brut au 31-déc.-17
Créances clients et comptes rattachés (1)	8 188	8 188	2 592
Comptes courants	24 760	24 760	21 986
Autres créances	4 697	4 697	8 747
<i>Créances diverses</i>	72	72	685
<i>Créances de TVA</i>	1 519	1 519	1 834
<i>Créances Impôt (2)</i>	3 106	3 106	6 228
Total	37 645	37 645	33 325
(1) Dont charges récupérables sur les locataires	64	64	109
Dont facture à établir	2 563	2 563	1 733

- (2) 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 2 438 k€ et de 2 205 k€. 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 1 219 k€ et 1 102 k€. Le solde des rectifications, soit 1 219 k€ et 1 103 k€ 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 239 k€. 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.

Suite à la fusion avec FDM Management, Covivio Hotels a repris une créance CICE de 545 k€ provenant des sociétés SLIH et Alliance. Cette créance fera l'objet d'une demande de remboursement dans trois ans ou sera imputée sur l'IS.

3.5.3.2.2 Comptes de régularisation Actif

k€	Valeur brute au 31-déc.-18	Valeur brute au 31-déc.-17
Charges d'exploitation constatées d'avance:	170	140
s/ Locations	43	56
s/ Charges externes et autres	127	84
Charges financières constatées d'avance :	25 120	25 426
s/ commissions d'agent	122	110
s/ renégociation de soultes	22 198	17 019
s/ compte d'attente POI (1)	2 800	8 297
Total Charges Constatées d'Avances	25 290	25 566
Charges à répartir		
s/ Frais d'émission d'emprunts	16 719	12 683
Total Charges à répartir	16 719	12 683
Ecart de conversion (2)		
Augmentation de dettes	8	0
Diminution de créances	5 112	0
Total Ecart de conversion actif	5 120	0
Total	47 129	38 249

- (1) Lorsque l'instrument de couverture 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 « instruments de trésorerie »).

- (2) A la clôture de l'exercice, les créances et dettes sont converties au taux de clôture. Ces différences de conversion sont inscrites à ces comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures. La diminution de créances concerne principalement la perte latente constatée sur le prêt intragroupe de Covivio Hôtel vers sa filiale Murdelux.

3.5.3.2.3 Instruments de trésorerie

Ce poste correspond aux primes payées lors de la souscription d'instruments de couverture. Cette prime est étalée au résultat sur la durée de la couverture.

3.5.3.2.4 Produits à recevoir

k€	31-déc.-18	31-déc.-17
Autres immobilisations financières (intérêts courus sur prêts)	35 643	22 354
Clients et comptes rattachés (facture à établir)	2 563	1 842
Autres créances	0	1534
Total	38 206	25 730

3.5.3.3 Capitaux Propres

Au 31 décembre 2018, le capital social est composé de 118 057 886 actions, toute de même catégorie, au nominal de 4 € soit 472 231 544 €.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes individuels

Au 31 décembre 2018, la société détient 4 840 actions propres.

k€	31-déc.-17	Augmentation	Diminution			31-déc.-18
		Augmentation de l'exercice	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	Virements poste à poste	
Capital social	351 264	120 968	0	0	0	472 232
Prime d'émission	705 403	251 220		0	0	956 623
Primes de fusion	0	353 741				353 741
Prime d'apport	0	19 554	0	0	0	19 554
Réserve légale	33 347	0	0	1 779	0	35 126
Report à nouveau	101 525	0		-87 384	0	14 141
Affectation du résultat de 2017	79 583	0	0	-79 583	0	0
Résultat de l'exercice 2018	0	218 202	0	0	0	218 202
Provisions réglementées	3 867	148	-229	0	0	3 786
CAPITAUX PROPRES	1 274 989	963 833	-229	-165 188	0	2 073 405

Augmentation de Capital

Suite à l'apport par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) des 50 % des titres de la SCI Porte Dorée et de la créance de prêt le 24 janvier, il a été créé 975 273 actions Covivio Hotels à 4 € de valeur nominale (3 901 k€) et à 20,05 € de prime d'apport (19 554 k€) en rémunération.

La fusion absorption par Covivio Hotels de FDM Management a été réalisée le 24 janvier 2018. Covivio Hotels détenait 31,01 % de FDM Management après la fusion de la Financière Hope dans FDM Management.

En rémunération de la quote-part de l'apport de l'actif net correspondant aux actions de FDM Management non détenues par Covivio Hotels et sur la base d'une parité d'échange de 9 actions Covivio Hotels pour 29 actions FDM Management, il a été émis 17 460 738 actions nouvelles à 4 € de valeur nominale, qui ont été attribuées aux actionnaires de FDM Management, à l'exception de Covivio Hotels.

La prime de fusion de 356 547 k€ correspond à la différence entre la valeur des biens apportés par FDM Management et le montant nominal de l'augmentation de capital.

Les frais liés à la fusion s'élèvent à 2 806 k€ et ont été impactés sur la prime de fusion.

Le 21 juin 2018, une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription a été décidée afin de financer une partie de l'acquisition via Murdelux du portefeuille d'hôtels situé au Royaume-Uni.

11 805 788 actions ont été créés pour une VN de 47 223 k€ et une prime d'émission de 252 054 k€. Les frais liés à l'augmentation de capital s'élèvent à 834 k€ et ont été impactés sur la prime d'émission.

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée générale mixte ordinaire et extraordinaire du 6 avril 2018 a affecté le résultat de l'exercice précédent comme décrit ci-après et procédé à la distribution d'un dividende ordinaire de 1,55 €.

k€	
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017	79 583
Primes d'émission	0
Report à Nouveau	87 384
Total à affecter	166 967
Réserve Légale	1 779
Prime d'émission	0
Dividendes mis en paiement (1)	165 188
Report à Nouveau	
Total affecté	166 967

(1) Les 165 188 k€ se décomposent en :

- 500 k€ de dividende précipitaire versé à Covivio Hotels Gestion (anciennement FDM Gestion)
- 164 691 k€ de dividende ordinaire (1,55 € * 106 252 098 actions)
- -3 k€ concernent les actions auto-détenues qui ne donnent pas droit au paiement du dividende.

Provisions réglementées

Il s'agit des amortissements dérogatoires pratiqués sur les actifs ayant fait l'objet d'une levée d'option de crédit-bail.

3.5.3.4 Provisions pour risques et charges

k€	Note	31-déc.-17	Augmentation		Diminution		31-déc.-18
			TUP	Dotations	Reprises Montant utilisé	Reprises Montant non utilisé	
Provisions pour risques	3.5.3.4.1	505	0	98	6	0	597
Provision pour perte de change		0	0	53	0	0	53
Provisions pour surcouverture		225	0	0	6	0	219
Provisions cotisations actions gratuites		280	0	45	0	0	325
Provisions pour charges		129	0	269	0	0	398
Litige salariaux		0	0	230	0	0	230
Indemnité de fin de carrière	3.5.3.4.2	72	0	21	0	0	93
Médaille du travail		57	0	18	0	0	75
Total		634	0	367	6	0	995

3.5.3.4.1 Provisions pour risque

Au 31 décembre 2017, Covivio Hotels se trouvait en position de sur-couverture, une provision de 225 k€ avait été constituée. Au 31 décembre 2018, suite aux résiliations du 4^{ème} trimestre, la provision a été ajustée et s'élève donc à 219 k€.

3.5.3.4.2 Indemnités de Fin de Carrière

Covivio Hotels applique à compter de l'exercice 2013 la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 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 Hotels a opté pour la comptabilisation immédiate et en totalité au résultat de la reconnaissance des écarts actuariels.

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

Paramètres	31-déc.-18	31-déc.-17
Taux d'actualisation	1,27%	1,11%
Taux annuel d'inflation	-	-
Evolution annuelle des salaires		
<i>Cadres</i>	4%	4%
<i>Non cadres</i>	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	51,26%	50,56%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover	10,21 % (20 ans)	12,53 % (20 ans)
	10,21 % (30 ans)	12,53 % (30 ans)
	10,21 % (40 ans)	12,53 % (40 ans)
	0 % (50 ans)	0 % (50 ans)
Nature du départ en retraite	A l'initiative du salarié	A l'initiative du salarié

3.5.3.5 Dettes

k€	Notes	31-déc.-18	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31-déc.-17
Emprunts Obligataires non convertibles	3.5.3.5.1	741 627	5 074	386 553	350 000	389 847
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.5.3.5.2	851 063	12 922	205 382	632 759	540 857
Emprunts, dettes financières diverses	3.5.3.5.3	119 756	119 756	0	0	83 650
Avances et acomptes		0	0	0	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés		1 166	1 166	0	0	1 414
Dettes fiscales et sociales	3.5.3.5.4	1 359	1 359	0	0	1 464
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.5.3.5.5	29 452	29 452	0	0	44 136
Autres dettes	3.5.3.5.6	262	262	0	0	51
Produits constatés d'avance		0	0	0	0	0
Instruments de trésorerie	3.5.3.5.7	416	416	0	0	2 431
Total réalisé		1 745 101	170 407	591 935	982 759	1 063 850

3.5.3.5.1 Emprunts obligataires non convertibles

Emprunts obligataires

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont :

date d'émission	16 novembre 2012
montant de l'émission (en millions d'euros)	255
remboursement partiel	68
valeur nominale après remboursement partiel	187
Taux nominal	2,754%
Date d'échéance	16 novembre 2021

Le solde de l'emprunt obligataire est de 187 210 k€, qui correspond aux intérêts courus pour 656 k€ et au capital restant dû pour 186 554 k€.

Une nouvelle émission obligataire inaugurale de 350 000 k€ a été souscrite fin septembre par Covivio Hotels :

date d'émission	24/09/2018
montant de l'émission (en millions d'euros)	350
remboursement partiel	0
valeur nominale après remboursement partiel	350
Taux nominal	1,875%
Date d'échéance	24/09/2025

Le solde du nouvel emprunt obligataire est de 351 780 k€, qui correspond aux intérêts courus pour 1 780 k€ et au capital restant dû pour 350 000 k€.

Placement privé

Ce placement privé a été souscrit le 29 mai 2015 par Covivio Hotels. Il n'est assorti d'aucune surêté et a comme caractéristiques :

date d'émission	29 mai 2015
montant de l'émission (en millions d'euros)	200
remboursement partiel	0
valeur nominale après remboursement partiel	200
Taux nominal	2,218%
Date d'échéance	29 mai 2023

Le solde du placement privé est de 202 637 k€, qui correspond aux intérêts courus pour 2 637 k€ et au capital restant dû pour 200 000 k€.

3.5.3.5.2 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Ci-dessous est présenté le tableau de variation de la dette bancaire :

k€	31-déc.-17	Augmentation	Diminution	31-déc.-18
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)</i>	521 168	465 230	138 998	847 400
<i>Intérêts courus</i>	484	3 663	484	3 663
<i>Concours bancaires</i>	19 205		19 205	0
Total	540 857	468 893	158 687	851 063

(1) L'augmentation concerne principalement la mise en place du nouveau financement de 400 000 k€, tiré à hauteur de 368 719 k€ (converti au 31/12/18 à 410 230 k€) dans le cadre de l'acquisition du portefeuille hôtelier en Grande-Bretagne et la mise en place de crédits corporate de 55 000 k€.

Les remboursements suite aux cessions d'actifs s'élèvent à 97 627 k€ et à 35 000 k€ pour les lignes de crédit.

3.5.3.5.3 Emprunts et dettes financières diverses

Les emprunts et dettes financières diverses sont composés de comptes courants créditeurs pour 119 756 k€ :

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

Annexe aux comptes individuels

k€	31-déc.-18	31-déc.-17
Foncière Otello	33 516	22 109
Investment FDM Rocatierra	29 003	19 577
Ulysse Belgique	9 554	5 014
Murdelix	9 019	4 627
Trade Center Hotel	7 403	4 941
Sunparks Oostduink	6 392	5 558
Roxburghe Investments Propco Ltd	2 216	0
George Hotel Investments Ltd	2 004	0
SLIH	2 001	0
Lagonda Palace Propco Ltd	1 940	0
Lagonda Russell Propco Ltd	1 711	0
Roxburge Invest lux	1 646	0
Foncière Vielsalm	1 448	6 293
B&B Invest Espagne	1 337	988
Hotel 57 Place René Clair	1 298	298
Lagonda York Propco Ltd	1 176	0
Bardiomar	1 107	401
Blythsw ood Square Hotel Glasgow	1 078	0
The St David's Hotel Cardiff Ltd	977	0
Wotton House Properties Ltd	944	0
Hermitage Holdco	918	0
Sunparks Trefonds	748	1 796
Kempense Mëren	675	0
SCI Porte Dorée	609	0
So Hospitality	441	0
Lagonda Leeds Propco Ltd	405	0
Foncière Manon	132	130
SARL Loire	58	65
Hôtel Amsterdam Centre Propco	0	8 820
Sunparks de Haan	0	3 007
Total	119 756	83 624

3.5.3.5.4 Dettes fiscales et sociales

Les dettes fiscales et sociales sont constituées de :

- TVA pour 451 k€
- Personnel – Charges à payer pour 505 k€
- Charges sociales/salaires pour 200 k€
- Etat Impôt à payer (autres que IS) pour 143 k€
- Charges fiscales pour 60 k€

3.5.3.5.5 Dettes sur immobilisations

Les dettes sur immobilisations sont composées de :

- Souscription au capital de l'OPCI Foncière Développement Tourisme non libéré pour 20 120 k€
- Différé de paiement de l'acquisition de la société Bardiomar pour 4 526 k€
- FNP sur les travaux de l'hôtel Meininger Lyon Zimmermann pour 191 k€
- FNP sur les travaux de l'hôtel Meininger Porte de Vincennes pour 3 767 k€
- FNP sur les travaux Accorhotel pour 848 k€

3.5.3.5.6 Autres dettes

Les autres dettes sont composées de :

- Clients créiteurs pour 216 k€
- Avoirs à établir pour 46 k€

3.5.3.5.7 Instruments de trésorerie

Ce poste correspond aux primes reçues sur l'acquisition d'instruments de couverture. Ces primes reçues sont étalées en résultat sur la durée des instruments.

3.5.3.5.8 Covenants bancaires

LTV Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
447 M€ (2013) - valeur nominale REF II	Covivio Hotels	< 60%	respecté
255 M€ (2012) - Emprunt obligataire	Covivio Hotels	≤ 65%	respecté
200 M€ (2015) - Placement privé	Covivio Hotels	≤ 60%	respecté
279 M€ (2017) - Roca	Covivio Hotels	< 60%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	< 60%	respecté

ICR Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
447 M€ (2013) - valeur nominale REF II	Covivio Hotels	> 200%	respecté
255 M€ (2012) - Emprunt obligataire	Covivio Hotels	≥ 200%	respecté
200 M€ (2015) - Placement privé	Covivio Hotels	≥ 200%	respecté
279 M€ (2017) - Roca	Covivio Hotels	> 200%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	> 200%	respecté

Au 31 décembre 2018, 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 %.

3.5.3.5.9 Comptes de charges à payer

k€	31-déc.-18	31-déc.-17
Intérêts courus sur emprunts	8 737	3 778
Factures non parvenues	5 794	6 140
Autres dettes	0	8
Dettes fiscales et sociales	881	1009
Intérêts courus sur concours bancaires courants	3	10
Total	15 415	10 945

3.5.3.5.10 Comptes de régularisation Passif

k€	Valeur brute au 31-déc.-18	Valeur brute au 31-déc.-17
Ecart de conversion (1)		
Diminution de dettes	5 242	0
Augmentation de créances	0	0
Total Ecart de conversion passif	5 242	0
Total	5 242	0

(1) A la clôture de l'exercice, les créances et dettes sont converties au taux de clôture. Ces différences de conversion sont inscrites à ces comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures. La diminution de dettes concerne principalement le gain latent constaté sur le nouvel emprunt de Covivio Hôtel en GBP.

3.5.4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable 2018 s'établit à + 218 202 k€ contre un bénéfice de 79 583 k€ en 2017.

3.5.4.1 Résultat Exploitation

3.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

k€	31-déc.-18	31-déc.-17
Recettes locatives	55 027	67 167
Loyers du secteur de santé (1)	0	-35
Loyers du secteur hôtellerie	33 589	32 393
Loyers du secteur commerce d'exploitation	21 438	34 809
Prestations de services (2)	20 806	17 763
Total	75 833	84 930

(1) La dernière maison de retraite a été vendue le 9 janvier 2017.

(2) Les prestations de service intègrent les refacturations de taxes aux locataires et les refacturations de frais de réseau aux filiales.

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 :

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS
Annexe aux comptes individuels

k€	31-déc.-18	31-déc.-17
Reprises provisions pour risques et charges d'exploitation	0	0
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	259	3 501
Transfert de charges	8 178	6 630
Frais d'émission d'emprunt	8 158	6 630
Charges d'exploitation	0	0
Charges de personnel	20	0
Total reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	8 437	10 131

Le poste transfert de charges est impacté par le transfert en charge à répartir des frais d'émission d'emprunt relatifs aux financements mis en place sur l'exercice et initialement reconnus en charge externe.

3.5.4.1.3 Charges d'exploitation

k€	31-déc.-18	31-déc.-17
Autres achats et charges externes	19 512	16 670
Impôts taxes et versements assimilés	6 750	7 513
Frais de personnel	5 113	2 882
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (1)	24 529	28 217
Autres charges d'exploitation	55	56
Total charges d'exploitation	55 960	55 338

(1) Détail du poste dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :

k€	31-déc.-18	31-déc.-17
Amortissements immeubles d'exploitation & incorporelles	0	0
Amortissements sur immeubles locatifs	19 258	25 088
Amortissements des malis techniques	0	0
Amortissements des matériels et mobiliers	0	0
Amortissements des charges à répartir	4 124	2 848
Sous-total dotations aux amortissements	23 382	27 936
Dépréciation des comptes clients	0	0
Dépréciation des immobilisations	833	90
Provisions pour risques et charges	314	191
Sous-total dotations dépréciations et provisions	1 147	281
Total	24 529	28 217

3.5.4.2 Résultat Financier

k€	Note	31-déc.-18	31-déc.-17
Produits financiers de participations		73 929	28 222
Dividendes reçus des filiales et participations	3.5.4.2.1	73 929	28 222
Prêts et autres produits assimilés		45 341	30 135
Revenus des prêts aux filiales		45 163	27 179
Revenus des autres prêts		178	2 956
Autres intérêts et produits assimilés		50 220	7 042
Intérêts des comptes courants groupe		219	334
Produits sur SWAP		5 672	6 698
Autres produits		62	10
Bonis de Fusion	3.5.4.2.2	43 785	0
Intérêts moratoires		482	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	3.5.4.2.3	59	9 730
Reprises de provisions R&C financiers		6	9 680
Reprises de provisions / immobilisations financières		53	50
Différences positives de change		598	0
Gain de change	3.5.4.2.4	598	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		170 147	75 129
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		111	27
Prime de remboursement des obligations		57	0
Provisions pour risques financiers	3.5.4.2.4	54	0
Provisions sur immobilisations financières			27
Intérêts et charges assimilées		49 715	61 958
Intérêts des emprunts		35 437	33 858
Intérêts des comptes courants groupe		1 008	641
Soules couverture		7 776	25 040
Amortissement des instruments en POI (Position ouverte isolée)		3 681	1 054
Intérêts bancaires et opérations de financements		1 813	1 365
Différences négatives de change		4 736	0
Perte de change	3.5.4.2.4	4 736	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES		54 563	61 985
RESULTAT FINANCIER		115 585	13 144

3.5.4.2.1 Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

SOCIETES DISTRIBUTRICES (en k€)	Dividendes reçus en 2018	Dividendes reçus en 2017
Murdelux	29 408	0
OPCI B2 Hotel Invest	12 492	12 755
FDM Rocatierra	7 730	0
SNC Foncière Otello	6 496	5 769
Bardiomar	4 544	883
Trade Center Hôtel	4 116	0
Foncière Ulysse	2 704	0
OPCI Iris Invest 2010	1 368	1 368
SCI René clair	1 258	208
OPCI Camp invest	1 116	1 116
LHM Holding Lux	1 000	0
SCI Dahlia	761	761
SAS Iris holding France	629	438
SNC FDM Gestion Immobilière	287	270
B&B Invest Espagne	20	0
FDM Management	0	4 640
OPCI FDT	0	14
Total	73 929	28 222

3.5.4.2.2 Détail des bonis de fusion

Le boni de fusion correspond à la fusion absorption de FDM Management en date du 24 janvier 2018. Cette fusion a été réalisée sous le régime de faveur, sans effet rétroactif comptable ni fiscal. Le boni de fusion correspond à la différence entre l'actif net apporté des 31,01 % détenu moins la valeur nette comptable des titres.

3.5.4.2.3 Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

k€	31-déc.-18	31-déc.-17
Transfert de charges financières	0	0
Intérêts sur emprunts	0	0
Reprise de provisions	59	9 730
Provision pour dépréciation des titres	53	50
Provision pour surcouverture	6	9 680
Total de reprises de provisions et transferts de charges	59	9 730

3.5.4.2.4 Différences positives et négatives de change

Les gains et pertes de changes constatés sur 2018 concernent les différents flux qui ont été réalisés suite à l'acquisition du portefeuille d'hôtels au Royaume-Uni. Ces flux ont été réalisés en livre sterling à des dates différentes d'où les gains et pertes constatés. Une provision pour risque a été constatée pour 53 k€. Le gain latent de 5 067 k€ sur la dette en GBP est venu s'imputer sur la perte latente relative au prêt intragroupe de 5 120 k€ pour le calcul de la provision pour risque puisque l'on considère qu'il s'agit d'une seule et même opération.

3.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Produits (k€)	31-déc.-18	31-déc.-17	Charges (k€)	31-déc.-18	31-déc.-17
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	21	0	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	44	15
Produits divers	21	0	Charges diverses	44	15
Produits sur opérations en capital	328 584	122 111	Charges sur opérations en capital	254 336	96 930
Produits sur cessions de constructions (1)	269 383	122 075	Valeur comptable des constructions cédées (1)	195 144	96 849
Immobilisations à titre gratuit	0	0	VNC des sorties de composant	0	3
Régularisation créances client	0	0	VNC immobilisations incorporelles	0	40
Produits sur cessions de titres (2)	6	19	Valeur comptable des titres cédés (2)	5	2
Produits sur cessions (autres éléments) (3)	59 115	0	VNC Autres éléments d'actifs(3)	59 115	0
Produits sur cessions de titres (dissolution avec liquidation)(4)	10	0	VNC des titres cédés (dissolution avec liquidation)(4)	67	0
Produits exceptionnels divers	70	17	Charges exceptionnelles	5	36
Reprises sur provisions	320	606	Dotations aux amortissements et provisions	238	306
Reprise d'amortissements dérogatoires	320	606	Amortissements dérogatoires	90	130
Provisions pour impôts	0	0	Dotations aux amortissements	148	176
Produits exceptionnels	328 925	122 717	Charges exceptionnelles	254 618	97 251
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	74 307	25 466			

(1) Pour le détail des cessions d'actifs, se reporter au paragraphe 3.5.1.3 « Cessions d'actifs immobiliers ».

(2) Les produits et charges exceptionnels correspondent aux cessions d'actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité.

(3) Les obligations émises par la Financière Hope ont été cédées le 23 janvier 2018 à Covivio (anciennement Foncière des Régions), à Sogecap et à la CDC.

(4) Beni Stabili Hôtel a été dissoute avec liquidation et cette opération a dégagé un mali comptable de 67 k€. Les 10 k€ correspondent aux disponibilités revenant à Covivio Hotels.

3.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices

Néant

3.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève au 31 décembre 2018 à 80 494 k€.

3.5.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

3.5.5.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 18	31-déc. 17
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	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		588,1	490,3
Garanties financières données (CRD des dettes gagées) (1)		588,1	490,3
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		61,5	258,5
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		26,8	38,7
Travaux restants à engager immeubles en développement (2)		10,0	36,0
Engagements d'acquisition		0,0	0,0
Cautions bancaires et autres garanties données		16,8	2,7
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		16,7	17,7
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser" 2035-2065		9,7	10,0
Travaux restant à engager immeubles de placement (3)		7,1	7,7
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		18,0	202,1
Promesses de ventes d'actifs données		18,0	202,1

(1) Les emprunts auprès des établissements bancaires (hors concours bancaires courants) et l'emprunt obligataire (hors placement privé) sont assortis de garanties financières.

(2) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement

M€	Montant des budgets de travaux signés*	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Meininger Porte de Vincennes	44,8	39,3	5,5	T2-2019
Meininger Lyon Zimmermann	18,2	13,7	4,5	T3-2019
Total Murs d'exploitation	63,0	53,0	10,0	

(3) engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement

M€	Montant des budgets de travaux signés*	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Hôtels Accor	10,3	3,2	7,1	2018-2019
Total Murs d'exploitation	10,3	3,2	7,1	

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

3.5.5.1.1 Les instruments financiers à terme de type swap

Emprunteur à taux variable et en devises, Covivio Hotels est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt et aux variations des taux de change dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (swaps, cross currency swap, caps et floors).

L'acquisition des actifs est généralement financée par de la dette, majoritairement à taux variable. La politique suivie en matière de gestion du risque de taux consiste à couvrir systématiquement la dette à taux variable dès sa mise en place afin de sécuriser les flux financiers. La dette variable est couverte en principe sur la durée prévisionnelle de détention des actifs, durée au moins supérieure à sa maturité.

Les actifs immobiliers ne peuvent être cédés avant l'extinction de la dette associée. En cas de cession, la dette fait l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est flexible pour limiter tout risque de sur-couverture en cas de cession d'actifs.

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

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de swaps en Euros :

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS
Annexe aux comptes individuels

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en k€)
31/12/2014	30/12/2022	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	3,8700%	70 000	-10 961
31/03/2015	31/03/2025	sw ap emprunteur TF	HSBC	0,6925%	70 000	-99
29/05/2015	29/05/2023	sw ap prêteur TF	HSBC	0,7180%	100 000	2 431
30/06/2015	30/06/2025	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	1,8850%	50 000	-5 024
31/03/2016	31/12/2026	sw ap emprunteur TF	PALATINE	0,9230%	50 000	-1 532
29/09/2017	31/12/2027	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	1,1875%	70 000	-3 349
29/12/2017	30/06/2028	sw ap emprunteur TF	NATIXIS	0,9040%	100 000	-1 859
15/01/2018	31/03/2027	sw ap emprunteur TF	CACIB	0,7125%	100 000	-1 180
15/01/2018	31/03/2027	sw ap emprunteur TF	NATIXIS	0,6880%	100 000	-978
29/03/2018	31/03/2028	sw ap emprunteur TF	HSBC	1,0010%	100 000	-2 946
29/03/2018	31/03/2027	sw ap emprunteur TF	LCL	0,9190%	100 000	-2 882
29/06/2018	31/12/2027	sw ap emprunteur TF	SOCIETE GENERALE	0,9180%	100 000	-2 364
24/09/2018	24/09/2025	sw ap prêteur TF	HSBC	0,6210%	150 000	1 615
24/09/2018	24/09/2025	sw ap prêteur TF	LCL	0,6210%	100 000	1 077
24/09/2018	24/09/2025	sw ap prêteur TF	NATIXIS	0,6210%	100 000	1 077
15/01/2019	15/01/2029	sw ap emprunteur TF	HSBC	0,8920%	100 000	-1 231
Total					1 460 000	-28 204

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de swaps en Livre Sterling :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k£)	Juste valeur (en k€)
15/01/2019	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	SG	1,4550%	100 000	-1 121
15/01/2019	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	SANTANDER	1,4670%	100 000	-1 216
15/01/2019	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	HSBC	1,4680%	100 000	-1 224
15/01/2019	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	1,3500%	100 000	-294
15/01/2019	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	SG	1,4170%	90 000	-740
Total					490 000	-4 595

3.5.5.1.2 Les caps et floors

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

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de caps et floors :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en k€)
31/03/2015	31/03/2022	tunnel-cap	SOCIETE GENERALE	2,0000%	26 000	7
31/03/2015	31/03/2022	tunnel-cap	HSBC	2,0000%	16 000	4
30/12/2016	28/06/2019	floor	HSBC	0,5000%	75 000	299
Total					117 000	309

3.5.5.1.3 Les Cross-Currency Swap

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Covivio Hotels ont fait l'objet de contrat de cross currency swap (Echange de dette en GBP à taux variable avec une dette en Euros à taux fixe).

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de cross currency swap :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€/k£)	Juste valeur (en k€)
31/07/2018	30/06/2026	CCS prêteur TF	CIC-EST	2,3000%	141 300/125 000	3 600
20/09/2018	30/06/2026	CCS prêteur TF	NATIXIS	2,3000%	56 427/50 000	1 686
Total					199 427/175 000	5 286

3.5.5.2 Engagements reçus

Engagements liés aux activités opérationnelles et au financement

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 18	31-déc. 17
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements reçus des opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		287,4	217,3
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		287,4	217,3
Engagements liés aux activités opérationnelles		343,5	1 006,3
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"		104,0	540,3
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		204,4	220,2
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		18,0	202,1
Travaux restant à engager (immobilisations) = (2)+(3) des engagements donnés		17,1	43,7
Engagement d'acquisition (immobilisations)		0,0	0,0

3.5.6 RENSEIGNEMENTS DIVERS

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

	2 018	2 017
Cadres	23	18
Agents de maîtrise	0	0
Total hors apprentis	23	18
Apprentis	0	0
Total	23	18

L'effectif de la société au 31 décembre 2018 s'élève à 23 personnes, dont 23 contrats à durée indéterminée.

3.5.6.2 Rémunération des mandataires sociaux

3.5.6.2.1 Jetons de présence

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice par Covivio Hotels se sont élevés à 32 k€.

3.5.6.2.2 Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, Covivio Hotels Gestion a perçu pour l'année 2018 une rémunération au titre de ses fonctions de 1 188 k€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Covivio Hotels.

En 2018, Covivio Hotels a versé 500 k€ de dividendes préciputaires à l'associé commandité, Covivio Hotels Gestion, au titre de l'exercice 2018.

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 de marché.

3.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées

Postes	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	0
Participations	1 426 352
Créances rattachées à des participations	0
Prêts	1 590 102
Créances clients et comptes rattachés	30 742
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	202
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	122 916
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0
Autres dettes	20 120
Produits de participations	73 930
Autres produits financiers	45 560
Charges financières	-1 008

3.5.6.5 Crédit-bail immobilier

Il n'y a pas de contrat de location en crédit-bail immobilier en cours en 2018.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS
Annexe aux comptes individuels

3.5.6.6 Filiales et participations

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

en k€

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		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	Observations
				brute	nette						
I. RENSEIGNEMENTS DETAILLES											
A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)											
1) ACTIVITES IMMOBILIERES											
a) Locative											
SNC Foncière Otello	1	20 024	99,92	33 071	33 071	146 781		17 058	6 979	6 496	
SNC Hôtel René Clair	6 761	4 868	99,99	9 833	9 833	6 700		2 102	1 183	1 258	
B&B Invest Espagne	41	4 033	100,00	4 089	4 089	7 594		747	15	21	
Investment Rocatierra FDM	11 104	108 388	100,00	111 004	111 004	227 600		22 030	7 792	7 730	
Bardiomar	7 631	15 189	100,00	79 224	79 224	8 798		5 881	5 017	4 544	
Trade Center Hôtel	12 020	24 231	100,00	96 585	96 585	0		5 367	4 159	4 116	
SCI Porte Dorée	1 864	6 135	100,00	14 751	14 751	7 747		1 171	-518	0	
b) Holding											
SARL Loire	2	58	100,00	86	86	0		0	-6	0	
SAS Foncière Ulysse	1 279	2 807	100,00	4 931	4 931	11 502		0	-108	2 704	
SARL Foncière Manon	105	44	99,90	265	265	0		0	3	0	
Murdelux	27 053	370 787	99,95	367 839	367 839	841 776		453	56 239	29 408	
FDM Gestion Immobilière	1	183	99,99	1	1	1 017		5 360	183	287	
OPCI B2 Hôtel Invest	290 037	2 745	50,20	145 613	145 613	37 148		0	23 798	12 492	
OPCI Foncière Développement Tourisme	67 000	1 029	50,10	33 567	33 567	0		0	921	0	
FDM M Lux	13	248 309	100,00	378 895	378 895	2 873		0	-41 893	0	
SCI Rosace	1 000	589	100,00	13 323	13 323	39 317		4 466	-857	0	
Constance	5 839	52 368	100,00	53 442	53 442	101 758		0	123	0	
LHM Holding Lux	12	6 667	100,00	20 973	20 973	28 960		0	13	1 000	
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)											
1) ACTIVITES IMMOBILIERES											
a) Locative											
SCI Dahlia	6 038	35 377	20,00	12 076	12 076	0		8 681	2 084	761	
b) Holding											
Iris Holding France	9 582	11 928	19,90	6 588	6 588	6 745		95	-150	629	
Iris Invest 2010	110 869	9 746	19,90	22 624	22 624	0		0	7 054	1 368	
Camp Invest	88 299	6 252	19,90	17 571	17 571	0		0	5 899	1 116	
II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX											
A. Filiales non reprises au paragraphe 1											
a) Filiales Françaises (ensemble)											
b) Filiales Etrangères (ensemble)											
B. Participations non reprises au paragraphe 1											
a) Dans les Sociétés Françaises (ensemble)											
b) Dans les Sociétés Etrangères (ensemble)											
III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES											
A. Filiales I+II											
a) Filiales Françaises (ensemble)	365 186	31 758		308 883	308 883	351 970	0	30 157	31 701	23 237	
b) Filiales Etrangères (ensemble)	392 289	634 622		1 058 609	1 058 609	1 117 601	0	34 478	31 342	46 819	
B. Participations I+II											
a) Dans les Sociétés Françaises	216 652	69 438		58 859	58 859	6 745	0	8 776	14 887	3 874	
b) Dans les Sociétés Etrangères	0	0		0	0	0	0	0	0	0	

3.5.7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

3.6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Assemblée générale de la société Covivio Hotels,

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 Hotels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

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

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2018, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 3.018 millions d'euros, soit 79 % du total actif. Comme indiqué dans la note « 3.5.2.4 Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, 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. 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. Comme indiqué dans la note « 3.5.2.9 Provisions pour risques et charges » de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.	Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont également consisté à : • 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 ; • tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'inventaire retenues ; • recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société.

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

Nos travaux portant sur les plus-values latentes sur actifs immobilisés ont également consisté à :

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

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté à :

- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés.

Evaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2018 une valeur de 459 millions d'euros au regard d'un total bilan de 3.825 millions d'euros. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société. Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de production et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note « 3.5.2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles » de l'annexe aux comptes annuels, à chaque arrêté de comptes, 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. L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par la société. Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.	Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par la société. Nos travaux ont consisté à : • apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société ; • prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par la société ; • examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la 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 3.5.2.4 de l'annexe aux comptes annuels sont remplis ; • recalculer, par sondages, les dotations et les 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 de la gérance 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 de surveillance 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 Hotels par votre assemblée générale du 30 novembre 2004 pour le cabinet MAZARS et du 11 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2018, le cabinet MAZARS était dans la quinzième 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 la gérance.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au comité d'audit

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

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

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

Courbevoie et Paris-La Défense, le 28 février 2019

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Anne Herbein

3.7. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Assemblée Générale de la société Covivio Hotels,

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. 226-2 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. 226-2 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

En application de l'article R. 226-2 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 les sociétés Predica et ACM Vie, détenant plus de 10 % du capital de votre société et membres du conseil de surveillance

a) Nature, objet et modalités

Pacte d'actionnaires relatif à l'opération Angel

Cette convention a été conclue le 6 novembre 2012 entre votre société et les sociétés Loire, Foncière Manon, le Groupe Crédit Agricole et ses affiliés et ACM Vie et ses affiliés.

Le pacte d'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés B2 Hôtel Invest et Foncière B2 Hôtel Invest et notamment:

- une interdiction de transférer les titres de l'OPCI jusqu'à l'issue du quatrième anniversaire de la date de signature du pacte ;
- un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée et une clause de rendez-vous ;
- la fixation des modalités du prix de sortie.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

b) Nature, objet et modalités

Contrat de souscription

Cette convention a été conclue le 14 novembre 2012 entre votre société et les sociétés Predica, ACM Vie, Serenis Assurances, Assurances du Crédit Mutuel IARD, Assurances du Crédit Mutuel Vie et Aviva Vie.

Par ce contrat de souscription, votre société a procédé en 2012 à l'émission d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale initiale de M€ 255, portant intérêts au taux de 3,682 % par an (du 1^{er} janvier au 15 février 2015) et de 2,754 % par an (à partir du 16 février 2015) et venant à échéance le 16 novembre 2021.

La charge financière correspondant aux souscriptions des sociétés Predica et ACM Vie s'élève à K€ 3.154 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

2. Avec la société Predica, détenant plus de 10 % du capital de votre société et membre du conseil de surveillance

a) Nature, objet et modalités

Pacte d'actionnaires relatif à l'opération Pei

Cette convention a été conclue le 24 mai 2011 entre votre société et les sociétés Predica, Pacifica, Imefa Cent Deux et Imefa Cent Vingt-Huit.

Le pacte d'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés Camp Invest et Campeli, et notamment :

- une interdiction de transférer les titres de l'OPCI Camp Invest jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération ;
- un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée ;
- la fixation des modalités du prix de sortie.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

b) Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à l'opération Dahlia

Cette convention a été conclue le 29 novembre 2011 entre votre société, la S.C.I. Holding Dahlia et Predica.

Le pacte d'associés régit les relations entre les associés au sein de la S.C.I. Holding Dahlia. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

c) Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à l'opération Iris

Cette convention a été conclue le 6 décembre 2010 entre votre société et la société Predica.

Le pacte d'associés régit les relations entre les associés au sein des sociétés Iris Holding France et Iris Invest 2010 et notamment :

- une interdiction de transférer les titres de l'OPCI ou de la holding jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération ;
- un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée ;
- la fixation des modalités du prix de sortie.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

3. Avec la société Covivio (anciennement Foncière des Régions), détenant plus de 10 % du capital de votre société et membre du conseil de surveillance

a) Nature, objet et modalités

Avenant n° 4 à la convention de frais de réseau

Cet avenant à la convention initiale du 5 juin 2009 a été conclu le 12 mai 2016 entre votre société et la société Covivio (anciennement Foncière des Régions). Cet avenant a fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil de surveillance en date du 9 février 2016.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, le montant pris en charge par votre société s'élève à K€ 4.482.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 7 mars 2019

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Anne Herbein

3.8. Résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019

Mesdames et Messieurs les actionnaires de la société Covivio Hotels (la « Société ») sont informés qu'ils sont convoqués à l'Assemblée générale mixte qui se réunira vendredi 5 avril 2019, à 9 heures 30, Pavillon Kléber, 7 Rue Cimarosa, 75116 Paris, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

3.8.1. ORDRE DU JOUR

A 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
- 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. 226-10 du Code de Commerce qui y sont mentionnées
- Renouvellement du mandat de la société Cardif Assurance Vie en qualité de membre du Conseil de surveillance
- Renouvellement du mandat de la société Covivio en qualité de membre du Conseil de surveillance
- Renouvellement du mandat de la société Predica en qualité de membre du Conseil de surveillance
- Renouvellement du mandat de la société Generali Vie en qualité de membre du Conseil de surveillance
- Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes titulaire du Cabinet Ernst & Young et Autres
- Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la Société de ses propres actions

A titre Extraordinaire

- Modification de l'article 3 (Objet) des statuts de la Société
- Approbation de l'Apport en nature consenti par la société Covivio et de l'augmentation de capital corrélative
- Approbation de l'évaluation de l'Apport en nature consenti par la société Covivio
- Constatation de la réalisation définitive de l'Apport en nature, de l'augmentation de capital et modification corrélative des statuts
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes
- Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions
- Délégation de compétence au Gérant 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 Gérant 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
- Autorisation à donner au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre
- Délégation de compétence au Gérant 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 Gérant 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 Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- Pouvoirs pour formalités

3.8.2. TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS

À TITRE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

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 du rapport du Gérant, du rapport du Conseil de surveillance, et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve, dans toutes leurs parties, le rapport du Gérant, le rapport du Conseil de surveillance, 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 218 201 880,76 €.

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.

DEUXIEME RESOLUTION

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, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, du rapport du Conseil de surveillance ainsi que du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2018, comprenant le bilan et le compte de résultat consolidés ainsi que leurs annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale approuve le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2018 qui s'établit à 194 002 k€.

TROISIEME RESOLUTION

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 218 201 880,76 €, augmenté du report à nouveau de 14 140 657,45 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 232 342 538,21 € décide, sur proposition du Gérant d'affecter le bénéfice distribuable de la manière suivante :

- 500.000 € au règlement du dividende précipitaire de l'associé commandité au titre de l'exercice,
- 10 910 094,04 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 46 036 528,84 €,
- 182 989 723,30 € à la distribution d'un dividende,
- 37 942 720,87 € au compte report à nouveau.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 1,55 €.

Conformément à la loi, les actions qui seront détenues par la Société à la date de mise en paiement du dividende ne donneront pas droit au dividende. L'Assemblée générale décide que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, demeureront affectés au compte « Report à nouveau ».

Le dividende sera mis en paiement le 12 avril 2019.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital au 31 décembre 2018, soit 118 057 886 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 9 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 182 989 723,30 €. 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, hors dividende précipitaire et non éligible à l'abattement de 40 % s'élève à 143 588 283,90 €. Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 39 401 439,40 €.

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

Exercice	Nombre d'actions	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40%	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%
2017	106 252 098	1,55 €	0 € ou 0,066 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu	1,55 € ou 1,484 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu
2016	74 103 963	Dividende ordinaire : 1,55 € Dividende exceptionnel : 1,55€	0 €	3,10 €
2015	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €

QUATRIEME RESOLUTION

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. 226-10 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 du Gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L. 226-10 du Code de Commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

CINQUIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat de la société Cardif Assurance Vie en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Cardif Assurance Vie arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de la société Cardif Assurance Vie en qualité de membre du Conseil de surveillance de la Société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

SIXIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat de la société Covivio en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Covivio arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de la société Covivio en qualité de membre du Conseil de surveillance de la Société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

SEPTIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat de la société Predica en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Predica arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de la société Predica en qualité de membre du Conseil de surveillance de la Société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

HUITIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat de la société Generali Vie en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Generali Vie arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de la société Generali Vie en qualité de membre du Conseil de surveillance de la Société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

NEUVIEME RESOLUTION

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 Gérant, 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.

DIXIEME RESOLUTION

Autorisation à donner au Gérant 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 Gérant 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 6 avril 2018,
- autorise le Gérant, 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 trente euros (30 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. A cet effet, l'Assemblée générale décide de déléguer au Gérant, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, 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 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 deux cents millions d'euros (200 000 000 €).

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 Gérant 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 :

- 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 Gérant ou la personne agissant sur la délégation du Gérant 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 16^{ème} 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 Gérant, 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 Gérant viendrait à utiliser la présente autorisation, le Gérant 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 sur renvoi de l'article L. 226-1 du Code de commerce.

À TITRE EXTRAORDINAIRE

ONZIEME RESOLUTION

Modification de l'article 3 (Objet) 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 Gérant décide de modifier l'article 3 des statuts désormais rédigé ainsi qu'il suit :

« Article 3. - Objet

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- A titre principal :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, affectés notamment au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ou concourir à leur développement,
- la construction d'immeubles affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large 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,
- l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur en vue de la location ou de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail,
- 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 affecté au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.
- A titre accessoire :
 - directement ou indirectement la prise à bail de tous biens immobiliers affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large y compris par voie de crédit-bail ou de location financière,
 - 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 au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large,
 - indirectement l'acquisition, la détention, la cession et l'exploitation de fonds de commerce dans le secteur de la santé, des loisirs et l'hébergement au sens large.
- A titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport 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.

DOUZIEME RESOLUTION

Approbation de l'Apport en nature consenti par la société Covivio et de l'augmentation de capital corrélative

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance:

- des rapports du Gérant et du Conseil de surveillance,
 - du contrat d'apport en nature conclu le 21 février 2019 entre la société Covivio et la Société, portant sur l'intégralité des parts sociales (soit 100 parts sociales) composant le capital social de la Société Civile Immobilière Ruhl-Cote d'Azur détenant les murs des hôtels Le Méridien et Le Mercure à Nice (06000) ainsi que sur une créance d'un montant de 10.500.000 euros détenue par la société Covivio sur la Société Civile Immobilière Ruhl-Cote d'Azur au titre d'un contrat de prêt intragroupe en date du 1er décembre 2015 (ensemble, l'« Apport »),
 - des rapports sur la valeur de l'Apport et sur l'équité de sa rémunération établis, conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce, par MM. Mikaël Ouaniche et Alain Abergel, désignés commissaires aux apports par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 22 janvier 2019,
- (i) approuve conformément aux dispositions des articles L.225-147 et L.225-10 du Code de commerce, sous réserve de l'approbation de l'évaluation de l'Apport en nature consenti par la société Covivio, objet de la résolution ci-après, l'Apport consenti à la Société par la société Covivio dans les conditions figurant dans le contrat d'apport et portant sur l'intégralité des parts sociales composant le capital social de la Société Civile Immobilière Ruhl-Cote d'Azur ainsi que sur une créance d'un montant de 10.500.000 euros détenue par la société Covivio sur la Société Civile Immobilière Ruhl-Cote d'Azur, au titre d'un contrat de prêt intragroupe en date du 1er décembre 2015, et prévoyant notamment :
- les conditions suspensives auxquelles est soumise la réalisation définitive de l'Apport conformément aux stipulations de l'article 5 du contrat d'apport en nature, parmi lesquelles en particulier l'octroi au bénéfice de la société Covivio par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF »), d'une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique conformément à l'article 234-9, 3° du règlement général de l'AMF (les « Conditions Suspensives ») ; et
 - la prise d'effet de l'Apport au jour de la réalisation de la dernière des Conditions Suspensives, la Société devenant propriétaire des titres apportés et de la créance lors de la réalisation définitive dudit Apport.
- (ii) décide en conséquence, sous réserve de l'approbation de l'évaluation de l'Apport en nature consenti par la société Covivio objet de la résolution ci-après, ainsi que de la réalisation des Conditions Suspensives non encore levées, d'augmenter le capital social d'un montant de 9.462.012 euros, par l'émission de 2.365.503 actions nouvelles de quatre (4) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, attribuées à la société Covivio, en rémunération de l'Apport,
- (iii) décide, sous les mêmes réserves, que les actions nouvelles émises :
- porteront jouissance à compter de leur émission, étant toutefois précisé qu'elles ne donneront pas droit aux dividendes au titre de l'exercice 2018 dont la distribution est proposée aux termes de la 3^{ème} résolution ci-dessus,
 - sous réserve de ce qui précède, seront assimilées aux actions anciennes de la Société, jouiront des mêmes droits, supporteront les mêmes charges et seront soumises à toutes les stipulations des statuts,
 - seront négociables dès la réalisation définitive de l'augmentation de capital rémunérant l'Apport, conformément aux dispositions de l'article L. 228-10 du Code de commerce, étant précisé qu'elles seront, à compter de leur émission, admises aux négociations sur Euronext Paris sur une seconde ligne de cotation jusqu'à la date de détachement du coupon du dividende qui serait décidé aux termes de la 3^{ème} résolution ci-dessus.
- (iv) prend acte de ce que la différence entre la valeur globale de l'Apport de la société Covivio d'un montant de 40.084.181 euros et la valeur nominale de l'augmentation de capital rémunérant l'Apport d'un montant total de 9 462 012 euros, soit la somme de 30.622.169 euros, représente le montant de la prime d'Apport relative à l'Apport de la société Covivio, qui sera inscrit à un compte des capitaux propres de la Société et sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de la Société.

TREIZIEME RESOLUTION

Approbation de l'évaluation de l'Apport en nature consenti par la société Covivio

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance:

- des rapports du Gérant et du Conseil de surveillance,
- des rapports sur la valeur de l'Apport et sur l'équité de sa rémunération établis, conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce, par MM. Mikaël Ouaniche et Alain Abergel, désignés commissaires aux apports par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 22 janvier 2019,

décide d'approuver, conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'évaluation de l'Apport consenti à la Société par la société Covivio, objet de la précédente résolution, portant sur l'intégralité des parts sociales composant le capital social de la Société Civile Immobilière Ruhl-Cote d'Azur et sur la créance détenue par la société Covivio sur la Société Civile Immobilière Ruhl-Cote d'Azur, d'un montant de 10 500 000 euros au titre d'un contrat de prêt intragroupe en date du 1^{er} décembre 2015, et s'élevant à un montant total d'actif net apporté de 40 084 181 euros.

QUATORZIEME RESOLUTION

Constatation de la réalisation définitive de l'Apport en nature, de l'augmentation de capital et modification corrélatives des statuts

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Gérant et du Conseil de surveillance, en conséquence de l'adoption des 12^{ème} et 13^{ème} résolutions qui précèdent, et conformément à l'article 5 du contrat d'apport en nature mentionné dans les deux précédentes résolutions,

- (i) décide, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives non encore levées, d'augmenter le capital social de la Société d'un montant nominal global de 9.462.012 euros, par émission d'un nombre total de 2.365.503 actions nouvelles d'une valeur nominale de quatre (4) euros chacune, lesquelles seront attribués à l'apporteur en rémunération de son Apport à la Société,
- (ii) décide de donner tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation, à l'effet de :
 - constater la levée de l'ensemble des Conditions Suspensives et en conséquence la réalisation définitive de l'Apport et l'augmentation de capital corrélative,
 - apporter, en conséquence de la réalisation définitive de l'Apport, les modifications corrélatives aux statuts de la Société,
 - imputer l'ensemble des droits et frais occasionnés par l'augmentation de capital mentionnée ci-dessus sur le montant de la prime d'Apport y afférente et prélever, le cas échéant, sur ladite prime d'Apport les sommes nécessaires à toute affectation conforme aux règles en vigueur et en particulier prélever sur ce montant 10 % du montant nominal de l'augmentation de capital afin de doter la réserve légale ;
 - procéder à toutes constatations, communications et formalités qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de l'Apport et l'augmentation de capital corrélative,
 - faire toutes démarches nécessaires ou utiles à la création des actions nouvelles de la Société émises en rémunération de l'Apport et à leur admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris,
 - plus généralement, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités et démarches nécessaires.

QUINZIEME RESOLUTION

Délégation de compétence au Gérant 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 Gérant :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018,
- délègue au Gérant, 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 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 quarante-sept millions deux cent mille euros (47.200.000 €), 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 ; étant 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 17^{ème} à 22^{ème} 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 Gérant aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
 - (i) déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées
 - (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
 - (iii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société
 - (iv) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles
 - (v) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et

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

SEIZIEME RESOLUTION

Autorisation à donner au Gérant 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 Gérant 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 6 avril 2018,
- autorise le Gérant, 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 10^{ème} 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 Gérant 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 Gérant, 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.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

Délégation de compétence au Gérant 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 Gérant 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 6 avril 2018,
- délègue au Gérant, 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 ; étant 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 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 deux cent trente six millions d'euros (236 000 000 €), 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 ; étant 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 15^{ème} et 18^{ème} à 22^{ème} résolutions,
- 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 d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €) 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 ; étant 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 18^{ème} à 21^{ème} résolutions ne pourra excéder le montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), 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 Gérant 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 Gérant 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 Gérant 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 Gérant 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 Gérant 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 Gérant, 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.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

Délégation de compétence au Gérant 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 Gérant 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 6 avril 2018,
- délègue au Gérant, 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 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 que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 17^{ème} et 19^{ème} à 21^{ème} 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 Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce, et
- 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 quarante sept millions deux cent mille euros (47 200 000 €). A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 15^{ème}, 17^{ème}, 19^{ème} à 22^{ème} résolutions.

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 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 Gérant conformément aux articles L. 225-135, 5^{ème} alinéa, et R. 225-131 du Code de commerce ; et
- pour les émissions de titres autres que des actions, de déléguer au Gérant 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 Hotels 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 Gérant 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 Gérant, 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.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

Autorisation à donner au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres 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 Gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018,
- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à décider, pour chacune des émissions décidées en application des 17^{ème} et 18^{ème} résolutions, d'augmenter le nombre de titres de capital et/ou de valeurs mobilières à émettre dans les conditions prévues par l'article L. 225-135-1 du Code de commerce et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale,
- décide que le montant nominal des augmentations de capital décidées par la présente résolution s'imputera sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale.

La présente autorisation est donnée pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale.

VINGTIEME RESOLUTION

Délégation de compétence au Gérant 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 Gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, 6^{ème} alinéa dudit Code :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018,
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, la compétence pour décider, sur le rapport des commissaires aux apports mentionné aux 1^{er} et 2^{ème} 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 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 Gérant de la présente délégation) ; étant 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 15^{ème}, 17^{ème} à 19^{ème}, 21^{ème} et 22^{ème} résolutions,
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances prévu à la présente délégation et aux 17^{ème} à 19^{ème} et 21^{ème} 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 Gérant 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,
- 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 Gérant, 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 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-ET-UNIEME RESOLUTION

Délégation de compétence au Gérant 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 Gérant 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 6 avril 2018,
- délègue au Gérant, 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, 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 quarante sept millions deux cent mille euros (47 200 000 €) ; étant 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 15^{ème}, 17^{ème} à 20^{ème} et 22^{ème} résolutions, et

- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1.000.000.000 €), plafond global de l'ensemble des émissions des titres de créances prévu à la présente délégation et aux 17^{ème} à 21^{ème} 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 Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Gérant, 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 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 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-DEUXIEME RESOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018,
- délègue au Gérant, 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 ; étant 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 15^{ème}, et 17^{ème} à 21^{ème} 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 et 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 Gérant 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 Gérant 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 Gérant 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 Gérant, 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 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.

VINGT-TROISIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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

3.9. Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée générale mixte du 5 avril 2019
Seizième résolution

Aux actionnaires,

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 gérant vous propose de lui déléguer, 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.

Fait à Paris-La Défense et à Courbevoie, le 7 mars 2019,

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Anne Herbein

3.10. 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 5 avril 2019

Dix-septième, dix-huitième, dix-neuvième, vingtième et vingt et unième résolutions

Aux actionnaires,

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 gérant de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre gérant 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 générale, 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 (dix-septième résolution) d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société étant précisé que :
 - conformément à l'article L. 228-93 alinéa 1 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la société ou dont celle-ci possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
 - conformément à l'article L. 228-93 alinéa 3 du Code de commerce, les valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la société pourront donner accès à d'autres titres de capital existants ou donner droit à l'attribution de titres de créance de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
 - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (dix-huitième résolution) d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société étant précisé que :
 - conformément à l'article L. 228-93 alinéa 1 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la société ou dont celle-ci possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
 - conformément à l'article L. 228-93 alinéa 3 du Code de commerce, les valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la société pourront donner accès à d'autres titres de capital existants ou donner droit à l'attribution de titres de créance de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
 - émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (vingt et unième résolution), d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société ;
- de lui déléguer, pour une durée de vingt-six mois, avec faculté de subdélégation, 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 (vingtième 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 236 000 000 € au titre de la dix-septième résolution et 47 200 000 € au titre des dix-huitième et vingt et unième résolutions. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder 1 000 000 000 € pour les dix-septième, dix-huitième, vingtième et vingt et unième résolutions.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux dix-septième et dix-huitième résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la dix-neuvième résolution.

Il appartient au gérant 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 gérant 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 gérant au titre de la dix-huitième résolution.

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS
Rapport des Commissaires aux comptes

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 dix-septième, vingtième et vingt et unième 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 dix-huitième 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 gérant 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.

Fait à Paris-La Défense et à Courbevoie, le 7 mars 2019,

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Anne Herbein

3.11. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de diverses valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Assemblée générale mixte du 5 avril 2019 Vingt-deuxième résolution

Aux actionnaires,

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 gérant de la compétence de décider une émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de votre société et des sociétés ou groupement d'intérêt économique liés à votre société, pour un montant maximal de € 500.000 (cinq cent mille euros), 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 gérant vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois 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 gérant 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 gérant 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 gérant.

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 gérant 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 Paris - La Défense et à Courbevoie, le 7 mars 2019

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Gilles Magnan

Anne Herbein

4 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

4.1	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 AVRIL 2019	161
4.1.1	Projet d'apport soumis à l'Assemblée générale des actionnaires de la société	161
4.1.2	Activité de la société, résultats et perspectives	163
4.2	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	166
4.2.1	Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil de surveillance	167
4.2.2	Un comité spécialisé contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil de surveillance	177
4.2.3	Direction générale de la société	178
4.2.4	Rémunération des mandataires sociaux et information relative à leurs mandats et fonctions	180
4.2.5	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées	207
4.2.6	Publication des informations prévues à l'article L. 225-37-5 du Code de commerce	208
4.2.7	Conventions de l'article L 225-37-4 dernier alinéa du Code de commerce	209
4.2.8	Synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital	209

4.1. Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019

Mesdames, Messieurs,

En application de la loi, le Conseil de surveillance est appelé à présenter à l'Assemblée générale un rapport rendant compte de sa mission de contrôle sur la régularité, la sincérité des comptes et des principaux documents comptables de la société.

Depuis sa mise en place, le Conseil de surveillance de votre société a été régulièrement tenu informé par le Gérant de la marche des affaires et de l'activité de votre société et de son groupe, et a été en mesure de procéder, dans le cadre de sa mission de contrôle, aux vérifications qu'il a jugées nécessaires.

Le Gérant vous a présenté les comptes et le rapport d'activité de la société pour l'exercice 2018.

Par ailleurs, le présent rapport a été établi en application de l'article 14.1 des statuts de la Société, qui prévoit l'établissement par le Conseil de surveillance d'un rapport sur toute augmentation de capital de la Société proposée aux actionnaires. A ce titre, il va vous être demandé de statuer en Assemblée générale sur un projet d'apport en nature qui serait consenti à la Société par la société Covivio.

4.1.1. PROJET D'APPORT SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE

4.1.1.1. Motifs et buts de l'Apport

La société Covivio détient l'intégralité du capital de la société Société Civile Immobilière Ruhl-Cote d'Azur, société civile immobilière au capital de 1 524 euros, dont le siège social est sis 30, avenue Kléber à Paris (75116), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 784 818 205 (la « SCI RUHL »).

La SCI RUHL a notamment pour objet l'acquisition de droits immobiliers affectés au secteur de l'hôtellerie, la construction d'un ensemble immobilier en vue de sa location, son administration et sa gestion, et détient principalement les murs de l'hôtel Mercure ainsi que de l'hôtel Le Méridien à Nice (l'« Hôtel »).

La Société, au travers de sa filiale indirecte la société NICE-M, société par actions simplifiée au capital de 721 995 €, dont le siège social est sis 1, avenue Gustave V de Suède à Nice (06000), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 303 916 498, détient le fonds de commerce et exploite l'Hôtel, dont les murs sont détenus par la société Covivio au travers de la SCI RUHL.

Dans le cadre de la simplification de la gestion de l'Hôtel, la société Covivio (l'« Apporteur ») envisage d'apporter au Bénéficiaire l'intégralité des parts sociales composant le capital de la SCI RUHL qu'il détient, numérotées de 1 à 100 (les « Titres Apportés »), ainsi que la créance qu'elle détient sur la SCI RUHL d'un montant de 10.500.000 euros au titre d'un contrat de prêt intragroupe en date du 1er décembre 2015, devant être remboursé au plus tard le 30 novembre 2022 (la « Créance »).

MM. Mikaël Ouaniche et Alain Abergel, experts comptables et commissaires aux comptes sis respectivement 63, avenue de Villiers, 75017 Paris et 143, rue de la Pompe, 75116 Paris, ont été désignés en qualité de commissaires aux apports par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 22 janvier 2019.

Les actions de la Société étant négociées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, la mission des commissaires aux apports a été étendue par la même ordonnance à la vérification (i) de la pertinence des valeurs relatives arrêtées par les parties, et (ii) de l'équité de la rémunération de l'Apport.

4.1.1.2. Modalités et caractéristiques de l'Apport

L'Apporteur apporterait, sous la réserve de la réalisation des conditions suspensives précisées ci-après, la pleine et entière propriété des Titres Apportés et de la Créance.

Valorisation de l'Apport

Conformément aux règles comptables applicables,

- l'apport des Titres Apportés sera réalisé à la valeur nette comptable des Titres Apportés telle qu'elle figure dans les comptes de l'Apporteur au 31 décembre 2018, soit 29 584 181 euros, et
- la Créance est apportée à sa valeur nominale, soit 10 500 000 euros, correspondant à sa valeur réelle dans la mesure où la Créance n'est pas rémunérée.

La valeur globale de l'Apport ressort en conséquence à 40 084 181 euros.

Rémunération de l'Apport

En contrepartie de l'Apport, il serait attribué à l'Apporteur 2 365 503 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de quatre (4) euros chacune (les « Actions Émises »).

Cette rémunération a été arrêtée d'un commun accord sur la base des valorisations respectives de la Créance, des Titres Apportés et de l'action du Bénéficiaire, détaillées ci-après.

Les Actions Émises porteraient jouissance à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini ci-après), étant toutefois précisé qu'elles ne donneraient pas droit aux dividendes dont la distribution serait décidée par votre Assemblée générale. Sous cette réserve, les Actions Émises seraient entièrement assimilées aux actions anciennes de la Société et jouiraient des mêmes droits et supporteraient les mêmes charges. Elles seraient soumises à toutes les stipulations statutaires de la Société. Les Actions Émises seraient, à compter de leur émission, admises aux négociations sur Euronext Paris sur une seconde ligne de cotation jusqu'à la date de détachement du coupon du dividende qui serait décidé par l'Assemblée générale des actionnaires de Covivio Hotels appelée à approuver les comptes de l'exercice 2018.

La différence entre (i) la valeur globale de l'Apport s'élevant à 40 084 181 euros et (ii) 9 462 012 euros correspondant au montant nominal de l'augmentation de capital de la Société, soit la somme de 30 622 169 euros, constituerait une prime d'apport qui serait portée au passif de la Société au compte « Prime d'Apport » sur lequel porteraient les droits de tous les actionnaires nouveaux et anciens de la Société. La prime d'apport pourrait recevoir toute affectation conforme aux règles en vigueur et aux statuts de la Société décidée par son Assemblée générale des actionnaires.

La réalisation de l'Apport conduirait la société Covivio à augmenter sa participation de plus de 1% au cours des 12 derniers mois, et donc à réaliser un excès de vitesse en vertu de l'article 234-5 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») déclenchant en principe l'obligation de déposer une offre publique. La réalisation de l'Apport est toutefois prévue pour être sous condition de l'octroi par l'AMF d'une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique, conformément à l'article 234-9, 3° du règlement général de l'AMF qui prévoit que l'AMF peut accorder une dérogation dans le cas d'une opération d'apport d'actifs soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

Méthodes de valorisation retenues pour la rémunération de l'Apport

La détermination de la rémunération de l'Apport repose sur la valorisation des actifs apportés et sur la valorisation de notre Société.

Valorisation des actifs apportés

La valorisation des Titres Apportés est fondée sur les états financiers 2018 de la SCI Ruhl Cote d'Azur.

Le nombre de parts sociales de référence de la SCI Ruhl Cote d'Azur retenu pour la valorisation s'établit à 100 parts sociales.

La détermination de la valeur de la SCI Ruhl Cote d'Azur repose sur l'application de la méthode de l'Actif Net Réévalué (« ANR ») traditionnellement utilisée dans le cadre de valorisations des sociétés immobilières, dont il ressort un montant de 48,1 millions d'euros.

La Créance est quant à elle apportée à sa valeur nominale, soit 10 500 000 euros, correspondant à sa valeur réelle dans la mesure où la Créance n'est pas rémunérée.

La valorisation des actifs apportés (Titres Apportés et Créance) s'élève donc à 58,6 millions d'euros.

Valorisation de la Société

La valorisation des actions de la Société est fondée sur les sources suivantes :

- les états financiers 2018 de la Société,
- le document de référence 2017 et le rapport semestriel au 30 juin 2018 de la Société,
- les rapports d'analystes de marché.

Le nombre d'actions de la Société de référence retenu pour les valorisations s'établit à 118 057 886 actions de la Société au 31 décembre 2018 sur une base non diluée (dont 4 840 actions auto-détenues).

La détermination de la valeur de la Société repose sur l'application des méthodes suivantes, traditionnellement utilisées dans le cadre de valorisations des sociétés immobilières : (i) l'Actif Net Réévalué (« ANR »), (ii) le cours de bourse, (iii) les objectifs de cours des analystes financiers et (iv) les multiples de sociétés comparables cotées, dont il ressort la synthèse suivante :

Méthodes de référence	Valeur Covivio Hotels (€/action)
Actif net réévalué triple net EPRA au 31/12/2018	26,3
Actif net réévalué EPRA au 31/12/2018	28,9
Cours de bourse au 08/02/2019	24,8
Moyenne pondérée 1 mois	24,9
Moyenne pondérée 3 mois	25,1
Moyenne pondérée 6 mois	25,2
Moyenne pondérée 9 mois	25,5
Moyenne pondérée 12 mois	25,9
Objectifs de cours avant distribution	26,5
Multiples boursiers : ANR triple net	26,4
Multiples boursiers : Résultat Net Récurrent	34,2

En conclusion, la valeur implicite retenue de l'action de la Société de 24,8 €, soit l'ANR Triple net coupon détaché en tenant compte d'un dividende d'un montant de 1,55 € qui sera proposé à la prochaine Assemblée générale des actionnaires de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, est cohérente avec les résultats obtenus au titre des méthodes de valorisation présentées.

La valeur implicite retenue des actifs apportés est de 58,6 M€, soit à titre indicatif 0,586 M€/parts sociales apportée, et correspond à l'ANR Triple net EPRA de la SCI Ruhl Cote d'Azur et à la valeur nominale de la Créance.

La parité induite est de 23 655 actions de la Société pour 1 part sociale de la SCI Ruhl Cote d'Azur.

Conditions suspensives

L'Apport consenti par l'Apporteur à la Société et l'augmentation de capital de la Société qui en résulterait, ne deviendraient définitifs que sous réserve, et du seul fait de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (i) la remise par les commissaires aux apports, au plus tard vingt-et-un (21) jours précédant l'Assemblée générale appelée à statuer sur la réalisation de l'Apport, de rapports sans réserve sur l'évaluation des Titres Apportés et de la Créance et sur le caractère équitable de la rémunération de l'Apport,
- (ii) l'octroi au bénéfice de la société Covivio par l'AMF, d'une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique au titre de l'excès de vitesse provoqué par l'Apport en vertu de l'article 234-5 du règlement général de l'AMF, conformément à l'article 234-9, 3° du règlement général de l'AMF,
- (iii) l'approbation de l'Apport, de son évaluation et de ses modalités de rémunération par l'Assemblée générale des actionnaires de la Société au vu des rapports établis par les commissaires aux apports.

La date à laquelle sera levée la dernière condition suspensive stipulée ci-dessus est désignée la « Date de Réalisation ». Sauf convention contraire entre l'Apporteur et la Société, ces conditions suspensives devraient toutes être réalisées au plus tard le 31 mai 2019.

Il est précisé que la dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique visée au (ii) ci-dessus est prévue pour être délivrée par le Collège de l'AMF se réunissant le 5 mars 2019, de sorte qu'à la date de votre Assemblée générale, et sous réserve de l'approbation de l'Apport, de son évaluation et de ses modalités de rémunération par l'Assemblée générale, l'ensemble des conditions suspensives devraient pouvoir être satisfaites.

Régime fiscal

Au titre de l'impôt sur les sociétés :

- l'apport des Titres Apportés serait placé sous le régime de faveur des fusions de l'article 210 A du Code général des impôts, et
- l'apport de la Créance serait neutre fiscalement dans la mesure où elle est apportée pour sa valeur nominale.

Au titre des droits d'enregistrement, l'Apport serait enregistré gratuitement.

Enfin, conformément aux dispositions du 1° et du 5° de l'article 235 ter ZD du CGI, les acquisitions de titres consécutives à l'Apport sont exonérées de taxe sur les transactions financières.

Le Conseil de surveillance a, lors de sa réunion du 13 février 2019, approuvé les modalités de l'Apport et a autorisé la signature du contrat d'apport formalisant les conditions et modalités de l'Apport décrites ci-dessus.

Le Conseil de surveillance vous invite en conséquence à approuver l'ensemble des différentes résolutions relatives à l'Apport qui vous seront présentées.

4.1.2. ACTIVITE DE LA SOCIETE, RESULTATS ET PERSPECTIVES

4.1.2.1. Principaux faits marquants de l'année

Covivio Hotels, filiale de Covivio, franchit une étape majeure de son développement et de la montée en gamme de son patrimoine hôtelier en déployant sa stratégie de développement au Royaume-Uni et en accélérant la cession d'actifs non stratégiques.

Un renforcement centré sur les grandes métropoles européennes

Covivio Hotels a réalisé en juillet 2018 sa première acquisition au Royaume-Uni, avec un portefeuille prime de douze hôtels 4 et 5*, situés dans les principales villes du pays, pour 895 M€. Les dix premiers hôtels ont été acquis en juillet et novembre 2018, les deux actifs restants, situés à Oxford, seront acquis en février 2019.

Parallèlement, Covivio Hotels a signé des baux triples nets long terme avec loyer variable assorti d'un minimum garanti avec InterContinental Hotels Group (IHG), qui exploite ces hôtels sous plusieurs de ses marques haut de gamme.

Covivio Hotels s'implante ainsi au Royaume-Uni, premier marché en termes d'investissements et quatrième destination touristique en Europe. Ce portefeuille, d'excellente qualité immobilière, totalise 2 226 chambres et bénéficie de localisations prime au cœur des plus grandes métropoles britanniques. Les actifs, qui ont bénéficié de programmes de travaux récents, offrent un potentiel de croissance significatif et génèrent une bonne rentabilité (marge Ebitdar supérieure à 30%). Covivio Hotels et son partenaire accompagnent conjointement la montée en gamme du patrimoine et son rebranding sous les marques Kimpton, Voco, Intercontinental, avec un objectif de rendement de 6% en vitesse de croisière.

Les actifs acquis en 2018 ont déjà généré une création de valeur de l'ordre de 3% au 31 décembre 2018 par rapport au prix d'acquisition.

Poursuite de l'accompagnement des opérateurs hôteliers

Covivio Hotels renforce son partenariat avec NH Hotels, via l'acquisition de 3 hôtels NH 4*, situés à Berlin, Hambourg et Amsterdam, pour 98 M€, et la signature d'une option d'achat pour l'hôtel NH Amersfoort (actif valorisé pour 12 M€). Ces hôtels sont exploités par NH Hotel Group dans le cadre de baux de 20 ans.

En terme de développement, Covivio Hotels a livré en 2018 le Motel One Paris Porte Dorée, première implantation de l'opérateur européen Motel One en France, totalisant 255 chambres, et a signé le développement d'un hôtel 4* de 169 chambres, au cœur du centre historique de Málaga. Il sera livré en 2020 et loué à Room Mate.

Renforcement de la compétence hôtelière et montée en gamme du portefeuille

L'Assemblée générale du 24 janvier 2018 a validé la fusion entre Covivio Hotels et FDM Management. L'absorption de sa filiale, créée en 2014 pour acquérir et gérer des hôtels en murs et fonds, permet à Covivio Hotels d'accroître son exposition dans les hôtels 4* en Allemagne, à Berlin en particulier, et de renforcer

ses sources de création de valeur et ses capacités de développement. La consolidation de l'activité Murs et Fonds a permis l'augmentation du patrimoine de 745 M€, tout en simplifiant les structures.

Toutes ces opérations constituent des étapes majeures dans la stratégie de développement de Covivio Hotels, lui permettant de nouer de nouveaux partenariats et d'accélérer la montée en gamme et la diversification géographique de son patrimoine : 74% des hôtels du patrimoine sont ainsi classés en haut et milieu de gamme, contre 54% en 2017, et 85% sont situés dans les principales villes européennes, contre 73% en 2017.

Poursuite du désengagement des actifs non stratégiques

Covivio Hotels a signé pour 543 M€ de cessions d'actifs et de promesses de vente en 2018. Ces cessions constituent une étape significative dans la stratégie de montée en gamme du patrimoine et de sortie des activités non-stratégiques. Ces signatures portent notamment sur :

- la cession de l'ensemble du portefeuille de restaurants Quick pour 163 M€,
- la vente de 23 actifs Jardiland (54% du portefeuille résiduel, actifs situés en périphérie de villes françaises), pour un montant de 108 M€,
- la cession d'un village vacances Sunparks situé à De Haan en Belgique pour 102 M€ et,
- la promesse de vente auprès d'un investisseur institutionnel portant sur 59 hôtels B&B situés en régions et en seconde couronne francilienne, pour un montant total de 137 M€, en part du groupe.

Ces ventes ont été réalisées sur la base d'un rendement à 6% et d'une marge de 3% par rapport aux dernières valeurs d'expertises. Au 31 décembre 2018, il reste dans le patrimoine de Covivio Hotels, 3% d'actifs non stratégiques, contre 11% à fin 2017.

4.1.2.2. Synthèse de l'activité et des résultats de l'exercice

Croissance des revenus hôtels de + 4,7% à périmètre constant

L'année est également marquée par la poursuite de la croissance des résultats opérationnels en Europe qui se traduit par une hausse des loyers à périmètre constant de +4,2% sur l'hôtellerie, tirés par la hausse des loyers du portefeuille Accor, en hausse de +10% à Paris et Bruxelles. La progression des EBITDA des hôtels en murs et fonds de +5,6% à périmètre constant est principalement portée par les hôtels en Belgique et en Allemagne, avec une hausse de +7,5% sur les hôtels à Berlin.

A fin décembre 2018, la durée résiduelle ferme des baux sur le patrimoine hôtelier s'élève à 13,8 ans (contre 10,7 années fin 2017), tandis que le taux d'occupation demeure à 100% sur le portefeuille.

Amélioration de la structure financière

Diversification des sources de financement

En septembre 2018, l'agence S&P a attribué la notation BBB, perspective positive, à Covivio Hotels qui a procédé avec succès, au placement de sa première émission obligataire publique de 350 M€, à échéance 2025, avec un coupon de 1,875%. Cette opération permet à Covivio Hotels de diversifier ses sources de financement et d'en réduire le coût.

Optimisation de la dette

La dette nette de Covivio Hotels s'élève à 2 208 M€ suite à l'intégration de l'activité murs et fonds et le taux moyen de la dette continue de s'améliorer (2,08% contre 2,52% à fin 2017). Par ailleurs, le ratio d'ICR (Interest Cover Ratio) s'améliore également à 5,82 (contre 5,46 en 2017).

Au 31 décembre 2018, la maturité moyenne de la dette s'élève à 5,6 ans, en baisse de 0,2 an. Le ratio de LTV (Loan To Value) droits inclus est stable sur l'année et s'établit à 36,3%.

Un EPRA Earnings de 198,4 M€

L'EPRA Earnings de 198,4 M€ (contre 155,5 M€ au 31 décembre 2017) affiche une hausse de 26,4%, sous l'effet de l'intégration de l'activité Murs et Fonds, de la hausse des revenus variables, et de l'amélioration du taux de la dette.

Par action, l'EPRA Earnings atteint 1,78 € au 31 décembre 2018, contre 1,85 € à la même date en 2017, soit une baisse de -3,8%. Cette variation s'explique principalement par le dividende exceptionnel 2017 versé en actions.

Dividendes

Covivio Hotels proposera au vote de l'Assemblée générale du 5 avril prochain, la distribution d'un dividende de 1,55 € par action versé en numéraire, stable sur un an. Ce dividende représente un taux de distribution de 87% de l'EPRA Earnings et un rendement de 6,2% sur la base du cours de clôture au 12 février 2019.

4.1.2.3. Perspectives 2019

Covivio Hotels entend consolider, en 2019, sa position de leader hôtelier dans les principaux marchés européens (et notamment au Royaume-Uni, en Allemagne et en France). Pour ce faire, Covivio Hotels s'appuiera sur sa capacité à mettre en place et à développer des partenariats avec les opérateurs hôteliers les plus performants.

Le Conseil de surveillance n'a pas d'observation particulière à formuler sur le rapport de gestion du Gérant et les résultats 2018 et vous invite à approuver les comptes de l'exercice 2018, le projet d'affectation du résultat ainsi que l'ensemble des différentes résolutions qui vous sont présentées.

En vertu de l'article 14 des statuts, le Conseil de surveillance se prononce favorablement sur l'ensemble des délégations de compétence données au Gérant en matière d'augmentation et de réduction de capital.

Enfin, nous tenons à exprimer au Gérant et aux équipes nos remerciements pour le travail accompli au cours de l'année écoulée.

Le Conseil de surveillance

4.2. Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Le présent rapport, établi par le Conseil de surveillance, en application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce et joint à celui du Gérant, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions des articles L.225-37-3 à L.225-37-5 du Code de commerce, le cas échéant adapté aux sociétés en commandite par actions, de la composition du Conseil de surveillance 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, des informations relatives aux rémunérations des dirigeants, et des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Le présent rapport traite également des pouvoirs de la Gérance et de ses limitations, des informations relatives aux mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux, de la rémunération individuelle des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2018, des modalités relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales, des conventions intervenues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la société et une filiale, et de la synthèse des délégations financières en cours de validité en matière d'augmentation de capital.

Enfin, il présente la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil de surveillance, 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.

La préparation de ce rapport a été établie sur la base des délibérations du Conseil de surveillance 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 dans le cadre de son élaboration sur les travaux du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise et sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce rapport a été approuvé par le Conseil de surveillance lors de sa séance du 13 février 2019. Il a été rendu public lors de sa publication sur le site internet de la société et a fait l'objet d'une attestation des Commissaires aux comptes incluse dans le rapport sur les comptes annuels (cf chapitre 3.6).

Le Conseil de surveillance de Covivio Hotels a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié par Covivio Hotels le 30 décembre 2008. La société se réfère donc au code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 21 juin 2018 qui peut être consulté sur le site internet de l'Afep à l'adresse suivante : <http://www.afep.com/publications/le-code-afep-medef-revise-de-2018/>.

Covivio Hotels analyse de manière continue les meilleures pratiques du gouvernement d'entreprise consolidées dans le Code Afep-Medef dernièrement révisé en juin 2018 et s'efforce de suivre les préconisations de ce dernier. Ainsi, Covivio Hotels a renforcé en 2018 le nombre de ses membres du Conseil de surveillance et la proportion de membres indépendants en son sein.

Dans les sociétés en commandite par actions, la Direction est assumée par la Gérance et non par un organe collégial, Directoire ou Conseil d'administration. Ainsi, les développements relatifs au caractère collectif des décisions du Conseil d'administration, à la dissociation entre les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général ne peuvent pas être transposés aux sociétés en commandite par actions.

Dans les sociétés en commandite par actions, les comptes sont arrêtés par la Gérance et non par un organe collégial.

4.2.1. MODALITES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

4.2.1.1. Missions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société tel qu'il est prévu par les articles L. 226-9 et suivants du Code de commerce.

Il établit un rapport à l'occasion de l'Assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la société ainsi que lors de toute augmentation ou réduction de capital proposée aux actionnaires.

Toute opération significative doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil de surveillance, étant précisé que les statuts et le règlement intérieur liste aussi des opérations spécifiques nécessitant également l'autorisation préalable du Conseil. Elles sont détaillées au point 4.2.3.2 ci-après relatif à la limitation des pouvoirs du Gérant.

Il peut en outre, dans la limite d'un certain montant annuel qu'il déterminera, autoriser le Gérant à donner des garanties au nom de la société. Il examine la nomination ou la reconduction du président du Comité d'audit.

L'accord préalable du Conseil de surveillance est également requis pour la nomination ou le renouvellement de tout gérant à l'exception de la nomination du premier gérant.

Dans ce cadre, le Conseil de surveillance dispose d'un délai maximum de vingt (20) jours à compter de la notification qui lui est faite par les associés commandités du projet de nomination ou de renouvellement, pour donner ou refuser son accord.

Dans le cas où, à deux reprises successives à l'intérieur d'une période de deux mois, le Conseil de surveillance aurait refusé cet accord pour deux candidats successifs, alors que la société est dépourvue de gérant et que la gérance est exercée provisoirement par les associés commandités, l'accord pourra être donné par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires statuant à la majorité, convoquée par le ou les associés commandités lui soumettant un seul de ces deux candidats.

Au cas où l'accord du Conseil de surveillance ou de l'Assemblée n'aurait pas été obtenu en application des paragraphes ci-dessus, le ou les commandités nommeront une troisième personne. À défaut d'accord du Conseil de surveillance sur cette nouvelle personne, sa nomination sera soumise à l'Assemblée générale ordinaire qui ne pourra refuser son accord qu'à la majorité des deux tiers des actionnaires présents ou représentés.

Lorsqu'il est envisagé une cession d'actifs significatifs, le Conseil et le Gérant apprécient l'intérêt stratégique de cette opération et s'assurent que le processus se déroule dans le respect de l'intérêt social. A ce titre le Conseil peut instituer un comité ad hoc. Par ailleurs, toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de la Société doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil.

En outre, le Conseil de surveillance s'attache à promouvoir la création de valeur par la Société à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités.

Il examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques tels que 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 le Gérant met en œuvre une politique de non-discrimination et de diversité en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes.

A ce titre le Conseil de surveillance a examiné lors de sa séance du 13 février 2019, via le compte rendu du comité d'audit du 8 février 2019, la cartographie des risques faisant apparaître notamment les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les plans d'action associés, la politique du groupe en matière de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence ainsi que les enjeux sociaux et environnementaux de la société. Il a par ailleurs validé le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise qui présente notamment la politique de diversité appliqué aux membres du Conseil et à la Direction de la société.

4.2.1.2. Composition du Conseil de surveillance

Les statuts prévoient que le Conseil de surveillance comprend au moins 3 membres, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires (voir ci-dessous la composition effective) et choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de gérant. Le Conseil de surveillance élit parmi ses membres un Président et choisit un Secrétaire, soit parmi les membres du Conseil de surveillance, soit en dehors d'eux.

La durée des mandats des membres du Conseil de surveillance est de 3 ans au plus conformément à l'article 12 des statuts de la société, de sorte que les actionnaires puissent se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur élection et respectant ainsi les recommandations du Code Afep-Medef.

Lors de l'Assemblée générale mixte du 7 avril 2017 appelée à statuer sur le renouvellement simultané de 10 mandats de membres du Conseil de surveillance, les actionnaires ont approuvé le renouvellement de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance, et ce pour des durées de mandats allant de 1 an à 3 ans. En conséquence, à compter de 2018, l'Assemblée générale des actionnaires pourra ainsi renouveler chaque année 1/3 environ des membres du Conseil.

Textes de référence

La politique de Covivio Hotels en matière de gouvernement d'entreprise reflète les principes et recommandations du Code Afep-Medef, dans la mesure où ceux-ci sont compatibles avec l'organisation, le fonctionnement et la situation de la société. Covivio Hotels s'est attachée à se rapprocher des objectifs de gouvernance définis par ce Code et à s'y conformer notamment concernant l'évaluation des travaux du Conseil. 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° du Code de commerce et celles de

CONTROLE DE LA SOCIETE
Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise

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

Part des administrateurs indépendants au sein du Comité d'audit d'au moins deux tiers

PRATIQUE DE COVIVIO HOTELS

La part des membres indépendants est d'un tiers au sein du Comité d'audit.

Le choix des membres du Comité d'audit est avant tout dicté par leur compétence en matière financière et/ou comptable et l'ensemble des membres du Comité d'audit dispose ainsi de la compétence recommandée par le Code Afep-Medef.

Absence d'un Comité des nominations et des rémunérations

Le Gérant de Covivio Hotels est rémunéré statutairement.

La démarche de gouvernement d'entreprise de Covivio Hotels s'appuie également sur les statuts de la société complétés par les dispositions du Règlement intérieur du Conseil de surveillance, étant précisé que le Règlement intérieur du Conseil fait l'objet d'une revue régulière en vue de son adaptation aux évolutions des règles et pratiques de gouvernance et a notamment été modifié lors des Conseils de Surveillance du :

- 12 février 2018 : adaptation du règlement intérieur suite à la suppression du Comité d'investissement ; et
- 15 novembre 2018 : mises à jour suite notamment à la révision du Code Afep-Medef en juin 2018, relatives à la prévention des conflits d'intérêt, à la qualification des membres du Conseil de surveillance indépendants et aux missions du Comité d'audit.

La version intégrale des statuts et du règlement intérieur du Conseil de surveillance mis à jour peuvent être consultés sur le site internet de la société à l'adresse suivante : <https://www.covivio-hotels.fr/gouvernance/conseil-de-surveillance/>.

Le Conseil de surveillance est actuellement composé de 14 membres.

Evolution de la composition des instances de gouvernance au cours de l'année 2018 :

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination	Renouvellement
Conseil de surveillance	6 avril 2018		Sogecap représentée par Yann Briand Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Arnaud Taverne Patricia Damerval	Christophe Kullmann Olivier Esteve Jean Luchet ACM Vie représentée par François Morisson
	30 mai 2018	GFR Kléber représentée par Marielle Seegmuller		
	13 juillet 2018		Foncière Margaux représentée par Marielle Seegmuller	
	26 octobre 2018	Marion Pignol en qualité de représentant permanent de COVIVIO PARTICIPATIONS	Joséphine Lelong-Chaussier en qualité de représentant permanent de COVIVIO PARTICIPATIONS	
Comité d'audit	26 octobre 2018	Marion Pignol		
	15 novembre 2018		Olivier Esteve	

Impacts de l'évolution en 2018 de la composition des instances de gouvernance en termes de diversification :

Instance	Nombre de membres		Taux d'indépendance		Taux de féminisation		Age moyen	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Conseil de surveillance	11	14	18%	36%	45%	43%	50	50
Comité d'audit	3	3	33%	33%	67%	67%	49	56

Au 31 décembre 2018, le Conseil de surveillance compte 14 membres :

CONTROLE DE LA SOCIETE
Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise

NOM ET PRENOM OU DENOMINATION SOCIALE DU MEMBRE	NATIONALITE	AGE	DATE DE PREMIERE NOMINATION		DATE DU DERNIER RENOUVELLEMENT	DATE D'ECHEANCE DU MANDAT	ANCIENNETE AU CONSEIL		INDEPENDANCE	FONCTION PRINCIPALE EXERCEE	COMITES DU CONSEIL	ASSIDUITE AUX REUNIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	ASSIDUITE AUX REUNIONS DU COMITE D'AUDIT	NOMBRE DE MANDATS DANS DES SOCIETES COTEES EXTERIEURES AU GROUPE COVIVIO	NOMBRE D' ACTIONS DETENUES AU 31.12.2018
			Personne morale	Représentant Permanent/ Personne Physique			Personne morale	Représentant Permanent/ Personne Physique							
M. Christophe Kullmann	Française	53	/	30/11/2004	06/04/2018	2021	/	14,2 ans	NON	Directeur Général de Covivio	/	100%	/	0	2 515
M. Olivier Esteve	Française	54	/	06/04/2011	06/04/2018	2021	/	7,9 ans	NON	Directeur Général Délégué de Covivio	Membre du Comité d'Audit	83%	/	0	790
Mme Françoise Debrus	Française	58	/	08/04/2009	07/04/2017	2020	/	9,9 ans	NON	Directeur des investissements de Crédit Agricole Assurances	Présidente du Comité d'Audit	67%	100%	4	7
Covivio Participations représentée par Mme Joséphine Lelong- Chausser	Française	36	18/11/2015	26/10/2018	07/04/2017	2020	3,3 ans	0,3 an	NON	Directrice Juridique Corporate M&A du groupe Covivio	/	100%	/	0	1
Covivio représentée par Mme Audrey Camus	Française	43	30/11/2004	23/01/2014	07/04/2017	2019	14,2 ans	5,1 ans	NON	Directrice du Développement de Covivio	/	83%	/	0	49 941 715
Foncière Margaux, représentée par Mme Marielle Seegmüller	Française	46	13/07/2018	07/04/2017*	/	2020	0,6 an	1,9 ans	NON	Directrice des Opérations de Covivio	/	100%	/	0	1
Predica, représentée par M. Emmanuel Chabais	Française	42	30/11/2004	17/02/2016	07/04/2017	2019	14,2 ans	3 ans	NON	Responsable des investissements immobiliers de Crédit Agricole Assurances	/	100%	/	2	17 354 019
ACM Vie, représentée par M. François Morrison	Française	53	30/11/2004	22/03/2011	06/04/2018	2021	14,2 ans	7,9 ans	NON	Gérant Actions ACM	/	100%	/	0	9 362 740
GENERALI VIE, représentée par M. Sébastien Peret	Française	43	30/11/2004	01/11/2008	07/04/2017	2019	14,2 ans	10,3 ans	NON	Responsable en France de Generali Real Estate S.p.a	/	83%	/	0	8 857 876
Cardif Assurances Vie, représentée par Mme Nathalie Robin	Française	56	19/02/2008	19/02/2008	07/04/2017	2019	11 ans	11 ans	OUI	Directeur immobilier BNP Paribas Cardif d'Audit	Membre du Comité d'Audit	67%	100%	2	12 812 548
Sagecap représentée par Yann Brand	Française	44	06/04/2018	06/04/2018	/	2021	0,9 an	0,9 an	OUI	Directeur immobilier Sagecap	/	80%	/	2	6 234 282
Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Arnaud Taverne	Française	45	06/04/2018	06/04/2018	/	2021	0,9 an	0,9 an	OUI	Directeur Général de CDC GFI-Gestion des Placements Immobiliers et responsable de l'immobilier de placement à la Caisse des Dépôts et Consignations	/	100%	/	0	5 902 897
Mme Patricia Damerval	Française	54	/	06/04/2018	/	2021	/	0,9 an	OUI	Directeur Générale Adjoint Groupe Pierre et Vacances Center Parcs	/	100%	/	0	10
M. Jean Luchet	Française	74	/	08/04/2009	06/04/2018	2021	/	9,9 ans	OUI	Président de l'APEG	/	67%	/	0	11
Taux d'indépendance : 36%		Âge moyen : 50 ans		Ancienneté moyenne		8,1 ans		6 ans		Taux de présence moyen		87,90%			
Taux de féminisation : 43%															

* Mme Seegmüller était le représentant permanent de GFR Kléber qui a démissionné le 30/05/2018

Une liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés et échus dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours des cinq derniers exercices, ainsi qu'une biographie comprenant la fonction principale exercée, un résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience professionnelle et un état du nombre d'actions détenues dans la société sont présentés au paragraphe 4.2.4.4.

Lors de la prochaine Assemblée générale du 5 avril 2019, il sera proposé aux actionnaires de renouveler, pour une durée de 3 années, les mandats des membres du Conseil de surveillance suivants, dont l'échéance des mandats est fixée à 2019 :

- Cardif Assurance Vie représentée par Madame Nathalie Robin
- Covivio représentée par Madame Audrey Camus
- Predica représentée par Monsieur Emmanuel Chabas
- Generali Vie représentée par Sébastien Pezet

4.2.1.3. Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance s'attache à réunir des compétences diversifiées, susceptibles de lui apporter une expertise immobilière et hôtelière, ainsi qu'une expertise financière suffisante pour permettre de statuer de manière éclairée et indépendante sur les états financiers et sur le respect des normes comptables. Une attention particulière est également apportée à la qualité et à la complémentarité des parcours professionnels des membres du Conseil de surveillance.

Dans sa composition actuelle, le Conseil dispose d'un bon équilibre des compétences et expertises jugées nécessaires pour la bonne administration de la société.

Le Conseil de surveillance porte une attention particulière à sa composition, notamment afin d'assurer la promotion de sa diversité. Cette diversité est essentielle pour le Conseil car elle est source de dynamisme et de performance, et permet ainsi d'assurer la qualité des débats et des décisions du Conseil.

Pour ce faire, il 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 des mandats, mis en place en 2017,
- à s'assurer la promotion d'une diversité des compétences et des expériences.

Ainsi la composition du Conseil de surveillance en 2018 s'est sensiblement modifiée pour :

- atteindre une représentation équilibrée des femmes et des hommes, avec une représentation de 6 femmes et 8 hommes,
- atteindre un meilleur taux d'indépendance, avec 5 membres indépendants sur 14 membres, soit 3 membres indépendants supplémentaires par rapport à 2017,
- renforcer et diversifier les compétences, avec la nomination de 3 nouveaux membres.

Impacts de l'évolution en 2018 de la composition des instances de gouvernance en terme de diversification :

	Nombre de membres		Taux d'indépendance		Taux de féminisation		Age moyen		Durée moyenne des mandats			
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017		2018	
									Personne morale	Représentant Permanent/ Personne physique	Personne morale	Représentant Permanent/ Personne physique
Conseil de surveillance	11	14	18%	36%	45%	43%	50	50	9,4 ans	6,7 ans	8,1 ans	6 ans
Comité d'audit	3	3	33%	33%	67%	67%	49	56	/	7 ans	/	9,6 ans

4.2.1.4. Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme sont des facteurs d'efficacité et de performance économique et sociale que Covivio Hotels place au cœur de ses préoccupations. Le Conseil de surveillance a ainsi la volonté d'assurer une représentation équilibrée au sein de ses membres. Avec une proportion de femmes au Conseil de surveillance de 43%, la société satisfait à l'obligation légale instaurée depuis 2017.

4.2.1.5. Indépendance des membres du Conseil de surveillance

Chaque année, le Conseil de surveillance 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 membres du Conseil, le Conseil de surveillance retient, dans un premier temps, comme clé d'analyse, les critères retenus par le Code Afep-Medef, détaillé ci-dessous :

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 : • 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 social exécutif de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur.
Critère 3	Relations d'affaires significatives

CONTROLE DE LA SOCIETE
Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise

	Ne pas être un client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil : • 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 interviendra 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 analyse, au cas par cas, si le membre du Conseil répond à la définition générale figurant dans le Code Afep-Medef qui prévoit qu'un membre du Conseil est indépendant lorsqu'il 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. Ainsi par membre du Conseil indépendant, il faut entendre, non pas seulement administrateur non exécutif c'est-à-dire n'exerçant pas de fonction de direction de la société ou de son groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Il cherche en particulier à établir si un membre du Conseil, qui pourrait être présumé indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretient pas d'autres liens (relations professionnelles ou personnelles) susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision. A l'inverse, le Conseil cherche aussi à établir si un membre du Conseil, bien que pouvant être présumé non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, pourrait pour autant être considéré comme 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 13 février 2019, le Conseil de surveillance a procédé à l'examen annuel des critères d'indépendance de chacun des membres du Conseil de surveillance au regard de ceux retenus par le Code Afep-Medef. 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 membres du Conseil de surveillance 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 multicritère du caractère significatif d'une relation d'affaires, en privilégiant une analyse qualitative. A cet effet il a pris en compte l'ensemble des critères suivants :

Critère qualitatif	• Importance de la relation d'affaires pour le membre du Conseil 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 du membre 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 du membre du Conseil ou perception par celui-ci d'une rémunération liée aux contrats, etc.). • Durée et continuité de la relation d'affaires.
Critère quantitatif	• Part du chiffre d'affaires réalisé, dans le cadre de la relation d'affaires, par la société auprès des entités auxquelles le membre du Conseil est lié.

A la suite de cet examen, le Conseil de surveillance a décidé de maintenir en 2019 la qualification d'indépendance de Cardif Assurance Vie représentée par Madame Nathalie Robin, Madame Patricia Damerval, Monsieur Jean Luchet, Sogecap représentée par Monsieur Yann Briand et la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Arnaud Taverne, au vu des constats suivants :

- La société Cardif Assurance Vie représentée par Madame Nathalie Robin, est membre du Conseil de surveillance depuis le 19 février 2008. Elle a exercé un mandat d'administrateur dans la société Foncière Développement Logements jusqu'en décembre 2017, société consolidée par Covivio, et elle détient également 10,85% du capital et des droits de vote de Covivio Hotels, situation susceptible de remettre en cause la présomption d'indépendance au regard des 1^{er} et 7^{ème} critères du Code Afep-Medef. Le Conseil a cependant estimé que cette fonction n'est pas susceptible de créer une situation de conflit d'intérêt car Cardif Assurance Vie n'a jamais été considérée comme indépendante au sein de Foncière Développement Logements. En outre, Cardif Assurance Vie n'est pas partie au pacte d'actionnaires liant les actionnaires de référence de la société et ne peut donc être considérée comme un actionnaire exerçant le contrôle de la société. Enfin, la situation de la société Cardif Assurance Vie, et notamment le caractère significatif ou non des relations d'affaires existant entre la société et le groupe BNP Paribas a notamment été analysée. A la suite de cette analyse, il a été conclu par le Conseil de surveillance que la relation d'affaire qu'entretient le groupe Covivio Hotels avec l'établissement bancaire ne soit pas considérée comme significative pour l'une ou l'autre des parties conformément aux critères qualitatifs et quantitatifs définis ci-dessus. Il a été relevé qu'en 2018, le courant d'affaires avec cette banque qui fait partie des banques de financement du Groupe Covivio Hotels a représenté une faible part de l'endettement bancaire du Groupe, s'agissant d'un volume extrêmement bas au regard des autres établissements bancaires avec lesquels le groupe travaille. En conséquence, le Conseil de surveillance considère que cette relation d'affaires n'est significative pour aucune des parties et que la société Cardif Assurance Vie est qualifiée de membre indépendant.

CONTROLE DE LA SOCIETE
Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise

- Madame Patricia Damerval, est membre du Conseil de surveillance depuis le 6 avril 2018, elle n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio Hotels ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Elle satisfait par ailleurs à l'ensemble des critères Afep-Medef précités.
- Monsieur Jean Luchet est membre du Conseil de surveillance depuis le 8 avril 2009, il n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio Hotels ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Il satisfait par ailleurs à l'ensemble des critères Afep-Medef précités.
- La société SOGECAP, représentée par Monsieur Yann Briand, est membre du Conseil de surveillance depuis le 6 avril 2018. La situation de la société SOGECAP et notamment le caractère significatif ou non des relations d'affaires existant entre la société et le groupe SOCIETE GENERALE a notamment été analysée. A la suite de cette analyse, il a été conclu par le Conseil de surveillance que la relation d'affaire qu'entretient le groupe Covivio Hotels avec l'établissement bancaire ne soit pas considérée comme significative pour l'une ou l'autre des parties conformément aux critères qualitatifs et quantitatifs définis ci-dessus. Il a été relevé qu'en 2018, le courant d'affaires avec cette banque qui fait partie des banques de financement du Groupe Covivio Hotels a représenté une faible part de l'endettement bancaire du Groupe, s'agissant d'un volume extrêmement bas au regard des autres établissements bancaires avec lesquels le groupe travaille. En conséquence, le Conseil de surveillance considère que cette relation d'affaires n'est significative pour aucune des parties et que la société SOGECAP satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités et demeure éligible à la qualification de membre indépendant.
- La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Arnaud Taverne, est membre du Conseil de surveillance depuis le 6 avril 2018. La situation de Caisse des Dépôts et Consignations et notamment le caractère significatif ou non des relations d'affaires existant entre la société et Caisse des Dépôts et Consignations a notamment été analysé. A la suite de cette analyse, il a été conclu par le Conseil de surveillance que la relation d'affaire qu'entretient le groupe Covivio Hotels avec l'établissement bancaire ne soit pas considérée comme significative pour l'une ou l'autre des parties conformément aux critères qualitatifs et quantitatifs définis ci-dessus. Il a été relevé qu'en 2018, le courant d'affaires avec cette banque qui fait partie des banques de financement du Groupe Covivio Hotels a représenté une faible part de l'endettement bancaire du Groupe, s'agissant d'un volume extrêmement bas au regard des autres établissements bancaires avec lesquels le groupe travaille. En conséquence, le Conseil de surveillance considère que cette relation d'affaires n'est significative pour aucune des parties et que Caisse des Dépôts et Consignations satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités et demeure éligible à la qualification de membre indépendant.

Conformément à la recommandation de l'AMF n°2012-02 modifiée le 30 novembre 2018, le tableau ci-après présente la situation de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance et leur qualification d'indépendant ou non au regard des critères d'indépendance définis par le Code AFEP-MEDEF :

	Critère 1 Salarie mandataire au cours des 5 années précédentes	Critère 2 Mandats croisés	Critère 3 Relations d'affaires significatives	Critère 4 Lien familial	Critère 5 Commissai res 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 de surveillance
CARDIF ASSURANCE VIE représentée par Nathalie ROBIN	X	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	X	Indépendante
Patricia DAMERVAL	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
SOGECAP représentée par Yann BRIAND	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS représentée par Arnaud TAVERNE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Jean LUCHET	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Christophe KULLMANN	X	X	✓	✓	✓	X	X	X	Non Indépendant
Olivier ESTEVE	X	X	✓	✓	✓	✓	N/A	X	Non Indépendant
COVIVIO représentée par Audrey CAMUS	X	✓	✓	✓	✓	X	N/A	X	Non Indépendante
COVIVIO PARTICIPATIONS représentée par Joséphine LELONG- CHAUSSE	X	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Non Indépendante
FONCIERE MARGAUX représentée par Marielle SEEGMULLER	X	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Non Indépendante

CONTROLE DE LA SOCIETE
Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise

Françoise DEBRUS	✓	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non Indépendante
PREDICA représentée par Emmanuel CHABAS	X	✓	X	✓	✓	X	N/A	X	Non Indépendant
ACM VIE représentée par François MORRISSON	X	✓	X	✓	✓	X	N/A	✓	Non Indépendant
GENERALI VIE représentée par Sébastien PEZET	X	✓	✓	✓	✓	X	N/A	✓	Non Indépendant

✓ représente un critère d'indépendance satisfait et X représente un critère d'indépendance non satisfait.

Les critères 1 à 8 renvoient aux critères retenus par le Code Afep-Medef définis ci-dessus.

Avec une proportion d'administrateurs indépendants au Conseil de surveillance de 36%, la société se conforme aux recommandations du Code Afep-Medef qui est d'un tiers pour les sociétés contrôlées.

4.2.1.6. Déontologie des membres du Conseil de surveillance

Les dispositions relatives aux règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil de surveillance sont exposées à l'article 1.6 du Règlement intérieur de la société. Cet article fixe notamment les règles qui s'imposent aux membres en matière de déclaration et de gestion des conflits d'intérêts au travers de leur devoir de loyauté. Un exemplaire du Règlement intérieur de la société est tenu à disposition des actionnaires au siège social de la société et sur son site internet (<https://www.covivio-hotels.fr/gouvernance/conseil-de-surveillance/>).

Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Règlement Intérieur du Conseil de surveillance prévoit, en son article 1.6.5, une procédure de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels, dans le cadre de la présentation des dossiers soumis au Conseil.

Préalablement à l'envoi des dossiers du Conseil, et s'il existe des motifs sérieux de penser qu'un membre du Conseil 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 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 est tenu d'informer à tout moment le Secrétaire Général de la société s'il entend, directement ou indirectement, se positionner sur tout dossier 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 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 lors de l'examen des points correspondants de l'ordre du jour.

Dans l'hypothèse où, malgré ces précautions, les membres du Conseil rendus destinataires des dossiers du Conseil 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 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.

En cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts au cours de l'examen d'un dossier, le membre concerné devra, dès qu'il en a connaissance, en avvertir le Président. Il ne pourra plus participer aux séances du Conseil consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant ce projet, 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 pourra à nouveau prendre part aux débats et délibérations du Conseil à compter de la date de réception par 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 soumis au Conseil, la société n'a pas eu connaissance en 2018 de situation de conflit d'intérêts.

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.

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.

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'Autorité des Marchés Financiers, 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 de l'article L.226-10 du Code de commerce est soumise 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 et a l'obligation de faire part au président du Conseil, 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.

Ces dispositions s'appliqueront notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la société ou toute société de son groupe, un membre du Conseil ou une société dont un membre du Conseil serait salarié ou mandataire social (ainsi que toute société du même groupe) aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la société ou des sociétés de son groupe.

Dans une telle hypothèse, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concernée) devra s'abstenir de participer aux délibérations du Conseil (ou de tout Comité) relatif à ladite opération, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

En cas de conflit d'intérêt permanent le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concernée) devra présenter sa démission.

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, du Comité d'audit ainsi qu'aux assemblées générales d'actionnaire.

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. Il devra également 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.

4.2.1.7. Déclaration des mandataires sociaux en application des articles 14.1 et 14.2 de l'annexe 1 du Règlement CE 809/2004 et des articles 12.1 et 12.2 de l'annexe 1 de l'avis technique de l'ESMA n°31-62-800

Les mandataires sociaux de la société actuellement en fonction ont indiqué à la société :

- qu'aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des 5 dernières années au moins à leur rencontre,
- qu'aucun d'eux n'a participé en qualité de dirigeant 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 au cours des cinq dernières années (à l'exception des sociétés Cardif Assurance Vie⁵ et Generali Vie⁶),
- 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.

4.2.1.8. Organisation du Conseil de surveillance

Calendrier de gouvernance

L'agenda prévisionnel de gouvernance de l'année N+1 est communiqué aux membres ainsi qu'aux commissaires aux comptes lors du Conseil de surveillance d'examen des comptes semestriels.

Tenue des réunions

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins quatre fois par an, à raison d'une fois par trimestre, le Gérant devant communiquer au Conseil de surveillance les informations suivantes prenant en compte, le cas échéant, de manière consolidée les activités de la société et de ses filiales :

- lors de la réunion du Conseil de surveillance tenue durant le deuxième trimestre d'un exercice, le projet de bilan consolidé, de compte de résultat consolidé, le projet de tableau des flux financiers consolidés, le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes consolidés
- lors de la réunion du Conseil de surveillance tenue le quatrième trimestre de chaque exercice, un budget annuel consolidé ainsi que les prévisions annuelles de trésorerie de la société ainsi que la trésorerie consolidée de la société et de ses filiales
- lors de chacune des réunions trimestrielles, un rapport d'activité, comprenant l'ensemble des éléments définis par le Conseil de surveillance, et un descriptif des événements majeurs survenus au cours du trimestre écoulé

Plus généralement, le Gérant devra communiquer au Conseil de surveillance les mêmes documents que ceux mis à disposition des Commissaires aux comptes ainsi que tout document ou information que le Conseil de surveillance pourrait raisonnablement demander.

⁵ Décision de la Commission des sanctions n°2013-03 bis du 7 avril 2014 (contrats d'assurance sur la vie non réclamés) : blâme et sanction pécuniaire de 10 millions d'euros.

⁶ La société Generali Vie a fait l'objet le 24 juillet 2015 d'une sanction de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (blâme et sanction pécuniaire de 5 millions d'euros) estimant que l'efficacité et la robustesse du dispositif de contrôle de Generali Vie sur la période 2009-2012 dans le cadre de la lutte anti-blanchiment et du financement du terrorisme était perfectible. En aucun cas Generali Vie n'a été condamné pour blanchiment d'argent ou financement du terrorisme. Aucun client n'a été lésé par la Compagnie. Ce contrôle a donné lieu à un plan de remédiation sur 2 ans, validé par l'ACPR et clôturé fin 2017.

Forme des convocations

Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du Conseil. Les réunions du Conseil de surveillance se déroulent au siège social de la société ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation.

Autres participants

Le représentant du Gérant assiste, en tant qu'invité aux réunions du Conseil.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux ou consolidés, sont examinés, en même temps que les membres du Conseil de surveillance.

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.

Information des membres du Conseil

La société fournit aux membres 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 les communiqués de presse diffusés par la société, ainsi que les principaux articles de presse et rapports d'analyse financière la concernant.

Lors de chaque séance du Conseil, le Président porte à la connaissance des membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie de la société et intervenus depuis la précédente séance du Conseil. Par ailleurs, des dossiers comportant les informations et documents nécessaires sont préparés avant chaque réunion et remis avec un préavis raisonnable aux membres assistant au Conseil pour leur permettre de remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le Conseil et permettant à celui-ci d'en apprécier la portée). Chaque participant peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Enfin, le Conseil est par ailleurs régulièrement informé par l'intermédiaire du Comité d'audit, de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements du groupe.

Il a été décidé lors du Conseil de surveillance du 18 décembre 2018 d'utiliser une plateforme digitale permettant une mise à disposition sécurisée et dématérialisée de l'ensemble des dossiers de gouvernance à compter de 2019, et assurant une gestion historique de la documentation du Conseil de surveillance et du Comité d'audit (dossiers, procès-verbaux, Règlement Intérieur, calendrier de gouvernance, etc) en toute confidentialité.

Délibérations du Conseil

Le Conseil de surveillance 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 de surveillance 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 de surveillance.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations du Conseil de surveillance 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.

4.2.1.9. Evaluation des travaux du Conseil de surveillance

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 son Comité d'audit.

Aux termes des dispositions du code Afep-Medef, le Conseil débat annuellement sur son fonctionnement et celui de son Comité d'audit 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 de surveillance (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 membre du Conseil aux travaux du Conseil.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, la société a procédé à la fin de l'exercice 2016, à l'évaluation formelle de la capacité du Conseil de surveillance à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue sa composition, son organisation et les modalités de son fonctionnement, sur la base d'un questionnaire adressé à chaque membre du Conseil de surveillance et des Comités.

Les résultats de cette évaluation ont été présentés au Conseil du 7 février 2017.

La synthèse des réponses a fait apparaître une appréciation globalement très positive du fonctionnement du Conseil et notamment les résultats suivants :

- bonne organisation du Conseil de surveillance,
- qualité et pertinence du partage de la stratégie et des débats,
- respect des membres entre eux, liberté de ton,
- bonnes relations entre les membres du Conseil et bon niveau d'implication dans les débats,
- qualité du suivi de la performance opérationnelle de la société,
- efficacité des Comités (Comité d'audit et Comité d'Investissement).

L'évaluation a proposé de renforcer les sujets suivants :

- les compétences du Conseil en matière d'expériences hôtelières et internationales,
- l'amélioration des débats en matière d'informations sur la concurrence, la stratégie des pairs et sur les sujets RSE.

En 2017 et 2018, le Président du Conseil de surveillance a veillé à appliquer ces nouvelles recommandations issues de l'évaluation, en mettant en œuvre les actions suivantes :

- Présentation de la politique RSE

- Présentation du marché de l'hôtellerie, du positionnement concurrentiel européen et du plan stratégique à horizon 2022
- Rappel de la stratégie de la société et présentation de la nouvelle gouvernance de la Société avec l'élargissement du Conseil de surveillance à trois nouveaux membres indépendants et notamment Madame Patricia Damerval qui a apporté une nouvelle expertise hôtelière au Conseil
- Mise en place d'une nouvelle cartographie des risques présentée lors du Comité d'audit du 9 février 2018

4.2.1.10. Réunions et thèmes abordés en 2018 par le Conseil de surveillance

Au cours de l'exercice 2018, le Conseil de surveillance s'est réuni à six reprises sur convocation de son Président. Le taux moyen de présence des membres est de 87,90%, étant précisé que le taux d'assiduité de chacun des membres est de :

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	TAUX D'ASSIDUITÉ DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
M. Christophe KULLMANN	100 %
M. Olivier ESTÈVE	83 %
Mme Françoise DEBRUS	67 %
Joséphine LELONG-CHAUSSEIER, représentant permanent de la société COVIVIO PARTICIPATIONS (à compter du 26 octobre 2018)	100 %
Mme Audrey CAMUS, représentant permanent de la société COVIVIO	83 %
Mme Marielle SEEGMULLER, représentant permanent de la société FONCIERE MARGAUX	100 %
M. Emmanuel CHABAS, représentant permanent de la société PREDICA	100 %
M. François MORRISSON, représentant permanent de la société ACM VIE	100 %
M. Sébastien PEZET, représentant permanent de la société GENERALI VIE	83 %
Mme Nathalie ROBIN, représentant permanent de la société CARDIF ASSURANCE VIE	67 %
Mme Patricia DAMERVAL (à compter du 6 avril 2018)	100 %
M. Yann BRIAND, représentant permanent de SOGECAP (à compter du 6 avril 2018)	80 %
M. Arnaud TAVERNE, représentant permanent de CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (à compter du 6 avril 2018)	100 %
M. Jean LUCHET	67 %
Taux moyen	87,90 %

Chaque fois que certains membres du Conseil ne pouvaient se rendre disponibles pour assister à des réunions, le Président du Conseil ou le Gérant se sont attachés à leur présenter les dossiers examinés lors de réunions préalables, recueillir leurs remarques et faire part de celles-ci au Conseil.

Outre les questions relevant de ses attributions légales ou réglementaires, le Conseil de surveillance se prononce régulièrement sur les orientations stratégiques de la société et sur les principales décisions affectant son activité (tant les opérations externes d'acquisition ou de cession que les opérations de restructurations internes). Les travaux du Conseil ont notamment porté sur l'examen des points suivants :

Séance du 12 février 2018

Faits marquants de l'année - Examen des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2017 et du communiqué financier – Compte rendu du Comité d'audit – Avis des Commissaires aux comptes - Proposition de versement de dividende – Présentation et approbation de plusieurs opérations d'investissement et d'une opération de développement – Présentation du rapport d'activité – Présentation et autorisation de plusieurs financements - Gouvernance et Assemblée générale : approbation du rapport du Président du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, évaluation de l'indépendance des membres du Conseil de surveillance, présentation de l'ordre du jour et des projets de résolutions à l'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018, Présentation et évolution de la gouvernance et modification du Règlement intérieur en conséquence.

Séance du 6 avril 2018

Point d'avancement et approbation d'un projet d'investissement et du projet d'augmentation de capital - Présentation du rapport d'activité - Présentation et autorisation de plusieurs financements - Présentation de la gouvernance suite à l'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018.

Séance du 13 juillet 2018

Présentation de la nouvelle identité de la société – Présentation des faits marquants du 1^{er} semestre - Examen des comptes semestriels consolidés au 30 juin 2018 - Présentation du rapport d'activité – Présentation et approbation d'un projet de développement - Présentation et autorisation de plusieurs financements – Présentation et approbation de l'évolution de la gouvernance de la société : cooptation d'un nouveau membre du Conseil de surveillance, présentation de l'ordre du jour et des projets de résolutions à l'Assemblée générale mixte du 14 septembre 2018, présentation du calendrier de gouvernance pour l'année 2019.

Séance du 14 septembre 2018

Présentation et autorisation d'une émission obligataire.

Séance du 15 novembre 2018

Présentation du budget : atterrissage 2018 et budget 2019 – Présentation et approbation de projets d'investissement et de cession - Présentation du rapport d'activité – Gouvernance : présentation de l'évolution de la gouvernance et de certaines dispositions du règlement intérieur notamment conformément à la révision du Code Afep-Medef, évaluation du fonctionnement du Conseil de surveillance, autorisation annuelle de donner caution, aval ou garantie, présentation et approbation de l'évolution de la charte sur les conventions réglementée conformément notamment à l'évolution de la recommandation de l'AMF, présentation des conventions réglementées autorisées lors des exercices précédents dont l'exécution s'est poursuivie en 2018 et autorisation de conventions réglementées.

Séance du 18 décembre 2018

Présentation et autorisation d'un projet d'investissement et d'un projet de cession – Point sur la gouvernance.

4.2.2. UN COMITE SPECIALISE CONTRIBUANT A L'EFFICACITE DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de l'application des principes de gouvernement d'entreprise et afin d'améliorer la qualité de ses travaux, le Conseil de surveillance s'appuie sur un Comité d'audit qui est chargé du suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière, en lui soumettant un avis des propositions et des recommandations.

Covivio Hotels étant une filiale contrôlée par Covivio, laquelle définit et met en œuvre une politique de rémunération globale pour le groupe, le Conseil de surveillance n'a pas jugé utile, au niveau de la société, de mettre en place de Comité des Nominations, ni de Comité des Rémunérations.

En outre la rémunération du Gérant dans la SCA est définie statutairement.

Le Règlement intérieur du Conseil de surveillance détermine les attributions et modalités de fonctionnement du Comité d'audit qui rend compte au Conseil (via son Président) de ses travaux, avis, propositions ou recommandations.

Une description de l'activité de ce Comité est insérée chaque année dans le présent rapport.

La composition du Comité d'audit est la suivante :

Comité d'audit

Mme Françoise DEBRUS, Président
Mme Nathalie ROBIN*
M Olivier ESTEVE (depuis le 15 novembre 2018)

* Membre indépendant

La Réglementation de ses missions, de sa composition et de son organisation est régie par les articles L823-19 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.

4.2.2.1. Composition

Le Comité d'audit comprend trois membres, dont un indépendant, Madame Nathalie Robin.

Le Conseil de surveillance du 15 novembre 2018 a décidé de nommer Monsieur Olivier Esteve en qualité de membre du Comité d'audit en remplacement de Madame Marion Pignol.

Cette représentation d'un seul membre indépendant est inférieure aux exigences du Code Afep-Medef. Le choix des membres du Comité d'audit est avant tout dicté par leur compétence en matière financière et/ou comptable.

Madame Françoise Debrus, Présidente du Comité d'audit, présente des compétences particulières en matière financière et comptable en raison des fonctions qu'elle a exercées en qualité de Directrice Financière de la Caisse Régionale de l'Île de France au sein du groupe Crédit Agricole.

Madame Nathalie Robin a la qualité de membre indépendant (confirmé par le Conseil de surveillance en date du 13 février 2019) et dispose de compétences particulières en matière financière et comptable de par ses fonctions de Directrice Immobilier exercées au sein de Cardif Assurances Vie.

Monsieur Olivier Esteve présente des compétences de même nature liées à ses différentes fonctions au sein de Covivio et notamment en sa qualité de Directeur Général Délégué depuis le 31 janvier 2011.

Le Comité d'audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

4.2.2.2. Fonctionnement

Le Comité d'audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil ou de la Gérance. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'audit est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Comité d'audit rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil.

Le délai d'examen des comptes par le Comité d'audit est en moyenne de deux jours avant l'examen par le Conseil.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'audit peut entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les commissaires aux comptes, la Gérance, la Direction Financière, comptable et la trésorerie, l'Audit Interne ou tout autre personne du management, le cas échéant, hors la présence du Gérant. Il peut également recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin.

Les avis du Comité d'audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés.

4.2.2.3. Missions

Les missions du Comité sont conformes aux dispositions de l'article L. 823-19 du Code de commerce.

Aux termes de l'article 2.3 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 :

- 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
- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la Gérance, avant leur présentation au Conseil : cet examen doit être accompagné d'une présentation par le Gérant décrivant l'exposition aux risques, y compris ceux de nature sociale et environnementale et les engagements hors-bilan significatifs de la Société
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Il assure également le suivi de l'audit interne, notamment sur les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable, financière et extra-financière, à ce titre, il donne son avis sur l'organisation du service de l'audit interne et du contrôle interne
- d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes
- de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes
- d'examiner les conventions de prestations de services conclues entre la société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la société
- d'examiner les propositions de nomination des Commissaires aux comptes de la société et émettre une recommandation sur ces Commissaires aux comptes dont la désignation est proposée à l'Assemblée générale
- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché
- d'approuver préalablement à leur conclusion les services autres que la certification des comptes fournis par les Commissaires aux comptes à la société et
- 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 tous avis ou toutes suggestions qui lui sembleraient opportuns 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.

Par ailleurs, une ou plusieurs réunions entre les Commissaires aux comptes et/ le Directeur Financier et les seuls membres du Comité d'audit, hors la présence du Gérant de la société peuvent être tenues mais aucune demande de la part des membres du Comité n'a été faite en 2018.

4.2.2.4. Travaux du Comité d'audit en 2018

Le Comité d'audit s'est réuni à deux reprises, avec un taux de participation des membres de 83%.

MEMBRES DU COMITÉ D'AUDIT	TAUX D'ASSIDUITE AUX SEANCES DU COMITE D'AUDIT
Mme Françoise DEBRUS	100 %
Mme Nathalie ROBIN	100 %
Mme Marion PIGNOL (jusqu'au 26 octobre 2018)	50 %
Taux moyen	83 %

L'examen des comptes par le Comité d'audit a été accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation du Secrétaire Général 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 Direction de l'Audit et du Contrôle internes de Covivio qui assiste à toutes ses réunions. Il échange notamment avec elle sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Au cours de ces séances, le Comité d'audit a notamment examiné les thèmes suivants :

Séance du 9 février 2018

Présentation des événements de l'année 2017 – Point sur les expertises immobilières - Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2017 – Présentation des travaux menés par le service d'Audit et de Contrôle internes.

Séance du 10 juillet 2018

Présentation des événements significatifs de la période – Point sur les expertises immobilières semestrielles – Examen des comptes au 30 juin 2018 – Point sur les travaux d'Audit et de Contrôle internes sur la période.

4.2.3. DIRECTION GENERALE DE LA SOCIETE

4.2.3.1. Pouvoirs du Gérant

Le Gérant assume la direction de la Société et est à ce titre investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de celle-ci.

Le Gérant de la société, Covivio Hotels Gestion, nommé pour une durée de six ans, a été renouvelé lors des Conseils de Surveillance du 9 février 2010 et 9 février 2016 et ce pour une durée de 6 ans, expirant à l'issue de la réunion du Conseil de surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Il peut déléguer une partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels. Une telle délégation n'affecte en rien ses devoirs et responsabilités en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.
Il assure également la présidence des diverses Assemblées Générales de la société et il met en œuvre les autorisations et les délégations de compétence qui lui ont été conférées par l'Assemblée générale.

4.2.3.2. Limitations des pouvoirs du Gérant

Le Gérant agit dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil de surveillance.

En application de l'article 14 des statuts, l'autorisation préalable du Conseil, statuant à la majorité des 3/5^e, est requise concernant les opérations suivantes :

- (i) souscription d'emprunts bancaires
- (ii) achat d'immeubles ou de titres de participations
- (iii) désinvestissements
- (iv) octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté

étant entendu que les opérations mentionnées aux paragraphes (i) à (iv) sont soumises à une telle autorisation préalable lorsque leur montant dépasse 10 M€.

Lorsque leur montant n'excède pas 50 M€, l'autorisation préalable du Conseil de surveillance pourra intervenir dans un acte unique signé par les membres du Conseil de surveillance statuant à la majorité des 3/5^e.

4.2.3.3. Place du Comité exécutif dans le fonctionnement de la Direction Générale

La Direction Générale de la société est structurée autour du Comité Exécutif de la société Covivio. Cet 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 et notamment de la société. 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 :

Christophe Kullmann – Directeur Général Covivio
Olivier Estève – Directeur Général Délégué Covivio
Dominique Ozanne – Directeur Général Délégué Covivio/ Directeur Général Covivio Hotels
Marjolaine Alquier – Directrice de l'Audit et du Contrôle Interne Covivio
Thierry Beaudemoulin – Directeur Général Résidentiel France et Allemagne
Audrey Camus – Directrice du Développement Bureaux France
Alexei Dal Pastro – Directeur général Italie
Laurie Goudallier – Chief Digital Officer Covivio
Yves Marque – Secrétaire Général Covivio
Tugdual Millet – Directeur Financier Covivio
Marielle Seegmuller – Directrice des Opérations Bureaux France

4.2.3.4. Politique de diversité appliquée à la Direction Générale

La lutte contre les discriminations et la promotion de la diversité sont des engagements forts du Groupe Covivio, mise 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, signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011, et qui établit une analyse des écarts de rémunération au sein d'une même population métier.

La Direction générale est convaincue que la diversité, c'est-à-dire la variété des profils humains du Groupe, 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. Le Groupe encourage aussi la féminisation de l'encadrement et veut garantir aux femmes des conditions d'emploi équivalentes à celles des hommes.

Ainsi la répartition de l'effectif 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.

4.2.4. REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX ET INFORMATION RELATIVE A LEURS MANDATS ET FONCTIONS

4.2.4.1 Rémunération des mandataires sociaux

Les jetons de présence sont versés annuellement et représentent la seule rémunération allouée aux membres du Conseil de surveillance pour leur participation aux réunions du Conseil et du Comité d'audit.

L'Assemblée générale ordinaire et Extraordinaire du 24 avril 2007 a alloué au Conseil de surveillance une somme totale annuelle brute maximale de 57 000 € 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. Les modalités d'attribution des jetons de présence ont été adoptées par le Conseil de surveillance du 15 décembre 2005. Elles se décomposent en une somme fixe annuelle au titre de la fonction au sein du Conseil et, le cas échéant, au sein du Comité d'audit, et une part variable prépondérante qui tient compte de l'assiduité au Conseil et au Comité d'audit.

Au 31 décembre 2018, il a été versé un montant brut de 42 050 € de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance et du Comité d'audit institué en son sein, étant précisé que Messieurs Christophe Kullmann et Olivier Estève, ainsi que les représentants physiques des sociétés contrôlées par Covivio, ont renoncé à l'intégralité de leurs jetons de présence.

Le tableau suivant donne le détail du montant brut et net, en euros, des jetons de présence au titre de l'exercice 2018, sur la base du règlement intérieur approuvé par le Conseil de surveillance et dont la répartition est détaillée ci-dessous :

Participation aux réunions du Conseil

Part fixe annuelle attribuée au Président	3 000 €
Part fixe annuelle attribuée à chaque membre	1 500 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre	400 €

Participation aux réunions du Comité d'audit

Part fixe annuelle attribuée au Président	1 000 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre	300 €

Tableau sur les jetons de présence versés par Covivio perçus par les mandataires sociaux non dirigeants

Membres	Montant brut des jetons de présence versés au titre de 2018	Montant net des jetons de présence versés au titre de 2018	Montant brut des jetons de présence versés au titre de 2017	Montant net des jetons de présence versés au titre de 2017
Françoise DEBRUS	4 700 € ⁽²⁾	3 290 €	5 100 € ⁽²⁾	3 238 €
COVIVIO représentée par Madame Audrey CAMUS ⁽¹⁾	3 500 €	3 500 €	2 700 €	2 700 €
PACIFICA représentée par Monsieur Pierrick LOUIS ⁽¹⁾	/	/	775 €	775 €
GFR KLEBER représentée par Madame Marielle SEEGMULLER (jusqu'au 30/05/2018) ⁽¹⁾	1 425 €	1 425 €	2 325 €	2 325 €
FONCIERE MARGAUX représentée par Madame Marielle SEEGMULLER ⁽¹⁾	2 350 €	2 350 €	/	/
PREDICA représentée par Monsieur Emmanuel CHABAS	3 900 € ⁽²⁾	2 730 €	3 500 € ⁽²⁾	2 222 €
ACM VIE représentée par Monsieur François MORRISSON ⁽¹⁾	3 900 €	3 900 €	3 100 €	3 100 €
GENERALI VIE représentée par Monsieur Sébastien PEZET	3 500 € ⁽²⁾	2 450 €	2 700 € ⁽²⁾	1 714 €
CARDIF ASSURANCE VIE représentée par Madame Nathalie ROBIN ⁽¹⁾	3 700 €	3 700 €	4 100 €	4 100 €
COVIVIO PARTICIPATIONS représentée par Madame Joséphine LELONG-CHAUSSEIER ⁽¹⁾	3 000 €	3 000 €	3 800 €	3 800 €
Jean LUCHET	3 100 € ⁽²⁾	2 170 €	3 500 € ⁽²⁾	2 222 €
SOGECAP représentée par Yann BRIAND ⁽¹⁾	2 725 €	2 725 €	/	/
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS représentée par Monsieur Arnaud TAVERNE ⁽¹⁾	3 125 €	3 125 €	/	/
Madame Patricia DAMERVAL	3 125 € ⁽²⁾	2 187 €	/	/
TOTAL	42 050 €	36 552 €	31 600 €	26 196 €

⁽¹⁾ Les jetons de présence ont été versés à la société, membre du Conseil de surveillance et non à son représentant permanent.

⁽²⁾ Ces jetons de présence ont donné lieu à l'application de prélèvements fiscaux (prélèvement forfaitaire unique de 12,8% et prélèvements sociaux de 17,2% soit un prélèvement total de 30%).

Le prélèvement forfaitaire unique de 12,8% et les prélèvements sociaux de 17,2%, soit un prélèvement total de 30%, représentant une somme totale de 5 498 € ont été acquittés directement par la société auprès de l'administration fiscale.

Le montant brut moyen des jetons de présence par membre du Conseil de surveillance est de 3 504 €.

Tableau sur les jetons de présence (à l'exclusion des jetons de présence versés par Covivio Hotels) et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants, versés par Covivio

	Montant bruts versés au cours de l'exercice 2018	Montants bruts versés au cours de l'exercice 2017
Mandataires sociaux non dirigeants ⁽¹⁾		
Monsieur Christophe KULLMANN		
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	1 403 339 €	1 437 563 €
Monsieur Olivier ESTÈVE		
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	810 238 €	851 836 €
Monsieur François MORRISSON (représentant permanent d'ACM VIE)		
Jetons de présence ⁽²⁾	37 000 €	19 000 €
Autres rémunérations	—	—
TOTAL	2 250 577 €	2 308 399 €

⁽¹⁾ Ce tableau ne tient compte que des personnes ayant été mandataire social non dirigeant au cours de l'année 2018.

⁽²⁾ Les jetons de présence ont été versés à la société, administrateur et non à son représentant permanent.

4.2.4.2. Rémunérations versées par la société Covivio Hotels, les sociétés qu'elle consolide et la société la consolidant, aux mandataires sociaux exerçant une fonction de direction dans la société la consolidant

Sont indiqués ci-dessous la rémunération totale et les avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social dirigeant de Covivio Hotels et aux membres du Conseil de surveillance de Covivio Hotels mandataires sociaux dirigeants de Covivio, société contrôlante au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce. Il est précisé que l'ensemble des éléments de rémunération indiqués sont versés par Covivio.

Tableau 1 *

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Christophe KULLMANN : Directeur Général de Covivio, Président du Conseil de surveillance de Covivio Hotels	2017		2018	
	Montants dûs au titre de l'année 2017	Montant versés en 2017	Montants dûs au titre de l'année 2018	Montant versés en 2018
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) **	602 680	598 650	601 125	602 680
TOTAL	2 056 243	2 085 213	2 101 056	2 049 611

* 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

** 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

Tableau 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Christophe KULLMANN : Directeur Général de Covivio, Président du Conseil de surveillance de Covivio Hotels	2017		2018	
	Montants dûs au titre de l'année 2017	Montants versés en 2017	Montants dûs au titre de l'année 2018	Montants versés en 2018
rémunération fixe	600 000	600 000	600 000	600 000
rémunération variable annuelle (1)	767 000	800 000	820 000	767 000
rémunération variable pluri-annuelle	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	1 486 563	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 1 *

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Olivier ESTEVE : Directeur Général Délégué de Covivio, membre du Conseil de surveillance de Covivio Hotels	2017		2018	
	Montants dûs au titre de l'année 2017	Montant versés en 2017	Montants dûs au titre de l'année 2018	Montant versés en 2018
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) **	370 880	359 190	360 675	370 880
TOTAL	1 180 716	1 211 026	1 136 913	1 181 118

* 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 dûes au titre de chaque exercice

** 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

Tableau 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Olivier ESTEVE : Directeur Général Délégué de Covivio, membre du Conseil de surveillance de Covivio Hotels	2017		2018	
	Montants dûs au titre de l'année 2017	Montants versés en 2017	Montants dûs 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 pluri-annuelle	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 1 *

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Dominique Ozanne : Directeur Général Délégué de Covivio depuis le 14 février 2018 : rémunérations de 03 à 12/2018, Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant de Covivio Hotels	2017		2018	
	Montants dûs au titre de l'année 2017	Montant versés en 2017	Montants dûs au titre de l'année 2018	Montant versés en 2018
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	NEANT		750 518	315 518
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 (détaillées au tableau 6) **			360 675	324 520
TOTAL			1 111 193	640 038

* 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 dûes au titre de chaque exercice

** 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

Tableau 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Dominique Ozanne : Directeur Général Délégué de Covivio depuis le 14 février 2018 : rémunérations de 03 à 12/2018, Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant de Covivio Hotels	2017		2018	
	Montants dûs au titre de l'année 2017	Montants versés en 2017	Montants dûs au titre de l'année 2018	Montants versés en 2018
rémunération fixe	N/A		300 008	300 008
rémunération variable annuelle (1)			435 000	N/A
rémunération variable pluri-annuelle			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

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
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant	néant		
Olivier ESTEVE	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
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant
Olivier ESTEVE	néant	néant	néant
Dominique OZANNE	néant	néant	néant

Tableau 6

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social *						
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 *	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (1)	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Christophe KULLMANN	14/02/2018	13 000	46,36 €	14/02/2021	14/02/2021	- 50% = performance boursière globale par rapport à l'EPRA - 50% = taux de réalisation des objectifs individuels
Christophe KULLMANN	14/02/2018	2 877**	58,04 €	14/02/2021	14/02/2021	
Olivier ESTEVE	14/02/2018	8 000	46,36 €	14/02/2021	14/02/2021	
Olivier ESTEVE	14/02/2018	896**	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	

* au titre de l'année N-1

** partie upside du bonus, versée en actions sans conditions de performance

(1) 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
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 ESTEVE	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

La politique de rémunération des dirigeants de Covivio (Directeur Général et Directeurs Généraux délégués) est déterminée par le Conseil d'administration de Covivio, sur la base des travaux et propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Ayant adhéré formellement aux recommandations du code AFEF-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, la détermination de ces rémunérations prend en compte les principes retenus dans ses recommandations. Le Comité et le Conseil s'attachent en particulier à suivre les orientations suivantes :

- la rémunération est appréhendée de façon exhaustive au travers de l'ensemble de ses composantes : partie fixe, partie variable, attribution d'actions de performances, avantages en nature et, le cas échéant, jetons de présence
- les principes fondateurs recherchés sont :
 - un équilibre entre les différentes composantes court terme et long terme, fixe et variable,
 - 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,
 - une rémunération correctement située dans le marché et de nature à fidéliser.

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.

L'ensemble des renseignements détaillés sur la politique de rémunération des mandataires sociaux de Covivio figure dans le Document de référence de Covivio, disponible sur www.covivio.fr.

4.2.4.3. Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Le ou les gérants auront droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à 1 million d'euros, ladite rémunération étant indexée annuellement sur la base de l'évolution de l'indice Syntec constatée au 31 décembre de l'année précédente. L'indice de référence est l'indice au 31 décembre 2008.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'Assemblée générale ordinaire après accord unanime des commandités.

Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la société ou des sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à des prestataires de services extérieurs.

Le Gérant commandité, Covivio Hotels Gestion, a perçu au titre de l'année 2018 une rémunération au titre de ses fonctions de 1 187 527,61 € hors taxes.

Nom et fonction du dirigeant mandataire social

	Exercice 2018	Exercice 2017
Covivio Hotels Gestion, gérant commandité de Covivio Hotels		
Rémunération versée au titre de l'exercice	1 187 527,61 €	1 113 746 €

M. Dominique Ozanne est le représentant permanent de Covivio Hotels Gestion, gérant commandité de Covivio Hotels. Il ne perçoit aucune rémunération de la part de celle-ci.

4.2.4.4. Mandats et fonctions des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 1° du Code de commerce et de l'article 14.1 de l'annexe 1 du règlement CE N°809/2004 et à l'article 12.1 de l'annexe 1 de l'avis technique de l'ESMA n°31-62-800, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la société au cours de l'exercice 2018 et au cours des 5 derniers exercices ainsi que la biographie de chacun d'eux :

COVIVIO HOTELS GESTION 30, avenue Kléber – 75116 PARIS RCS PARIS 450 140 298 Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 0	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Gérant commandité Date de nomination : AG du 30 novembre 2004 Date de renouvellement : Conseil de surveillance des 9 février 2010 et 9 février 2016 Date d'expiration du mandat : Réunion du Conseil de surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société tenue en 2021
	<u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Gérant commandité : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Néant
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Néant

Dominique OZANNE Né le 1^{er} juillet 1978 à Paris (14^e) Nationalité française Adresse professionnelle : 10, avenue Kléber – 75 116 PARIS Fonction principale exercée : Directeur Général de Covivio Hotels et 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 : 32 702	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Président de COVIVIO HOTELS GESTION Gérant commandité de COVIVIO HOTELS Date de nomination : 27 mai 2011 Date de renouvellement : Conseil de surveillance des 9 février 2010 et 9 février 2016 Date d'expiration du mandat : Réunion du Conseil de surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société tenue en 2021 <u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Directeur Général Délégué : COVIVIO SA, société cotée (depuis le 14/02/2018) Président de COVIVIO HOTELS GESTION, gérant commandité : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée Président du Conseil d'administration : B2 HOTEL INVEST (SPPICAV) Président : FONCIERE IRIS (SAS), SABLES D'OLONNE (SAS), CAMPELI (SAS), COVIVIO HOTELS GESTION (SAS), FONCIERE ULYSSE (SAS), FONCIERE B2 HOTEL INVEST SAS, FONCIERE B3 HOTEL INVEST SAS, FONCIERE B4 HOTEL INVEST, Directeur Général : IRIS HOLDING FRANCE (SAS) Président de COVIVIO HOTELS GESTION, gérant commandité de COVIVIO HOTELS, gérant : FONCIERE OTELLO (SNC), HOTEL 37 PLACE RENE CLAIR (SNC), SCI HOTEL PORTE DOREE Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI LENOVILLA, SCI LATECOERE, SCI ESPLANADE BELVEDERE II, SCI LE PONANT 1986, SCI RUHL COTE D'AZUR, SCI 11 PLACE DE L'EUROPE, SCI LATECOERE 2 , SCI MEUDON SAULNIER, SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS, SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN, SNC DU 9 RUE DES CUIRASSIERS, SCI N2 BATIGNOLLES, SNC CŒUR D'ORLY PROMOTION Représentant légal de Covivio, Président : TECHNICAL (SAS) Président de COVIVIO HOTELS GESTION, gérant commandité de COVIVIO HOTELS, président : SAS SAMOËNS Gérant : FONCIERE MANON (SARL), LOIRE (SARL), FDM GESTION IMMOBILIERE (SNC), Administrateur de sociétés anonymes belges : FONCIERE VIELSALM, SUNPARKS OOSTDUINKERKE, FONCIERE KEMPENSE MEREN, FONCIERE NO BRUGES CENTRE, FONCIERE NO BRUXELLES GRAND PLACE, FONCIERE IB BRUGES CENTRE, FONCIERE IB BRUXELLES AEROPORT, FONCIERE IB BRUXELLES GRAND PLACE, FONCIERE GAND OPERA, FONCIERE GAND CENTRE, FONCIERE BRUXELLES EXPO ATOMIUM, FONCIERE ANTWERP CENTRE, FONCIERE NO BRUXELLES AEROPORT, TULIPE HOLDING Belgique, NARCISSE HOLDING Belgique, FONCIERE BRUGGE STATION, FONCIERE BRUXELLES SUD, FONCIERE LOUVAIN CENTRE, FONCIERE LIEGE, FONCIERE BRUXELLES AEROPORT, FONCIERE BRUXELLES TOUR NOIRE, FONCIERE LOUVAIN, FONCIERE MALINES, FONCIERE BRUXELLES GARE CENTRALE, FONCIERE NAMUR Directeur Général des 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 des sociétés espagnoles : INVESTMENT FDM ROCATIERRA S.L, BARDIOMAR S.L, TRADE CENTER HOTEL S.L.U Membre suppléant : Comité de partenariat de FONCIERE DEVELOPPEMENT TOURISME (SPPICAV) Membre de comités : Comité de partenariat de SAS SAMOËNS, Comité stratégique de IRIS HOLDING France SAS, Conseil de Gérance de SCI DAHLIA <u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Administrateur : IRIS INVEST 2010 (SPPICAV), CAMP INVEST (SPPICAV) Gérant de sociétés luxembourgeoises : MARO LUX SARL, ROMA LUX
---	--

	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI RAPHAEL (jusqu'au 31.05.2018) Gérant de société luxembourgeoises : LHM HOLDING LUX (SARL) (fin en 2017), LHM PROPCO LUX (SARL) (fin en 2017), FDM M LUX (SARL) (fin en 2017), ROCK-LUX (fin en 2017) Président Directeur Général : LA RESIDENCE DU CLOITRE SA (fin en 2016), SOCIETE LILLOISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER (fin en 2017) Président : SAS SAMOËNS (fin en 2016), FDM MANAGEMENT SAS (jusqu'au 24/01/2018), CONSTANCE SAS (jusqu'au 09/02/2018), SO HOSPITALITY (SAS) (jusqu'au 09/02/2018), NICE-M (SAS) (jusqu'au 23/02/2018) Président de SO HOSPITALITY, président : HERMITAGE HOLDCO (jusqu'au 9/02/2018) Président de CONSTANCE, président : OPCO ROSACE (jusqu'au 9/02/2018) Président de SO HOSPITALITY, Président de HERMITAGE HOLDCO SAS, président : ALLIANCE ET COMPAGNIE SAS (jusqu'au 9/02/2018), SOCIETE LILLOISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER (SAS) (jusqu'au 9/02/2018) Président de FDM MANAGEMENT SAS, président (jusqu'au 24/01/2018) : FINANCIERE HOPE SAS, OPCO ROSACE SAS, HERMITAGE HOLDCO SAS Président de FDM MANAGEMENT SAS, président de HERMITAGE HOLDCO SAS, président (jusqu'au 24/01/2018) : ALLIANCE ET COMPAGNIE SAS, SOCIETE LILLOISE D'INVESTISSEMENT HOTELIER (SAS) Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI OMEGA A (jusqu'au 30.11.2018), SCI OMEGA C (jusqu'au 30.11.2018), Gérant : SCI ROSACE (jusqu'au 2.03.2018), COVIVIO PROPERTY (SNC) (fin en 2015), SCI HOTEL PORTE DOREE (fin en 2015), SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ACTIFONCIER (fin en 2016) Administrateur de sociétés anonymes belges : AIRPORT GARDEN HOTEL (fin en 2017), EXCO HOTEL KVK (fin en 2017), INVEST HOTEL KVK (fin en 2017), SUNPARKS DE HAAN (fin en 2018), Directeur Général de la société allemande : STAR BUDGET HOTEL GMBH (jusqu'au 31.10.2018) Membre de comité : Comité de partenariat de SCI HOTEL PORTE DOREE (jusqu'au 24/01/2018) Président de COVIVIO HOTELS GESTION, gérant commandité de COVIVIO HOTELS, gérant : SCI KERINOU IMMOBILIER (fin en 2014), SCI PONTLIEUE TIRONNEAU (fin en 2014), SCI CASTEL IMMO (fin en 2014), SCI DE LA NOUE (fin en 2014), SOCIETE NOUVELLE LACEPEDE (SCI) (fin en 2014), SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES 105 ET 107 AVENUE VICTOR HUGO A BOULOGNE (fin en 2014), SCI NOUVELLE VICTOR HUGO (fin en 2014), PRESTIGE HOTEL MARCQ EN BAROEUL (fin en 2016), PRESTIGE HOTEL LE CHESNAY (SCI) (fin en 2016), SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES MIMOSAS (fin en 2016) Directeur : FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SAS) (jusqu'au 2 février 2015) Directeur Général de Foncière Europe Logistique, président : GARONOR FRANCE III (SAS) (fin 2014) Directeur Général de Foncière Europe Logistique, gérant : SOCIETE IMMOBILIERE PANTIN BOBIGNY – IPB (SCI) (fin en 2015), IMMOPORA (SCI) (fin en 2015), SCI BOLLENE LOGISTIQUE (fin en 2015), SCI BOLLENE LOGISTIQUE T4 (fin en 2015), FEL Holding GmbH & Co. Verwaltungs KG (fin en 2015), SNC GARONOR MELUN 7 (fin en 2014)
--	---

Christophe KULLMANN Né le 15 octobre 1965 à Metz (57000) 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'Immobilière Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gecina, dont il prend alors la Direction financière. A 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 : 2 515	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Président du Conseil de surveillance Date de nomination : AG du 30 novembre 2004 Date de renouvellement : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011, 16 avril 2014, 7 avril 2017 et 6 avril 2018 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 <u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Directeur Général : COVIVIO (SA), société cotée Président du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée Membre du Conseil de surveillance : COVIVIO IMMOBILIEN SE (société européenne) Administrateur : COVIVIO (SA), société cotée, FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENT (SA) Représentant légal de Covivio, président : TECHNICAL (SAS) Représentant légal de Covivio, gérant : SCI ESPLANADE BELVEDERE II, SCI LE PONANT 1986, SCI RUHL COTE D'AZUR, SCI LATECOERE, SCI LATECOERE 2, SCI LENOVILLA, SCI 11 PLACE DE L'EUROPE, SCI MEUDON SAULNIER, 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 <u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Président du Conseil d'administration : FSIF (Syndicat professionnel) Administrateur : IEIF (Association) <u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Administrateur délégué : BENI STABILI S.p.a SIIQ, société cotée italienne (jusqu'au 31.12.2018) Membre du Comité Exécutif et d'Investissement : BENI STABILI S.p.a SIIQ, société cotée italienne (jusqu'au 31.12.2018) Président du Comité Stratégique : FDM MANAGEMENT SAS (jusqu'au 24/01/2018) Représentant légal de Covivio, gérant : SCI RAPHAEL (jusqu'au 31.05.2018), SCI OMEGA A (jusqu'au 31.12.2018), SCI OMEGA C (jusqu'au 31.12.2018), SCI TOSTEL (fin en 2014), SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER (fin en 2014) Membre du Comité des Nominations et Rémunérations : FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA) (jusqu'au 22.01.2018) Gérant : GFR KLEBER (SARL) (jusqu'au 31 mai 2018) Administrateur : BENI STABILI S.p.A SIIQ, société cotée italienne (fin en 2015), IEIF (Association) (fin en 2014), EPRA (fin en 2018) Membre du Conseil de surveillance : IMMEO AG, société allemande (changement de forme d'AG en SE le 27/05/2015), IMMEO WOHNEN GmbH, société allemande (changement de forme de GmbH en AG le 02/05/2014) Membre du Comité d'audit : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée (fin en 2015) Représentant légal de Covivio, président : GFR BLEROT SAS (fin en 2014) Représentant légal de Covivio, président de GFR BLEROT, gérant : SCI 1 RUE DE VERDUN (fin en 2014), SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS (fin en 2014), SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN (fin en 2014) Représentant permanent de REPUBLIQUE, administrateur : BP 3000 (SA) (fin en 2016) Membre du bureau exécutif : EPRA (fin 2017)
---	---

Olivier ESTÈVE Né le 18 septembre 1964 à Alger (Algérie) Nationalité française Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber – 75116 PARIS Fonction principale exercée : Directeur Général délégué de Covivio Biographie : Olivier Estève est diplômé de l'Ecole 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 en charge des Grands Projets de Développement Tertiaire, 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 2011. Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 790	<u>Mandat exercé au sein de Covivio :</u> Membre du Conseil de surveillance Membre du Comité d'audit Date de nomination : Conseil de surveillance du 6 avril 2011 Date de renouvellement : AG du 16 avril 2014, 7 avril 2017 et 6 avril 2018 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 <u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Directeur Général Délégué : COVIVIO (SA), société cotée Président : FDR 2 (SAS) Président Directeur Général : REPUBLIQUE (SA) Représentant permanent de COVIVIO, Administrateur : FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA) Membre du Comité d'audit : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée (depuis le 15.11.2018) Membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée, COVIVIO IMMOBILIER SE (Société Européenne) Gérant : COVIVIO DEVELOPPEMENT (SNC), GFR RAVINELLE (SARL), EUROMARSEILLE INVEST (EURL), SCI EUROMARSEILLE 1, SCI EUROMARSEILLE 2, FDR 4 (EURL), FDR 7 (EURL), FEDERATION (EURL), BGA TRANSACTION (SARL), FONCIERE MARGAUX (SARL), SARL DU 2 RUE SAINT CHARLES, SARL DU 25-27 QUAI FELIX FAURE, SARL DU 106-110 RUE DES TROENES, TELIMOB PARIS SARL, IMEFA 127 (SCI), SCI ATLANTIS, SCI POMPIDOU METZ, SNC PALMER PLAGE, SCI PALMER MONTPELLIER, SCI DUAL CENTER, LENOPROMO (SNC), SCI CHARENTON, LATEPROMO (SNC), PROMOMURS (SNC), COVIVIO PARTICIPATIONS (EURL), SCI AVENUE DE LA MARNE, OMEGA B (SARL), COVIVIO PROPERTY (SNC), SCI RUEIL B2, SCI RUEIL B3 B4, WELLIO SNC, SNC LE CLOS CHANTELOUP, SNC BORDEAUX LAC, SNC SULLY CHARTRES, SNC SUCY PARC, SNC GAMBETTA LE RAINCY, ORLY PROMO (SNC), SILEXPROMO (SNC), SCI DU 21 RUE JEAN GOJJON, SNC LA MARINA FREJUS, SNC VILLOUVETTE SAINT GERMAIN, SNC GAUGUIN ST OUEN L'AUTOMNE, SNC LE PRINTEMPS SARTROUVILLE, SNC NORMANDIE NIEMEN BOBIGNY, SCI CITE NUMERIQUE (depuis le 7.03.2018), SCI DANTON MALAKOFF (depuis le 19.03.2018), SNC MEUDON BELLEVUE (depuis le 18.05.2018), SNC TOURS COTY (depuis le 7.11.2018), SNC VALENCE VICTOR HUGO (depuis le 7.11.2018), SNC NANTES TALENSAC (depuis le 7.11.2018), SNC MARIGNANE ST PIERRE (depuis le 7.11.2018) Représentant légal de FEDERATION, Gérant : FEDERIMMO (SCI) Représentant légal de TELIMOB PARIS SARL, Gérant : TELIMOB EST SNC, TELIMOB NORD SNC, TELIMOB OUEST SNC, TELIMOB PACA SNC, TELIMOB PARIS SNC, TELIMOB RHONE ALPES SNC, TELIMOB SUD OUEST SNC Représentant légal de FONCIERE MARGAUX, Gérant : SCI DU 1 RUE DE CHATEAUDUN, SCI DU 2 RUE DE L'ILL, SCI DU 3 PLACE A. CHAUSSY, SCI DU 8 RUE M. PAUL, SCI DU 10 BIS ET 11 A 13 ALLEE DES TANNEURS, SCI DU 20 AVENUE VICTOR HUGO, SCI DU 32 AVENUE P. GRENIER, SCI DU 35/37 RUE LOUIS GUERIN, SCI DU 40 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU, SCI DU 125 AVENUE DU BRANCOLAR, SCI DU 682 COURS DE LA LIBERATION, 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 FDR 2, Gérant : SCI CŒUR D'ORLY BUREAUX (depuis le 30.11.2018), SNC CŒUR D'ORLY COMMERCES (depuis le 30.11.2018) Représentant légal de REPUBLIQUE, Président : SOCIETE DU PARC TRINITE D'ESTIENNE
---	---

	D'ORVES (SAS) Représentant légal de REPUBLIQUE, Gérant : GESPAR (SC), PARKING DE LA COMEDIE (SNC), PARKING DE LA GARE CHARLES DE GAULLE (SNC) Représentant légal de COVIVIO, Gérant : SCI LENOVILLA, SCI LATECOERE, SCI ESPLANADE BELVEDERE II, SCI LE PONANT 1986, SCI RUHL COTE D'AZUR, SCI 11 PLACE DE L'EUROPE, SCI LATECOERE 2, SCI MEUDON SAULNIER, SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS, SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN, SNC DU 9 RUE DES CUIRASSIERS, SCI N2 BATIGNOLLES, SNC CŒUR D'ORLY PROMOTION Représentant légal de COVIVIO, Président : TECHNICAL (SAS)
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Néant
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Président du Conseil d'administration : REPUBLIQUE (SA), (fin en 2016), BP 3000 (SA) (fin en 2016), OFFICE CB 21 (SPICAV) (jusqu'au 7.03.2018) Président du Comité d'Investissement : REPUBLIQUE (SA) (fin en 2017), COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée (jusqu'au 12 février 2018) Représentant légal de FDR 2, Gérant de SCI Holding Bureaux Cœur d'Orly, elle-même Gérant : SCI Cœur d'Orly bureaux (jusqu'au 30.11.2018) Représentant légal de FDR 2, Gérant de SNC HOLDING COMMERCES CŒUR D'ORLY, elle-même Gérant : SNC CŒUR D'ORLY COMMERCES (jusqu'au 30.11.2018) Représentant légal de FDR 2, Gérant : SCI HOLDING BUREAUX CŒUR D'ORLY (jusqu'au 30.11.2018), SNC HOLDING COMMERCES CŒUR D'ORLY (jusqu'au le 30.11.2018), Représentant légal de COVIVIO, Gérant : SCI OMEGA A (jusqu'au 31.12.2018), SCI OMEGA C (jusqu'au 31.12.2018), SCI RAPHAEL (jusqu'au 31.05.2018) Membre du Comité d'investissement : FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA) (fin en 2017) Président : FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE (SAS) (fin en 2016) Administrateur : ULYSSE TREFONDS (SA), société belge (fin en 2015), SUNPARKS TREFONDS (SA), société belge (fin en 2015), IRIS TREFONDS (SA), société belge (fin en 2015), Représentant permanent de FDR 2, administrateur : FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), société cotée (fin en 2017) Représentant permanent de COVIVIO, administrateur : TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPICAV) (fin en 2014) Gérant : SNC FONCIERE PALMER (fin en 2017), EURL LANGUEDOC 34 (fin en 2017), SNC PALMER TRANSACTIONS (fin en 2017), SCI EUROMARSEILLE 3 (fin en 2017), SARL DU 11 RUE VICTOR LEROY (fin en 2017), GFCR (SC) (fin en 2016), ABERDEEN BALANCED France HOLDING 3 (SARL) (fin en 2015), GFR BLERIOT (SARL) (fin en 2015), FDR 6 (EURL) (fin en 2015), FDR 5 (EURL) (fin en 2015), FONCIERE ELECTIMMO (SARL) (fin en 2014) Représentant légal de FONCIERE ELECTIMMO, gérant : SCI DU 10 BIS ET 11 A 13 ALLEE DES TANNEURS (fin en 2014), SCI DU 125 AVENUE DU BRANCOLAR (fin en 2014), SCI DU 1630 AVENUE DE LA CROIX ROUGE (fin en 2014), SCI DU 32 AVENUE P. GRENIER (fin en 2014), SCI DU 20 AVENUE VICTOR HUGO (fin en 2014), SCI DU 11 AVENUE DE SULLY (fin en 2014), SCI DU 682 COURS DE LA LIBERATION (fin en 2014), SCI DU 3 PLACE A. CHAUSSY (fin en 2014), SCI DU 1 RUE DE CHATEAUDUN (fin en 2014), SCI DU 57/59 RUE DU COMMANDANT R. MOUCHOTTE (fin en 2014), SCI DU 9 RUE DES CUIRASSIERS (fin en 2014), SCI DU 35/37 RUE LOUIS GUERIN (fin en 2014), SCI DU 2

	RUE DE L'ILL (fin en 2014), SCI DU 8 RUE M. PAUL (fin en 2014), SCI DU 40 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU (fin en 2014), SCI DU 2 RUE DE VERDUN (fin en 2014), Représentant légal de FONCIERE MARGAUX, gérant : SCI DU 11 AVENUE DE SULLY (fin en 2017), SNC DU 9 RUE DES CUIRASSIERS (fin en 2017), SNC DU 57/59 RUE DU COMMANDANT R. MOUCHOTTE (fin en 2016), SCI DU 57/59 RUE DU COMMANDANT R. MOUCHOTTE (changement de forme en 2015), SCI 2 RUE DE VERDUN (fin en 2016) Représentant légal de GFR BLERIoT, gérant : SCI DU 1 RUE DE VERDUN (fin en 2014), SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS (fin en 2015), SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN (fin en 2015) Représentant légal de SCI EUROMARSEILLE 2, gérant : SCI EUROMARSEILLE M (fin en 2017) Représentant légal de FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, gérant : IMMOPORA (SCI) (fin en 2016), SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BOLLENE LOGISTIQUE (fin en 2016), SCI BOLLENE LOGISTIQUE T4 (fin en 2016) Président : GFR SERVICES (SAS) (fin en 2015)
--	---

Françoise DEBRUS Née le 19 avril 1960 à Paris (12^e) Nationalité française Adresse professionnelle : 16/18 boulevard de Vaugirard – 75724 PARIS Cedex 15 Fonction principale exercée : Directeur des Investissements de Crédit Agricole Assurances Biographie : Françoise DEBRUS est diplômée de l'École nationale du génie rural des eaux et des forêts et de l'Institut national agronomique Paris-Grignon. Entrée en 1987 dans le groupe Crédit Agricole, elle occupait depuis janvier 2005 les fonctions de Directeur Financier de la Caisse Régionale de l'Île de France. Elle a rejoint Crédit Agricole Assurances en mars 2009 en qualité de Directeur des Investissements. Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 7	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Membre du Conseil de surveillance Président du Comité d'audit Date de nomination : Conseil de surveillance du 8 avril 2009 Date de renouvellement : AG du 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
	<u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Membre du Conseil de surveillance : ALTAREA (SCA), société cotée Représentant permanent de PREDICA, administrateur : KORIAN MEDICA SA, société cotée, AEROPORT DE PARIS SA, société cotée Censeur : FREY SA, société cotée Administrateur : SEMMARIS SEM
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Administrateur : FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SA (fin en 2016), BENI STABILI (société cotée italienne) (fin en 2016), RAMSAY SANTE (SA) (fin en 2015), Représentant permanent de PREDICA, administrateur et membre du Comité d'audit : EUROSIC (SA), société cotée (jusqu'au 29/08/2017) Représentant permanent de CAA, administrateur : GENERALE DE SANTE, société cotée (fin en 2015) Représentant permanent de PREDICA, administrateur : MEDICA SA (fin en 2014)

COVIVIO 18, avenue François Mitterrand, 57000 METZ R.C.S. de METZ 364 800 060 Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 49 941 715	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Membre du Conseil de surveillance Date de nomination : AG du 30 novembre 2004 Date de renouvellement : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018
	<u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Administrateur : FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), REPUBLIQUE (SA) Membre du Conseil de surveillance : COVIVIO (SCA), société cotée Président : TECHNICAL (SAS) Gérant : SCI ESPLANADE BELVEDERE II, SCI RAPHAEL, SCI LE PONANT 1986, SCI OMEGA A, SCI OMEGA C, SCI RUHL COTE D'AZUR, SCI LENOVILLA , SCI LATECOERE, SCI LATECOERE 2, SCI MEUDON SAULNIER, SCI 11 PLACE DE L'EUROPE, SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS, SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN, SNC CŒUR D'ORLY PROMOTIONS, SNC DU 9 RUE DES CUIRASSIERS
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Néant
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Administrateur : TECHNICAL PROPERTY FUND 1 (SPICAV) (fin en 2014) Président : GFR BLERIOT SAS (fin en 2014) Gérant : SCI TOSTEL (fin en 2014), SCI DU 32/50 RUE PARMENTIER (fin en 2014) Président de GFR BLERIOT, Gérant : SCI DU 1 RUE DE VERDUN (fin en 2014), SCI DU 15 RUE DES CUIRASSIERS (fin en 2014), SCI DU 288 RUE DUGUESCLIN (fin en 2014)

Audrey CAMUS Née le 2 juin 1975 à Montreuil sous Bois Nationalité française Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber - 75116 PARIS Fonction principale exercée : Directeur du Développement de Covivio Biographie : Audrey Camus est Directrice du Développement de Covivio depuis 2010. Elle a rejoint Covivio fin 2007, en qualité de Directrice de Projets, après avoir exercé, pendant près de 10 ans, les postes de responsable de projet, puis directrice des grands projets au sein d'Icade, et celui de directrice de projets chez ING Real Estate Development. Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 0	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Représentant permanent de Covivio, membre du Conseil de surveillance Date de nomination : 23 janvier 2014 Date de renouvellement : AG du 16 avril 2014 et 7 avril 2017 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018
	<u>Mandats exercés au sein du groupe Foncière des Régions :</u> Représentant permanent de Covivio, membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Néant
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Néant

COVIVIO PARTICIPATIONS 30 Avenue Kléber 75116 PARIS R.C.S. de PARIS 813 753 613 <u>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018</u> : 1	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Membre du Conseil de surveillance Date de nomination : Conseil de surveillance du 18 novembre 2015 Date de renouvellement : AG du 7 avril 2017 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
	<u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Néant
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Administrateur : FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA) (fin en 2017)

Joséphine LELONG-CHAUSSIER Née le 7 janvier 1983 à Neuilly Sur Seine Nationalité française Adresse professionnelle : 8 Avenue Kléber 75116 PARIS Fonction principale exercée : Directrice Juridique Corporate M&A du groupe Covivio Biographie : Diplômée de l'ESSEC, de Paris I - La Sorbonne et du Barreau de Paris, Joséphine Lelong-Chaussier a exercé pendant près de 10 ans en tant qu'avocate au sein du cabinet Freshfields Bruckhaus Deringer puis du cabinet De Pardieu Brocas Maffei, avant de rejoindre Covivio en 2015. Elle est aujourd'hui Directrice Juridique Corporate M&A du groupe Covivio en charge du périmètre français et luxembourgeois. <u>Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018</u> : 0	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Représentant permanent de COVIVIO PARTICIPATIONS, membre du Conseil de surveillance Date de nomination : 26 octobre 2018 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
	<u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Représentant permanent de COVIVIO PARTICIPATIONS, membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Néant
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Néant

FONCIERE MARGAUX 30 Avenue Kléber 75116 Paris RCS PARIS 439 434 309 Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 1	Mandat exercé au sein de Covivio : Membre du Conseil de surveillance Date de nomination : Conseil de surveillance du 13 juillet 2018 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
	Mandats exercés au sein du groupe Covivio : Membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée Gérant associé : SCI DU 1 RUE DE CHATEAUDUN, SCI DU 2 RUE DE L'ILL, SCI DU 3 PLACE A. CHAUSSY, SCI DU 8 RUE M. PAUL, SCI DU 10 BIS ET 11 A 13 ALLEE DES TANNEURS, SCI DU 20 AVENUE VICTOR HUGO, SCI DU 32 AVENUE P. GRENIER, SCI DU 35-37 RUE LOUIS GUERIN, SCI DU 40 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU, SCI DU 125 AVENUE DU BRANCOLAR, SCI DU 682 COURS DE LA LIBERATION, SCI DU 1630 AVENUE DE LA CROIX ROUGE,
	Mandats extérieurs au groupe : Néant
	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices : Gérant associé : SCI DU 2 RUE DE VERDUN (fin en 2016), SCI DU 9 RUE DES CUIRASSIERS (fin en 2017), SCI DU 11 AVENUE DE SULLY (fin en 2017), SNC DU 57-59 RUE DU COMMANDANT R.MOUCHOTTE (fin en 2016)

Marielle SEEGMULLER Née le 17 octobre 1972 à Saint Briec Nationalité française Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber-75116 PARIS Fonction principale exercée : Directrice des Opérations de Covivio Biographie : Diplômée de l'Ecole Supérieure de Commerce de Reims, Marielle Seegmuller détient également un Executive MBA de HEC et est titulaire du DESCF. Marielle Seegmuller a exercé différentes fonctions chez GE Real Estate de 1997 à 2016, en France et en Europe (Gestion de participations, Business Développement, Arbitrages...) puis a été en charge de la Direction de la plateforme française. Depuis septembre 2016, Marielle Seegmuller est Directrice des Opérations Bureaux France chez Covivio. A ce titre, elle pilote les activités d'Asset et Portfolio Management, de Relations Clients, de Juridique Immobilier ainsi que la Gestion Technique en France. Marielle Seegmuller est membre du Cercle des Femmes de l'Immobilier. Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 0	Mandat exercé au sein de Covivio Hotels : Représentant permanent de FONCIERE MARGAUX, membre du Conseil de surveillance Date de nomination : 7 avril 2017 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
	Mandats exercés au sein du groupe Covivio : Représentant permanent de FONCIERE MARGAUX, membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée
	Mandats extérieurs au groupe : Néant
	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices : Représentant permanent de GFR Kleber, membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée (jusqu'au 31.05.2018) Représentant permanent de COVIVIO, administrateur : FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA)(fin en 2017) Président : GE Real Estate France Management SAS Représentant permanent de Sophie Conseil, membre du Conseil de surveillance : GE Capital Financements Immobiliers d'Entreprise SAS Membre du Conseil de surveillance : GE Capital Equipement Finance, GE Facto France,

PREDICA 50/56 rue de la Procession – 75015 PARIS RCS PARIS 334 028 123 <u>Nombre d'actions détenues</u> <u>au 31 décembre 2018</u> : 17 354 019	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Membre du Conseil de surveillance Date de nomination : AG du 30 novembre 2004 Date de renouvellement : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018
	<u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée Administrateur : COVIVIO (SA), société cotée, B2 HOTEL INVEST OPPCI
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Administrateur : AEW IMMOCOMMERCIAL (OPCI), FONDS NOUVEL Investissement 1 SICAV, FONDS NOUVEL Investissement 2 SICAV, AEROPORT DE PARIS SA (société cotée), GECINA (SA, société cotée), MESSIDOR OPCI, FREY (SA, société cotée), LA MEDICALE DE FRANCE (SA), CAAM MONE CASH (SICAV), PREDICA HABITATION (OPCI), PREDICA BUREAUX (OPCI), PREDICA COMMERCES (OPCI), KORIAN MEDICA (SA, société cotée), RIVER OUEST OPCI, CAA COMMERCES 2 OPCI, PATRIMOINE ET COMMERCE SCA, CARMILA, PREVISEO OBSEQUES, LESICA, B IMMOBILIER, SEMMARIS Membre du Conseil de surveillance : ALTAREA (SCA, société cotée), EFFI INVEST II SCA, INTERFIMO (SA), UNIPIERRE ASSURANCE (SCPI), OFELIA SAS, SOPRESA SA, CA GRANDS CRUS, PREIM HAEALTHCARE Co-Gérant : PREDICARE (SARL) Censeur : SIPAREX Associés SA, TIVANA France Holding (SAS) Président : FONDS STRATEGIQUE DE PARTICIPATIONS
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Membre du Conseil de surveillance : EFFI INVEST I SCA, Administrateur : EUROSIC (SA, société cotée), SANEF (SA, société cotée), LOUVRESSES DEVELOPMENT I SAS, REPUBLIQUE (SA) (fin en 2017), CA LIFE GREECE, RAMSAY GENERALE DE SANTE (SA, société cotée), FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA, société cotée) (fin en 2017), Président : CITADEL, CITADEL HOLDING

Emmanuel CHABAS Né le 8 décembre 1976 à Boulogne Billancourt (92100) Nationalité française Adresse professionnelle : 16/18 boulevard de Vaugirard – 75724 PARIS Cedex 15 Fonction principale exercée : Responsable des Investissement immobiliers de Crédit Agricole Assurances Biographie : Emmanuel CHABAS est diplômé de l'ESSEC. Il a débuté sa carrière en contrôle de gestion et audit interne au sein du groupe BNP PARIBAS en 2001. Il a ensuite rejoint BNP Paribas Cardif en 2006 en tant que responsable des acquisitions immobilières. Depuis septembre 2015, il occupe le poste de Responsable des Placements Immobiliers de Crédit Agricole Assurances. Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 0	Mandat exercé au sein de Covivio Hotels : Représentant permanent de Predica, membre du Conseil de surveillance Date de nomination : 17 février 2016 Date de renouvellement : AG du 7 avril 2017 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 Mandats exercés au sein du groupe Covivio : Représentant permanent de PREDICA, administrateur : B2 HOTEL INVEST (OPPCI) Représentant permanent de PREDICA, membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA, société cotée) Membre du Conseil de surveillance : COVIVIO IMMOBILIEN SE (Société Européenne) Mandats extérieurs au groupe : Représentant Permanent de Predica, administrateur : OPCI CAA COMMERCE 2, OPCI PREDICA BUREAUX, SCI FREY RETAIL VILLEBON, ALTA BLUE, CARMILA, UNIPIERRE ASSURANCE Président du Conseil d'administration : CAMP INVEST OPPCI, IRIS INVEST OPPCI, OPCI MESSIDOR, SA FONCIERE HYPERSUD Membre du Comité Stratégique : HEART OF LA DEFENSE Membre du Comité Hôtelier : FFSA, devenue FFA (Fédération Française de l'Assurance), syndicat professionnel Membre du Comité de Supervision : ICADE SANTE SAS Membre : ADVISORY COMMITTEE du fonds Ardian Gérant : SCI MONT-PARNASSE COTENTIN, SCI DAHLIA, SCI DS CAMPUS, SCI NEW VELIZY, SCI IMEFA 1, SCI IMEFA 2, SCI IMEFA 3, SCI IMEFA 4, SCI IMEFA 5, SCI IMEFA 6, SCI IMEFA 8, SCI IMEFA 9, SCI IMEFA 10, SCI IMEFA 11, SCI IMEFA 12, SCI IMEFA 13, SCI IMEFA 16, SCI IMEFA 17, SCI IMEFA 18, SCI IMEFA 20, SCI IMEFA 22, SCI IMEFA 25, SCI IMEFA 32, SCI IMEFA 33, SCI IMEFA 34, SCI IMEFA 35, SCI IMEFA 36, SCI IMEFA 37, SCI IMEFA 38, SCI IMEFA 39, SCI IMEFA 42, SCI IMEFA 43, SCI IMEFA 44, SCI IMEFA 45, SCI IMEFA 47, SCI IMEFA 48, SCI IMEFA 49, SCI IMEFA 50, SCI IMEFA 51, SCI IMEFA 52, SCI IMEFA 53, SCI IMEFA 54, SCI IMEFA 57, SCI IMEFA 58, SCI IMEFA 60, SCI IMEFA 61, SCI IMEFA 62, SCI IMEFA 63, SCI IMEFA 64, SCI IMEFA 66, SCI IMEFA 67, SCI IMEFA 68, SCI IMEFA 69, SCI IMEFA 72, SCI IMEFA 73, SCI IMEFA 74, SCI IMEFA 76, SCI IMEFA 77, SCI IMEFA 78, SCI IMEFA 79, SCI IMEFA 80, SCI IMEFA 81, SCI IMEFA 82, SCI IMEFA 83, SCI IMEFA 84, SCI IMEFA 85, SCI IMEFA 89, SCI IMEFA 91, SCI IMEFA 92, SCI IMEFA 96, SCI IMEFA 97, SCI IMEFA 98, SCI IMEFA 99, SCI IMEFA 100, SCI IMEFA 101, SCI IMEFA 102, SCI IMEFA 103, SCI IMEFA 104, SCI IMEFA 105, SCI IMEFA 107, SCI IMEFA 108, SCI IMEFA 109, SCI IMEFA 110, SCI IMEFA 112, SCI IMEFA 113, SCI IMEFA 115, SCI IMEFA 116, SCI IMEFA 117, SCI IMEFA 118, SCI IMEFA 120, SCI IMEFA 121, SCI IMEFA 122, SCI IMEFA 123, SCI IMEFA 126, SCI IMEFA 128, SCI IMEFA 129, SCI IMEFA 131, SCI IMEFA 132, SCI IMEFA 140, SCI IMEFA 148, SCI IMEFA 149, SCI IMEFA 150, SCI IMEFA 155, SCI LYON TONY GARNIER (ex IMEFA 156), SCI VILLEURBANNE LA SOIE ILOT H (ex IMEFA 157), SCI IMEFA 158, SCI IMEFA 159, SCI IMEFA 161, SCI IMEFA 162, SCI IMEFA 163, SCI IMEFA 164, SCI IMEFA 165, SCI HDP BUREAUX (ex IMEFA 166), SCI HDP HOTEL (ex IMEFA 167), SCI HDP LA HALLE (ex IMEFA 168), SCI IMEFA 169, SCI IMEFA 170, SCI IMEFA 171, SCI IMEFA 172, SCI IMEFA 173, SCI IMEFA 174, SCI IMEFA 175, SCI IMEFA 176, SCI IMEFA 177, SCI IMEFA 178, SCI IMEFA 179, SCI IMEFA 180, SCI IMEFA 181, SCI IMEFA 182, SCI IMEFA 183, SCI IMEFA 184, SCI IMEFA 185, SCI IMEFA 186, SCI IMEFA 187, SCI IMEFA 188, SCI IMEFA 189, SCI IMEFA 190, SCI FEDERALE PEREIRE VICTOIRE, SCI FEDERLOG, SCI FEDER LONDRES, SCI FEDERALE VILLIERS, SCI GRENIER VELLEFAUX, SCI MEDIBUREAUX, SCI MEDIC HABITATION, SCI VICQ D'AZIR VELLEFAUX, SCI VICQ NEUILLY, SCI FEDERPIERRE, SCI LONGCHAMP MONTEVIDEO, SCI FEDERPIERRE MICHAL, SCI FEDERPIERRE CAULAINCOURT, SCI FEDERPIERRE UNIVERSITE, SCI FEDERPIERRE CAPUCINES, SCI 1-3 PLACE VALHUBERT, SCI VILLAGE VICTOR HUGO Président : SAS FRANCIMMO HOTEL, IRIS HOLDING France SAS, SAS HOLDING EUROMARSEILLE, SAS RESICO, SAS CAA RESIDENCE SENIORS Membre du Conseil de surveillance : SAS PREIM HEALTHCARE, UNIPIERRE ASSURANCE, PATRIMOINE ET COMMERCE Membre du Comité d'audit : PATRIMOINE ET COMMERCE, ACCORINVEST GROUP
--	--

	Administrateur : OPCI LAPILLUS 1 , SA FONCIERE HYPERSUD, METEORE ITALY SRL, METEORE GREECE SA, METEORE ALCALA, SILTEL SA (droit Portugais), ALTA BLUE, CENTRAL ACCORINVEST GROUP Président du Comité de Partenariat : SCI DAHLIA, IRIS HOLDING France SAS
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices</u> : Représentant Permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur : HEALTH PROPERTY FUND 1 (OPPCI), SHOPPING PROPERTY FUND 1 (OPPCI), DIVERSIPIERRE (OPPCI), FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA) (fin en 2017) Membre du Comité Stratégique : FDM MANAGEMENT SAS (jusqu'au 24 janvier 2018)

ACM VIE SA 4 rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen 67000 STRASBOURG RCS STRASBOURG 332 377 597 Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 9 362 740	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Membre du Conseil de surveillance Date de nomination : AG du 30 novembre 2004 Date de renouvellement : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011, 16 avril 2014, 7 avril 2017 et 6 avril 2018 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
	<u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Administrateur : COVIVIO (SA), société cotée. Membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Administrateur : SERENIS ASSURANCES SA, ACM GIE, ASSURANCE DU CREDIT MUTUEL SERVICES SA, FONCIERE MASSENA SA, AGRUPACIO ACMI 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 CREDIT 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, Agrupacion AMCI de SEGUROS Y REASEGUROS SA, AMSYR
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Membre du Conseil de surveillance : FONCIERE MASSENA SCA (changement de forme en 2015), SCPI OUEST PIERRE INVESTISSEMENT (fin en 2017) Administrateur : PARTNERS ASSURANCES SA (société étrangère) (fin en 2017), KORIAN SA, société cotée (fin en 2014), FONCIERE DES 6° et 7° ARRDTS DE PARIS, société cotée (fusion absorption le 21 avril 2015), SERENIS VIE SA, (fusion absorption par ACM VIE en 2016), ACMN IARD (fin en 2016)

François MORRISSON Né le 22 juin 1965 à Levallois-Perret (92300) Nationalité Française Adresse : 96 Boulevard Haussmann 75008 PARIS Fonction principale exercée : Gérant Actions ACM Biographie : François MORRISSON est titulaire d'un DESS de finance de l'Université Paris-IX, Dauphine et d'un diplôme d'analyste financier (Chartered Financial Analyst). Il exerce depuis 2001 en tant que gérant actions au sein des Assurances du Crédit Mutuel. Auparavant, François Morisson a exercé les fonctions de gérant obligataire chez Invesco (1997-2000) et au Crédit Lyonnais (1994-1996). Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 0	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Représentant permanent d'ACM Vie, membre du Conseil de surveillance Date de nomination : Conseil de surveillance du 6 avril 2011 Date de renouvellement : AG du 16 avril 2014, 7 avril 2017 et 6 avril 2018 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
	<u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Représentant permanent d'ACM VIE, membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Néant
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Administrateur : B2 HOTEL INVEST OPPCI (fin en 2014), EUROSIC SA, société cotée

GENERALI VIE 2, rue Pillet Will – 75009 PARIS RCS PARIS 602 062 481 Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 8 857 876	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Membre du Conseil de surveillance Date de nomination : AG du 30 novembre 2004 Date de renouvellement : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018
	<u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Administrateur : GENERALI IARD SA, GENERALI LUXEMBOURG SA, société de droit étranger, GFA CARAÏBES, SICAV PALATINE MEDITERRANEA, MERCIALYS SA, OBJECTIF SELECTION, FONDS NOUVEL INVESTISSEMENT 1, FONDS NOUVEL INVESTISSEMENT 2, RISQUE ET SERENITE, RECONNAISSANCE EUROPE, ASSOCIATION POUR LA LOCATION DU MONCEY – BEEOTOP, COVIVIO IMMOBILIER SE (société européenne), VIGEO Membre du Conseil de surveillance : SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT Représentant permanent de : CARTE BLANCHE Censeur de : FONDS LOGEMENT INTERMEDIAIRE SICAV
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Président : HAUSSMANN INVESTISSEMENT SAS (fin en 2017) Membre du Conseil de surveillance : SCPI ROCHER PIERRE 1, SCPI GENERALI HABITAT (fin en 2015) Administrateur : EUROP ASSISTANCE HOLDING SA (fin en 2017), EXPERT ET FINANCE SA (fin en 2017), FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), (fin en 2017), FONCIERE DE PARIS SIIC (société cotée), SAI LES TROIS SOLLINES DE MOUGINS, SICAV GENERALI ACTIONS DIVERSIFIEES (SAS), FAIRVIEW SMALL CAPS (SICAV), MERCIALYS (société cotée), SCPI ROCHER PIERRE 1, RENAISSANCE EUROPE Censeur de : MERCIALYS (société cotée)

Sébastien PEZET Né le 19 août 1975 à Rodez (12000) Nationalité française Adresse professionnelle : 2, rue Pillet Will – 75009 PARIS Fonction principale exercée : Responsable en France de GENERALI REAL ESTATE S.p.A Biographie : Sébastien PEZET est titulaire d'une maîtrise d'économie appliquée à l'audit financier et à la stratégie d'entreprise de l'université de DAUPHINE, d'un DESS d'ingénierie immobilière et d'un DECF. Il a débuté sa carrière en 2000 chez Archon Group. Il a ensuite rejoint Generali en 2002. Depuis juillet 2015, il occupe le poste de Responsable en France de GENERALI REAL ESTATE S.p.A ainsi que le UK et la Belgique depuis 2018. Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 0	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Représentant permanent de GENERALI VIE, membre du Conseil de surveillance Date de nomination : Conseil de surveillance du 18 novembre 2008 Date de renouvellement : AG des 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018
	<u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Représentant permanent de GENERALI VIE, membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Responsable en France de : GENERALI REAL ESTATE S.P.A Président du Conseil d'administration et Administrateur : OFI GR1, OFI GB 1, SPICAV GENERALI RESIDENTIEL (jusqu'au 10.08.2018), SPICAV GENERALI BUREAUX (jusqu'au 10.08.2018), IMMOBILIERE COMMERCIALE DES INDES ORIENTALES « IMMOCIO » (jusqu'au 10.08.2018) Représentant permanent de Generali Iard, membre et administrateur de : Association pour la location du Moncey – BEEOTOP Représentant de Generali Real Estate, administrateur de : Fédération des Sociétés immobilière et Foncière

	Représentant de Generali à la FFA : Comité Immobilier Economique et Financier <u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Membre du Conseil de surveillance : COVIVIO IMMOBILIER SE, Société Européenne (fin en 2016), SA ANF IMMOBILIER (jusqu'au 2/02/2018) Représentant permanent de Generali France Assurances, membre de l'Association pour la location du Moncey : BEEOTOP (fin en 2016) Représentant permanent de GENERALI VIE, administrateur : FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SA cotée (fin en 2015) Gérant de (jusqu'au 21 décembre 2015) : SCI 18/20 PAIX, SCI 42 RUE NOTRE DAME DES VICTOIRES, SCI 54 AVENUE HOCHÉ, SCI BERGES DE SEINE, SCI COMMERCES PARIS, SCI GENERALI CARNOT, SCI GENERALI PYRAMIDES, SCI GENERALI WAGRAM, SCI FONT ROMEU NEIGE ET SOLEIL, SCI NOVATIS, SCI IRIS LA DEFENSE, SCI COMMERCES REGIONS, SCI GENERALI LE MONCEY, SCI DU COQ, SCI PARCOLOG ISLE D'ABEAU 2, SCI BUREAU PARIS, SCI THIERS LYON, SCI ESPACE SEINE GENERALI, SCI LANDY NOVATIS, SCI LANDY WILO, SCI GENERALI REAUMUR, SCI LE DUFY, SCI COGIPAR, SCI PARCOLOG LILLE HENIN BEAUMONT 2, SCI PARCOLOG MITRY MORY, SCI ILLIADÉ MASSY, SCI BEAUNE LOGISTIQUE 1, SCI PARCOLOG MARLY, SCI PARCOLOG COMBS LA VILLE 1, SCI PARCOLOG ISLE D'ABEAU 1, SCI PARCOLOG BORDEAUX CESTAS, SCI PARC LOGISTIQUE MAISONNEUVE 2, SCI PARC LOGISTIQUE MAISONNEUVE 3, SCI PARCOLOG ISLE D'ABEAU 3, SCI PARC LOGISTIQUE MAISONNEUVE 1, SCI PARC LOGISTIQUE MAISONNEUVE 4, SARL PARCOLOG LYON ISLE D'ABEAU GESTION, SCI PARCOLOG MESSAGERIES, SCI GENERALI COMMERCE I, SCI GENERALI COMMERCE II, SCI GENERALI LOGISTIQUE Gérant : SCI GENERALI PIERRE, SCI PARCOLOG ORCHIES, SCI HAUSSMANN 50 GENERALI (fin en 2014), SCI EUREKA NANTERRE (fin en 2015), SCI PARCOLOG GONDREVILLE FONTENOY 2 (fin en 2017) Représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de : IMMEO AG (société européenne), FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS SA (société cotée) Représentant permanent de Generali France Assurances de : BEEOTOP
--	--

CARDIF ASSURANCE VIE 1 boulevard Haussmann – 75009 PARIS R.C.S. PARIS 732 028 154 Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 12 812 548	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Membre du Conseil de surveillance Date de nomination : Conseil de surveillance du 19 février 2008 Date de renouvellement : AG des 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018
	<u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée, COVIVIO IMMOBILIEN SE (société européenne)
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Administrateur : AEW IMMOCOMMERCIAL SPPICAV, BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE SPPICAV, CARMILA SA, société cotée, FREY SA, société cotée, POWERHOUSE HABITAT SAS, SHOPPING PROPERTY FUND 1 SPPICAV, HEALTH PROPERTY FUND 1 SPPICAV, CARDIF EL DJAZAIR (société par action de droit algérien), ASSU-VIE SOCIETE FRANCAISE D'ASSURANCE SUR LA VIE SA Censeur : BNP PARIBAS REPM France SAS Membre du Conseil de surveillance : BNP PARIBAS REIM France SA, OPERA RENDEMENT SCPI, France INVESTIPIERRE SCPI, PRIMONIAL, CAPIMMO SCI, DAUCHEZ SA, CFH SA, PLACEMENT CILOGER 3 SCPI, FLI SCI, ACCES VALEUR PIERRE SCPI Membre du Comité de Surveillance : PREIM HEALTHCARE SAS, PWH SPPICAV SAS, HEMISPHERE SCI, PLEIN AIR PROPERTY FUND SPPICAV Membre du Comité d'investissement : FREY SA, société cotée Membre du Comité d'audit : FREY SA, société cotée Membre du Comité de supervision : ICADE SANTE SAS Gérant : SCI CARDIF LOGEMENTS, SCI BNP PARIBAS PIERRE I, SCI BNP PARIBAS PIERRE II, SC CARDIMMO, SC COROSA, SCI DEFENSE ETOILE, SCI DEFENSE VENDOME, SCI ETOILE DU NORD, SCI RUE MOUSSORGSKI, SCI ODYSSEE, SCI PARIS COURS DE VINCENNES, SCI PANTIN LES MOULINS, SCI REUIL CAUDRON, SCI RUEIL ARIANE, SCI VALEUR PIERRE EPARGNE, SCI 68/70 RUE DE LAGNY MONTREUIL, SCI BOBIGNY JEAN ROSTAND, SCI SAINT DENIS JADE, SCI SAINT DENIS LANDY, SCI FONTENAY PLAISANCE, SCI NANTERRE GUILLERAIES, SCI NANTES CARNOT, SCI CITYLIGHT BOULOGNE, SCI SAINT DENIS MITTERRAND, SCI VILLEURBANNE STALINGRAD, SCI LE MANS GARE, SCI PARIS BATIGNOLLES, SNC LES RESIDENCES
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Administrateur : FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT (SA), société cotée (fin en 2017), OFFICE FRANÇAIS DE PREVOYANCE FUNERAIRE, CARDIF PINNACLE INSURANCE MANAGEMENT SERVICES plc, PINNACLE INSURANCE plc, CARDIF PINACLE INSURANCE HOLDINGS plc Membre du Comité des Rémunérations : FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT (SA), société cotée (fin en 2017) Membre du Comité d'Investissements : FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENT (SA), société cotée (fin en 2017) Membre du Comité stratégique : FDM MANAGEMENT SAS (jusqu'au 24 janvier 2018) Membre du Comité d'Investissement : COVIVIO HOTELS SCA, société cotée (jusqu'au 12 février 2018) Gérant : SCI CLICHY NUOVO (jusqu'au 12 avril 2018)

Nathalie ROBIN Née le 19 novembre 1962 à Paris (75012) Nationalité française Adresse professionnelle : 8 rue du Port – 92728 NANTERRE CEDEX Fonction principale exercée : Directeur Immobilier BNP Paribas Cardif Biographie : Nathalie ROBIN est titulaire d'un DESS de Droit Immobilier et exerce les fonctions de Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif (suite au rapprochement de BNP et de Paribas) depuis 2001. Auparavant elle exerçait les fonctions de directeur immobilier de Natio Vie (groupe BNP) entre 1989 et 2001. Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 0	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Conseil de surveillance Membre du Comité d'audit Date de nomination : Conseil de surveillance du 19 février 2008 Date de renouvellement : AG des 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018
	<u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée, COVIVIO IMMOBILIER SE (société Européenne) Membre du Comité d'audit : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur : AEW IMMOCOMMERCIAL SPPICAV, POWERHOUSE HABITAT SAS, CARMILA SA, BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE SPPICAV, FREY SA, société cotée Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Conseil de surveillance : BNP PARIBAS REIM France SA, OPERA RENDEMENT SCPI, France INVESTIPIERRE SCPI, PRIMONIAL, CAPIMMO SCI, DAUCHEZ SA, CFH SA, PLACEMENT CIOGER 3 SCPI, FLI SCI, ACCES VALEUR PIERRE SCPI, Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Comité de Supervision : ICADE SANTE SAS Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Comité de Surveillance : PREIM HEALTHCARE SAS, PWH SPPICAV SAS, HEMISPHERE SCI, PLEIN AIR PROPERTY FUND SPPICAV Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Comité d'Investissement : FREY SA, société cotée Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Comité d'audit : FREY SA, société cotée Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, Censeur au Conseil d'administration : BNP PARIBAS REPM France SAS Représentant permanent de CARDIMMO, administrateur : HIGH STREET RETAIL SAS SPPICAV Président du Comité Stratégique des Investissements : CARMILA Membre du Conseil d'Investissement : BATIPART PARTICIPATIONS SAS Membre du Conseil Consultatif : FONDS DE LOGEMENT INTERMEDIAIRE II (FLI II) SAS SPPICAV
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, administrateur : FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), société cotée (fin en 2017) Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Comité des Rémunérations : FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), société cotée (fin en 2017) Représentant permanent de CARDIF ASSURANCE VIE, membre du Comité d'Investissements : FONCIÈRE DÉVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), société cotée (fin en 2017) Membre du Comité Stratégique : FDM MANAGEMENT SAS (jusqu'au 24 janvier 2018) Membre du Comité d'Investissement : COVIVIO HOTELS SCA, société cotée (jusqu'au 12 février 2018)

Patricia DAMERVAL Né le 28 avril 1964 à Paris Nationalité française Adresse professionnelle : 11 rue de Cambrai – 75947 Paris cedex 19 Fonction principale exercée : Directeur Général Adjoint Groupe Pierre & Vacances Center Parcs Biographie : Patricia Damerval est Directeur Général Adjoint du groupe Pierre & Vacances Center Parcs qu'elle a rejoint il y a 18 ans. Auparavant elle exerçait les fonctions de Directrice Adjointe de gestion financière de la Société Générale. Elle est diplômée de l'Essec Business School. Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 10	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Membre du Conseil de surveillance Date de nomination : AG du 6 avril 2018 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
	<u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Administrateur : SNEF (SA), ADAGIO (SAS) Représentant permanent de la SA SITi au sein du Conseil d'administration : PIERRE ET VACANCES (SA) Représentant permanent de PV-CP GESTION EXPLOITATION au sein du Conseil d'administration : GIE PV-CP SERVICES Représentant permanent de Pierre & Vacances Tourisme Europe SAS au sein du Conseil d'administration : PV-CP DISTRIBUTION SA Représentant permanent de PV-CP DISTRIBUTION au sein du Conseil d'administration : SA SOGIRE « Supervisory Board Member » : CENTER PARCS EUROPE N.V (Pays Bas) Directeur : PV-CP CHINA HOLDING B.V (Pays Bas)
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Néant

SOGECAP Tour D2 – 17 bis Place des Reflets – 92919 Paris La Défense 2 R.C.S. NANTERRE 086 380 730 Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 6 234 282	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Membre du Conseil de surveillance Date de nomination : AG du 6 avril 2018 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
	<u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA),
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Administrateur : SA ORADEA VIE, SA CARMILA, SPPICAV OTELI, SAS ORIENTEX HOLDINGS, SA BG1, SA SOGELIFE, SA LA MAROCAINE VIE, SA FREY Président : SAS SGI HOLDING SIS Gérant SCI : SOGEVIMMO, PIERRE PATRIMOINE, SOGEPierre, CHATEAU MAZEYRES POMEROL, SGI IMMO 1, SGI IMMO HEALTHCARE, SGI IMMO 3, SGI IMMO 4, SGI KOSMO, SGI 1-5 ASTORG, SGI 10-16 VILLE L'EVEQUE, SGI CAEN, SGI VILLETTE, SG VISITATION, 89 GRANDE ARMEE, 83-85 GRANDE ARMEE, MASSY 30 AVENUE CARNOT
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Néant

Yann BRIAND Né le 31 mai 1974 à Carhaix-Plouguer (29) Nationalité française Adresse professionnelle : 17 bis Place des Reflets – 92919 Paris La Défense 2 Fonction principale exercée : Directeur Immobilier de Sogecap Biographie : Yann Briand est titulaire d'un Magistère de Gestion et Aménagement de l'Espace et des Collectivités Locales (Paris IV) et d'un 3ème cycle en Immobilier d'Entreprise (Paris I). Depuis 1999, il a effectué son parcours au sein d'Arthur Andersen, General Electric, Catella et Société Générale en investissement, expertise et conseil immobilier. Depuis 2014, il est Directeur Immobilier de Sogecap en charge des activités d'investissement et d'asset management. Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 0	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Membre du Conseil de surveillance Date de nomination : AG du 6 avril 2018 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 <u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Représentant permanent de SOGECAP, membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée <u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Représentant permanent de SOGECAP, administrateur : BG1 SA, OTELI France, CARMILA, FREY Représentant permanent de SOGECAP, membre du Comité d'audit : CARMILA Représentant permanent de SOGECAP, président du comité des nominations et rémunérations et membre du comité d'investissement : FREY Autre mandat en nom propre : SOGECAP REAL ESTATE <u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Néant
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS 56 Rue de Lille – 75007 Paris Etablissement à statut spécial créé par la loi sur les finances du 28 avril 1816, codifié aux articles L 518-24 et R 518-1 à R 518-42 du Code monétaire et financier REPERTOIRE SIRENE 180 020 026 Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 5 902 897	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Membre du Conseil de surveillance Date de nomination : AG du 6 avril 2018 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 <u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA) <u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Administrateur : LA COMPAGNIE DES ALPES (société cotée), CNP ASSURANCES (société cotée), ICADE (société cotée), VEOLIA ENVIRONNEMENT (société cotée) <u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Néant

Arnaud TAVERNE Né le 18 mai 1973 à Paris Nationalité française Adresse professionnelle : 56 rue de Lille – 75007 Paris Fonction principale exercée : Directeur Général de CDC GPI – Gestion des Placements Immobiliers et responsable de l'immobilier de placement à la Caisse des dépôts et consignations Biographie : Arnaud Taverner est diplômé de l'Université Paris IX Dauphine d'un Magistère Banque Finance Assurance (License, Master 1 et Master 2) et d'un Master 2 (DEA) en Economie et Finance internationale. Il a débuté sa carrière chez PWC en 1997 (Auditeur Senior Banques et Assurance) avant de rejoindre Arthur Andersen en 2000 (Restructuring Transaction Advisory Services Paris, Senior Manager). En 2006, il a intégré la Direction Financière de Veolia Transport en tant que Responsable acquisitions. Il a rejoint la Direction Financière du Groupe Caisse des Dépôts fin 2007 au sein du département immobilier compte propre et a pris la direction générale de CDC GPI en juillet 2014, société d'asset management détenue à 100 % par la CDC. Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 0	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Membre du Conseil de surveillance Date de nomination : AG du 6 avril 2018 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
	<u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Représentant permanent de CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Représentant permanent de la CDC, membre du Conseil d'administration: OPCI RIVER OUEST, OPCI AEW IMMOCOMMERCIAL, LE MARQUIS SA Représentant permanent de la SASU Logistis 2, membre du Conseil d'administration : OPCI FONCIERE FRANKLIN, Membre du Conseil d'administration : AIH FRANCE SA, OTELI EUROPE SARL, OPCI OTELI France,
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Néant

Jean LUCHET Né le 12 juin 1944 à Casteljaloux (47700) Nationalité française Adresse : 400 Venedey Hameau de Bayonne – 26230 GRIGNAN Fonction principale exercée : Président de l'association APEG Biographie : Jean LUCHET est diplômé de l'Institut des Sciences Politiques de Paris, de l'Institut d'Administration des Entreprises et licencié en droit. Après une carrière au sein d'une banque spécialisée dans l'immobilier (BHE) et dans une entreprise de promotion immobilière (Rhonalcop), Jean Luchet a rejoint Accor en 1987 jusqu'en juillet 2008, date à laquelle il a pris sa retraite. Jean Luchet a été chargé de la définition et de la mise en œuvre de la politique d'externalisation des actifs hôteliers de Accor. Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2018 : 11	<u>Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :</u> Membre du Conseil de surveillance Date de nomination : AG du 8 avril 2009 Date de renouvellement : AG des 4 avril 2012, 10 avril 2015, 6 avril 2018 Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
	<u>Mandats exercés au sein du groupe Covivio :</u> Membre du Conseil de surveillance : COVIVIO HOTELS (SCA), société cotée
	<u>Mandats extérieurs au groupe :</u> Président : APEG (Association)
	<u>Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :</u> Néant

4.2.5. MODALITES PARTICULIERES RELATIVES A LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLEES

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 aux articles 19 à 22 des statuts de la société.

A 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.

4.2.5.1. Convocation – admission – quorum – majorité

Les Assemblées Générales d'actionnaires sont convoquées soit par la gérance, soit par le Conseil de surveillance, ou par toute autre personne disposant de ce droit en vertu de la loi ou des statuts. Les convocations sont faites dans les formes et délais prévus par la loi et les règlements.

Les Assemblées sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et de l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Conformément à l'article R. 225-85 du Code de commerce, les actionnaires doivent justifier de la propriété de leurs titres au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris :

- pour l'actionnaire au nominatif, par l'inscription de ses actions sur les registres de la Société à cette date,
- pour l'actionnaire au porteur, par l'inscription en compte de ses actions, à son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au plus tard à cette date, dans son compte titres tenu par un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier. L'inscription en compte des titres doit être constatée par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité. Cette attestation doit être jointe au formulaire de vote par correspondance ou par procuration, ou à la demande de carte d'admission, adressés par l'intermédiaire habilité, à la société.

Les Assemblées Générales sont présidées par le Gérant ou par l'un des Gérants, s'ils sont plusieurs, sauf si l'Assemblée est convoquée par le Conseil de surveillance, auquel cas elle est présidée par le Président de ce Conseil, ou l'un de ses membres désigné à cet effet. En cas de convocation par une autre personne spécialement habilitée par la loi, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation. Dans tous les cas, à défaut de la personne habilitée ou désignée pour présider l'Assemblée, celle-ci élit son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

À chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence contenant les mentions prévues par la loi.

Toute copie ou extrait d'un procès-verbal devra être certifié par l'un des gérants, par le président du Conseil de surveillance ou par le secrétaire de l'Assemblée.

Aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une Assemblée générale ordinaire sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités à l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de surveillance. Les délibérations des Assemblées Générales Ordinaires sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance à cette Assemblée.

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Par exception, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la société en société d'une autre forme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité des commandités. Les délibérations de l'Assemblée générale extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à la majorité des deux tiers des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les actionnaires peuvent voter par correspondance ou donner pouvoir dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

4.2.5.2. Droit de vote

Chaque actionnaire a un nombre de voix égal au nombre d'actions qu'il possède ou représente.

La société a maintenu, au terme de son Assemblée générale du 10 avril 2015, sur proposition de la Gérance, le principe « une action = une voix » approuvé par les actionnaires en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double conformément à l'Article L.225-123 du Code de commerce instaurée par la loi Florange du 29 mars 2014 et a ainsi modifié l'article 9 des statuts.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres donnés en gage, par l'usufruitier dans les Assemblées Ordinaires et par le nu-propriétaire dans les Assemblées Extraordinaires.

L'actionnaire dispose de deux 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 offre à l'actionnaire la possibilité de choisir l'une des trois options suivantes :
 - donner pouvoir au Président de l'Assemblée générale : celui-ci émettra alors au nom de l'actionnaire un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Gérant 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 au choix de l'actionnaire assistant à l'Assemblée générale en inscrivant les coordonnées de cette personne.

Le formulaire de vote est accessible, dans les délais requis, sur le site Internet de la Société (www.covivio-hotels.fr), et peut être demandé par voie électronique ou postale à la société ou à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion du compte titres de l'actionnaire, six jours au moins avant la date de l'Assemblée générale.

La date ultime de réception des formulaires est de trois jours calendaires précédant l'Assemblée générale pour le vote par correspondance et pour les pouvoirs sous format papier.

4.2.6. PUBLICATION DES INFORMATIONS PREVUES A L'ARTICLE L. 225-37-5 DU CODE DE COMMERCE

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.

- Structure du capital :

Les renseignements relatifs à la structure du capital de Covivio Hotels sont présentés dans le rapport de gestion de la Société.

- Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote :

L'article 8 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 9.3 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.

En outre, l'article 9bis des statuts prévoit également 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.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée générale d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux 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 5% du capital social.

L'article L.233-14 al. 1 du Code de commerce dispose que l'actionnaire qui n'aurait pas procédé régulièrement aux déclarations prévues aux I, II, VI et VII de l'article L.233-7 est privé des droits de vote attachés à ces actions excédant la fraction qui n'a pas été régulièrement déclarée pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

- Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce:

Ces éléments sont exposés au 1.9 du rapport de gestion.

- Titres comportant des droits de contrôle spéciaux :

Néant

- Mécanisme de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat salarié :

Néant

- Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote :

Les sociétés Covivio, ACM Vie, Predica, Pacifica et Generali Vie sont liées par un pacte d'actionnaires conclu le 29 novembre 2004 pour une durée de 5 ans, renouvelable tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation par l'une des parties sous réserve de respecter un préavis de 6 mois avant chaque période successive de renouvellement. Le pacte prévoit un droit de première offre dans le cas où une partie souhaiterait céder tout ou partie de ses actions de la société dans la mesure où les actions dont la cession est envisagée seraient constitutives d'un bloc. Dans cette hypothèse, les autres investisseurs bénéficieront d'un délai de 10 jours à compter de la réception de la notification adressée par l'investisseur souhaitant céder ses titres pour, séparément ou conjointement, transmettre à l'investisseur sortant une offre d'acquisition portant sur le bloc de titres dont le transfert est envisagé.

Le pacte prévoit également un engagement de discussion de bonne foi dans le cas où une partie au pacte souhaiterait procéder à une cession sur le marché de tout ou partie de ses actions de la société représentant au moins 1% du capital de la société. Dans cette hypothèse il s'engage à informer par avance les autres parties de ses intentions et, si nécessaire, à se rapprocher et à discuter de bonne foi avec les autres Investisseurs dans l'objectif d'éviter toutes démarches de nature à perturber le bon fonctionnement du marché.

- Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil de surveillance ainsi qu'à la modification des statuts :

Les statuts de la société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société en commandite par actions.

- Pouvoirs du Gérant en matière d'émission ou de rachat d'actions :

La synthèse des délégations en cours accordées par l'Assemblée générale des actionnaires en date du 6 avril 2018 relatives aux augmentations de capital est présentée au 4.2.8 ci-après.

L'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018 a autorisé le Gérant (12^{ème} résolution) en vue de l'achat par la Société de ses propres actions : il est proposé à l'Assemblée générale mixte convoquée pour le 5 avril 2019 de remplacer cette autorisation par une nouvelle autorisation ayant le même objet.

- Accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société :

Les contrats de financement de Covivio Hotels, en tant qu'emprunteur, sont généralement assortis de clauses de changement de contrôle, lequel est défini comme la perte du contrôle de Covivio Hotels par Covivio. Ces clauses permettent aux établissements prêteurs d'exiger le remboursement de la dette en cas d'occurrence d'un changement de contrôle.

- Accords prévoyant des indemnités par les membres du Conseil de surveillance ou les salariés en cas de démission ou de licenciement sans cause réelle et sérieuse ou si l'emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange :

Néant

4.2.7. CONVENTIONS DE L'ARTICLE L.225-37-4 DERNIER ALINEA DU CODE DE COMMERCE

Conformément à 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 et par personne interposée, entre d'une part, un dirigeant, un administrateur ou un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de la société, et une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% du capital de 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.

4.2.8. SYNTHÈSE DES DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES EN COURS DE VALIDITÉ DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 al. 7 du Code de commerce, est présentée ci-dessous la synthèse des délégations en cours accordées par l'Assemblée générale mixte des actionnaires en date du 6 avril 2018 relatives aux augmentations de capital :

Délégation accordée par l'Assemblée générale mixte du 6 avril 2018	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
Autorisation donnée au Gérant pour décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes pour un montant nominal maximal de 42 500 000 €. (13e résolution)	26 mois soit jusqu'au 5 juin 2020	Néant
Autorisation donnée au Gérant 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 pour un montant nominal maximal de 212 500 000 €. Plafond nominal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances fixé à 1 000 000 000 € (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 16e à 19e résolution). (15e résolution)	26 mois soit jusqu'au 5 juin 2020	Le 21 juin 2018 : augmentation de capital d'un montant nominal de 47 223 152 €
Autorisation donnée au Gérant 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, pour un montant nominal maximal de 44 500 000 €. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 15e résolution). (16e résolution)	26 mois soit jusqu'au 5 juin 2020	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite de 10 % du capital social, 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. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 15e résolution). (18e résolution)	26 mois soit jusqu'au 5 juin 2020	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant nominal maximal de 44 500 000 €. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 15e résolution). (19e résolution)	26 mois soit jusqu'au 5 juin 2020	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérant à un plan d'épargne d'entreprise avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant nominal maximal de 500 000 €. (20e résolution)	26 mois soit jusqu'au 5 juin 2020	Néant

5 RENSEIGNEMENTS ET GESTION

5.1	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL	211
5.1.1	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur	211
5.1.2	Renseignements de caractère général concernant le capital	213
5.1.3	Actionnariat de la société	215
5.2	PRESENTATION DE LA SOCIETE	217
5.2.1	Historique	217
5.2.2	Organigramme du groupe au 31 décembre 2018	217
5.3	ADMINISTRATION, DIRECTION ET CONSEIL DE SURVEILLANCE	219
5.3.1	Direction (article 10 des statuts)	219
5.3.2	Pouvoirs et rémunération du gérant (articles 10, 11 à 14 des statuts)	219
5.3.3	Conseil de surveillance (articles 12 à 15 des statuts)	219
5.3.4	Commissaires aux comptes	221
5.4	RESPONSABLE DU DOCUMENT	222
5.4.1	Responsable du document	222
5.4.2	Attestation du responsable	222
5.4.3	Informations financières historiques	222
5.5	DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL (ART. 221-1-1 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AMF)	223
5.5.1	Communication au titre de l'information réglementée publiée sur le site internet de l'AMF et sur le site internet de Covivio Hotels	223
5.5.2	Publications au BALO (Bulletin des Annonces Légales Obligatoires)	224
5.6	RAPPORT CONDENSE DES EXPERTS	225
5.6.1	Contexte général de la mission	225
5.6.2	Conditions de réalisation	225
5.6.3	Juste valeur globale	226
5.6.4	Observations générales	227

5.1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital

5.1.1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT L'ÉMETTEUR

5.1.1.1. Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Covivio Hotels

5.1.1.2. Forme juridique (article 1 des statuts)

Constituée sous la forme d'une société anonyme à Conseil d'administration, Covivio Hotels a été transformée en société en commandite par actions lors de l'Assemblée générale mixte réunie le 30 novembre 2004.

5.1.1.3. Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social de la société est fixé au 30, avenue Kléber – 75116 Paris.

5.1.1.4. Registre du commerce et des sociétés

La société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 955 515 895.

Le code APE de la société est : 6820B.

Son numéro Siret est le 955 515 895 00071.

Son LEI est 969500N2QX5LGFFZ0I67.

5.1.1.5. Marché de cotation des actions

Les actions Covivio Hotels (Code ISIN : FR0000060303) sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris – Compartiment A.

Les obligations Covivio Hotels émises en novembre 2012 (Code ISIN : FR0011352806), en mai 2015 (Code ISIN : FR0012741072), et en septembre 2018 (Code ISIN : FR0013367422) sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris.

5.1.1.6. Nationalité

La société est soumise au droit français.

5.1.1.7. Durée de la société (article 5 des statuts)

La société a été constituée en 1900. La durée de la société, qui devait expirer le 31 décembre 1949, a été prorogée de 90 ans, en vertu d'une décision de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 8 mai 1941, elle prendra donc fin le 31 décembre 2039, sauf liquidation anticipée ou prorogation.

5.1.1.8. Objet social (article 3 des statuts)

Covivio Hotels 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, affectés notamment au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ou concourir à leur développement,
 - la construction d'immeubles affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large 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,
 - l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur en vue de la location ou de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail,
 - 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 et /ou commercial affecté au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large 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 affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large y compris par voie de crédit-bail ou de location financière,
 - indirectement, l'acquisition, la détention, la cession et l'exploitation de fonds de commerce dans le secteur de la santé, des loisirs et l'hébergement au sens large.
- À titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport 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.

5.1.1.9. Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Au siège social : 30, avenue Kléber – 75116 Paris (téléphone : 01 58 97 51 73)

Sur le site internet : www.covivio-hotels.fr

Sur le site de l'AMF : www.amf-france.org

5.1.1.10. Droits des commanditaires

Les droits des actionnaires commanditaires sont régis par le droit commun.

5.1.1.11. Droits et statut des associés commandités (article 18 des statuts)

L'unique associé commandité de la société, également gérant de la société, est la société Covivio Hotels Gestion, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé 30, avenue Kléber 75016 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 450 140 298.

Les droits des commandités sont régis par le droit commun et par les dispositions statutaires suivantes. Aux termes de l'article 20.4 des statuts : « À l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de surveillance, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une Assemblée générale ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de ladite Assemblée générale ordinaire. »

Aux termes de l'article 21.3 des statuts : « Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée générale extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la société en société d'une autre forme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci ».

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

L'associé commanditaire et gérant est indéfiniment et solidairement responsable du passif social.

5.1.1.12. Exercice social (article 23 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de 12 mois qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

5.1.1.13. Répartition statutaire des bénéfices (article 25 des statuts)

Sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, il est d'abord prélevé une somme égale à 500 000 euros qui est versée à l'associé commandité. Ce dividende préceptif est cumulatif. Le solde du bénéfice distribuable au titre de chaque exercice est réparti entre les actionnaires commanditaires, étant précisé que, conformément au régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées ("SIIC") pour lequel la société Covivio Hotels a opté, les bénéfices exonérés provenant de la location d'immeubles et de dividendes de sociétés ayant opté pour le régime SIIC sont obligatoirement distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation à hauteur, respectivement, de 95% et 100% et ceux provenant de la cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime SIIC à hauteur de 70% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

5.1.1.14. Assemblées Générales

Ces éléments sont détaillés dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, chapitre 4.2 du présent Document.

Franchissement de seuils statutaires (article 9 bis 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 seul 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.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, 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 5% du capital social.

5.1.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL CONCERNANT LE CAPITAL

5.1.2.1. Forme des actions – identification des actionnaires (article 8 des statuts)

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire. Toutefois :

- 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
- 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 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009, du 26 octobre 2009 (la « Loi 11/2009 »)

(un « Actionnaire Concerné »)

devra impérativement inscrire l'intégralité des actions 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 qu'ils 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.

Le registre des titres nominatifs est détenu par CM-CIC Market Solutions.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

La société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L228-2 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.

5.1.2.2. Cession des actions (article 8 des statuts)

Les actions sont librement cessibles et transmissibles selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur. La cession des actions s'opère, à l'égard de la société et des tiers, par un virement de compte à compte.

5.1.2.3. Droits et obligations attachés aux actions (article 9 des statuts)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation revenant aux actionnaires en application des statuts, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur 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.

Chaque action donne droit de participer aux assemblées d'actionnaires, avec voix délibérative, dans les conditions et sous les réserves prévues par la loi, les règlements et les statuts.

Toute personne possédant une ou plusieurs actions est tenue par les statuts et par toutes les décisions prises par les Assemblées Générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les actionnaires devront faire leur affaire personnelle du regroupement d'actions nécessaires sans pouvoir rien prétendre de la société.

Chaque action est indivisible à l'égard de la société. En conséquence, les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux.

Chacune des actions donne droit, en cas de répartition ou de remboursement, à la même somme nette. Il sera, en conséquence, fait masse entre toutes les actions de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la société auxquelles cette répartition ou ce remboursement pourrait donner lieu.

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 9.3 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 dividende au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi 11/2009 d'une ou plusieurs 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 divisé 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 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 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.

5.1.2.4. Conditions de modification du capital social (article 7 des statuts)

Les autorisations de modification du capital social sont exposées dans le rapport de gestion.

Le capital social peut être augmenté ou réduit, par tout mode et de toute manière autorisés par la loi.

Toute augmentation ou réduction du capital doit être décidée en Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, après avoir reçu l'accord unanime des commandités.

Le Conseil de surveillance fait un rapport sur toute proposition d'augmentation ou de réduction du capital social proposé par la gérance aux actionnaires.

L'assemblée des actionnaires peut, conformément à la loi, déléguer à la gérance tous les pouvoirs nécessaires pour réaliser l'augmentation ou la réduction du capital proposée, en déterminer le montant, les conditions et prendre toute mesure nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

5.1.2.5. Instruments financiers non représentatifs du capital

Néant.

5.1.2.6. Autres titres donnant accès au capital

Néant.

5.1.2.7. Autorisation d'augmentation du capital

Le tableau des délégations en cours en matière d'augmentation du capital social de la société accordées par l'Assemblée générale des actionnaires du 6 avril 2018 figure dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 4.2.8.

5.1.2.8. Évolution du capital au cours des cinq dernières années

Le tableau d'évolution du capital social au cours des cinq derniers exercices figure dans le rapport de gestion, au paragraphe 1.7.4.

5.1.3. ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

La répartition du capital et des droits de vote sur les trois derniers exercices est présentée dans le rapport de gestion au paragraphe 1.7.2.

5.1.3.1. Informations sur les principaux actionnaires au 31 décembre 2018

Les principaux actionnaires ou groupe d'actionnaires sont présentés dans le rapport de gestion au paragraphe 1.7.1.

5.1.3.2. Contrats importants

5.1.3.2.1. Pactes d'actionnaires

Pacte d'actionnaires entre Covivio, ACM Vie, Predica, Pacifica et Generali Vie

À l'effet d'organiser leurs relations au sein de la société Covivio Hotels, Covivio, Predica, Pacifica, ACM Vie et Generali Vie ont signé, le 29 novembre 2004, un pacte d'actionnaires pour une durée de cinq (5) années renouvelable tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation par l'une des parties sous réserve de respecter un préavis de 6 mois avant chaque période successive de renouvellement. Les sociétés Generali IARD et Equité Compagnie d'Assurances et de Réassurance, membres du groupe Generali ont adhéré le 26 novembre 2018 audit pacte en qualité de partie et de co-investisseur suite à l'acquisition auprès de Generali d'actions de la société. Ce pacte rappelle les engagements d'apports en numéraire que les parties audit pacte se sont engagées à réaliser et en précise les modalités. Le pacte prévoit un droit de première offre dans le cas où une partie souhaiterait céder tout ou partie de ses actions de la société dans la mesure où les actions dont la cession est envisagée seraient constitutives d'un bloc. Dans cette hypothèse, les autres investisseurs bénéficieront d'un délai de 10 jours à compter de la réception de la notification adressée par l'investisseur souhaitant céder ses titres pour, séparément ou conjointement, transmettre à l'investisseur sortant une offre d'acquisition portant sur le bloc de titres dont le transfert est envisagé.

Le pacte prévoit également un engagement de discussion de bonne foi dans le cas où une partie au pacte souhaiterait procéder à une cession sur le marché de tout ou partie de ses actions de la société représentant au moins 1% du capital de la société. Dans cette hypothèse, il s'engage à informer par avance les autres parties de ses intentions et, si nécessaire, à se rapprocher et à discuter de bonne foi avec les autres investisseurs dans l'objectif d'éviter toutes démarches de nature à perturber le bon fonctionnement du marché. Les parties au pacte ont par ailleurs prévu de répartir entre elles les sièges au Conseil de surveillance de Covivio Hotels au prorata de leurs participations au capital de la société.

Pacte d'associés entre Covivio Hotels et Predica

Les sociétés Covivio Hotels et Predica ont conclu le 6 décembre 2010 un pacte d'associés à l'effet de régir leurs relations en vue de l'acquisition auprès du groupe AccorHotels de murs d'hôtels exploités en France, en Allemagne et en Belgique sous les enseignes Suite Novotel, Ibis budget, Ibis et Novotel. Ces acquisitions ont été réalisées par la création d'un OPCI qui détient indirectement les actifs en France et par le biais d'une holding française qui détient indirectement les actifs en Allemagne et en Belgique. En conséquence, les parties ont organisé leurs relations au sein de chacune des holdings ainsi constituées. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de l'OPCI ou de la holding jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération et admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.

Pacte d'actionnaires relatif au projet Pei entre Covivio Hotels et Predica et les entités du Crédit Agricole Assurances

Les sociétés Covivio Hotels, Predica, Pacifica, IMEFA CENT DEUX, IMEFA QUATRE, IMEFA CENT VINGT HUIT ont conclu le 24 mai 2011 un pacte d'actionnaires à l'effet de régir leurs relations en vue de l'acquisition auprès du groupe Louvre Hotels Group de murs d'hôtels exploités en France sous l'enseigne Campanile. Ces acquisitions ont été réalisées par la création d'un OPCI qui détient indirectement par l'intermédiaire de sa filiale Campeli l'ensemble des actifs. En conséquence, les parties ont organisé leurs relations au sein de l'OPCI Camp Invest et de sa filiale la société Campeli. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de l'OPCI jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération et admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.

Pacte d'associés relatif au projet Dahlia entre Covivio Hotels, Predica et la SCI Holding Dahlia

Les sociétés Covivio Hotels, Predica, et la SCI HOLDING DAHLIA ont conclu le 29 novembre 2011 un pacte d'associés à l'effet de régir leurs relations en vue de la cession de murs d'hôtels, donnés en location au groupe AccorHotels et exploités en France sous les enseignes Ibis et Novotel, à une ou plusieurs entités détenues à hauteur de 80% par Predica et à hauteur de 20% par Covivio Hotels. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de la SCI DAHLIA jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération, sauf dérogations. Le Pacte prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité.

Pacte d'actionnaires relatif à la société B2 Hotel Invest entre Covivio Hotels, Predica, Pacifica et les entités du groupe Crédit Agricole Assurances et ACM Vie

Les sociétés Covivio Hotels, Loire, Foncière Manon, Predica, Pacifica, les entités du groupe Crédit Agricole Assurances, et Assurance du Crédit Mutuel Vie, société d'assurance mutuelle, ont conclu le 6 novembre 2012 un pacte d'actionnaires à l'effet de régir leurs relations en vue de l'acquisition auprès d'ANF d'un portefeuille de murs d'hôtels exploités en France sous l'enseigne B&B. Ces acquisitions ont été réalisées par la création d'un OPCI qui détient indirectement par l'intermédiaire de Foncière B2 Hotel Invest l'ensemble des actifs. En conséquence, les parties ont souhaité organiser leurs relations au sein de l'OPCI B2 Hotel Invest. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de l'OPCI jusqu'à l'issue du quatrième anniversaire de la date du Pacte et admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.

Pacte d'associés relatif à la société SAS Samoëns entre Covivio Hotels et OPCI ACM Lagune en présence de SAS Samoëns et Assurance du Crédit Mutuel Vie

Les sociétés Covivio Hotels et OPCI ACM Lagune ont conclu le 13 mai 2016 un pacte d'associés à l'effet de régir leurs relations dans le cadre d'un partenariat consistant en la détention d'une société commune devant se porter acquéreur auprès de Club Méditerranée de l'assiette foncière sur laquelle sera édifié un village de vacances sur un terrain situé au lieu-dit "Plateau de Saix" sur la commune de Samoëns, qui sera exploité par le Club Méditerranée. Le village sera constitué de 420 chambres commerciales, 161 chambres chambres ou appartements destinés au personnel du Club Méditerranée ainsi que 222 emplacements de parkings. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la prise d'effet du bail commercial à conclure avec le Club Méditerranée et admet cependant des dérogations. Il prévoit également une clause de rendez vous à l'issue d'une période de dix années à compter de la prise d'effet du bail commercial.

Suite à la conclusion du Pacte d'associés relatif à la société Foncière Développement Tourisme conclu entre Covivio Hotels et Caisse des Dépôts et Consignations en date du 21 septembre 2016, et à la cession par la société Covivio Hotels de l'intégralité de ses actions de la société Samoëns à la société Foncière Développement Tourisme en date du 29 septembre 2016, la société Foncière Développement Tourisme a adhéré à cette même date au Pacte d'associés initialement conclu en date du 13 mai 2016 entre Covivio Hotels et OPCI ACM Lagune et a ainsi accepté d'être irrévocablement lié par les obligations exposées dans le Pacte dans la même mesure que Covivio Hotels, et de respecter toutes les stipulations de celui-ci, comme si il avait été une partie d'origine agissant comme associé avec effet au 29 septembre 2016.

Pacte d'associés relatif à la société Foncière Développement Tourisme entre Covivio Hotels et Caisse des Dépôts et Consignations, en présence de Covivio Hotels agissant pour le compte de Foncière Développement Tourisme et Ampère Gestion

Les sociétés Covivio Hotels et Caisse des Dépôts et Consignations ont conclu le 23 septembre 2016 un pacte d'associés à l'effet de régir leurs relations dans le cadre d'un partenariat consistant en la détention d'une société ayant vocation à investir dans un certain nombre de projets, consistant en l'acquisition, la gestion et la location de murs d'hôtels, de résidence de tourisme ou de villages de vacances situés à la montagne, en bord de mer ou dans des zones touristiques dynamiques. Ces projets sont soit des projets de construction, soit, pour ceux existants, des restructurations ou redéveloppements. Ces investissements sont réalisés exclusivement par l'intermédiaire de filiales dédiées. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres pendant une durée de sept (7) ans courant à compter de la conclusion du Pacte et admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus et un droit de préemption des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'incessibilité. Le pacte prévoit également un droit de cession conjointe et un droit de sortie forcée.

5.1.3.2.2. Autres contrats

Emission d'un emprunt obligataire sécurisé de 255 M€

La société a émis le 16 novembre 2012 un emprunt obligataire hypothécaire de 255 M€ auprès d'investisseurs institutionnels adossé à des actifs hôteliers loués à AccorHotels. Cette émission de 1 275 obligations d'une valeur nominale de 200 000 €, à échéance le 16 novembre 2019, offre un coupon de 3,6820%. Elle permet à Covivio Hotels de poursuivre la stratégie de diversification des sources de financement et d'allongement de la maturité de la dette.

En décembre 2014, Covivio Hotels a rallongé de deux ans son obligation de 242 M€ sécurisée par des actifs hôteliers pour un coupon abaissé à 2,7540% à partir du 16 février 2015.

Emission d'un emprunt obligataire par placement privé de 200 M€

La société a émis le 29 mai 2015 un emprunt obligataire par placement privé de 200 M€ auprès d'investisseurs institutionnels. Cette émission de 2 000 obligations d'une valeur nominale de 100 000 €, à échéance le 29 mai 2023, offre un coupon de 2,218%.

Emission d'un emprunt obligataire de 350 M€

La société a émis en septembre 2018 un emprunt obligataire à 7 ans de 350 M€ (échéance au 24 septembre 2025). Cette émission, qui faisait suite à l'obtention d'un rating S&P BBB perspective positive, offre un coupon de 1,875%.

5.1.3.2.3. Principaux contrats financiers

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables figurant en partie 3 "Renseignements Financiers" du présent document de référence.

5.2. Présentation de la société

5.2.1. HISTORIQUE

Créée en 1900, puis introduite en Bourse dès 1903, la société Établissements Ferrand et Renaud avait pour activité la fabrication de pâtes alimentaires et tous autres produits se rattachant à cette industrie.

En 1961, la société a apporté son fonds industriel et commercial aux sociétés nouvelles Régia-Scaramelli et Semoulerie de Bellevue, et l'ensemble immobilier constituant l'usine de Lyon à une société nouvelle. Suite à ces apports, elle est devenue une société holding.

Depuis 2001, date de la cession du dernier actif immobilier significatif, l'activité de Ferrand et Renaud se limitait à la détention d'une participation de 35% dans Oralia Investissements, société d'administration de biens et d'un portefeuille de valeurs mobilières.

L'exercice 2004 de Ferrand et Renaud a été marqué par la cession de quelques actifs représentant une faible valeur unitaire mais surtout par la cession le 29 novembre 2004, de l'intégralité de la participation dans Oralia à son actionnaire majoritaire actuel pour une valeur de 11 480 433 euros et de sa filiale immobilière Foch à Monsieur Christian Baverey.

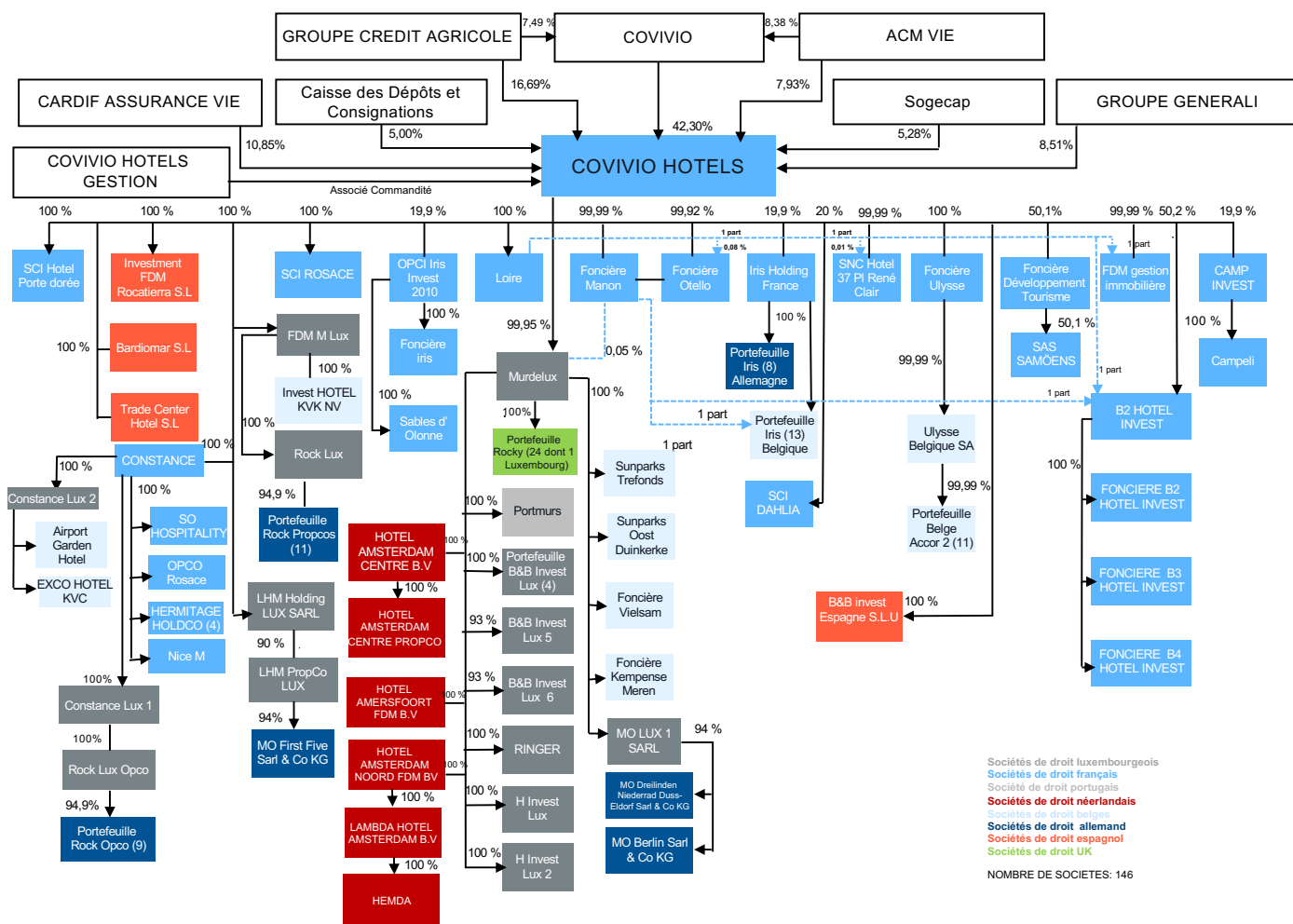
Le 30 novembre 2004, Ferrand et Renaud, devenu Foncière des Murs, a procédé à l'acquisition de la SCI Foncière des Murs. Cette opération s'inscrit dans le cadre du projet de redéploiement de la société vers une activité de société foncière spécialisée dans la détention longue durée de murs d'exploitation dans les secteurs de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large.

Lors de l'Assemblée générale mixte du 14 septembre 2018, la Société a choisi de faire évoluer son identité et sa marque, en cohérence avec le changement opéré au niveau de Covivio. Afin de mettre en cohérence cette nouvelle identité et la dénomination sociale, il a été décidé d'adopter « Covivio Hotels » comme nouvelle dénomination sociale de la Société.

Au 31 décembre 2018, Covivio Hotels détient un patrimoine de 460 actifs (dont 20 actifs détenus en murs et fonds et 5 actifs en développement) d'une valeur d'expertise totale de 5 483 M€ hors droits en part du groupe (soit 6 009 M€ en part totale), répartis en France et en Europe, dont 384 hôtels, 54 restaurants et 22 jardineries.

5.2.2. ORGANIGRAMME DU GROUPE AU 31 DECEMBRE 2018

L'organigramme de Covivio Hotels et ses filiales au 31 décembre 2018 est détaillé ci-dessous :



Le pourcentage de détention et de droit de vote de Covivio Hotels envers ses filiales est identique. Seule la répartition du capital et des droits de vote des actionnaires de la société peut varier en fonction du nombre d'actions autodétenues (qui ne donnent pas droit de vote).

Nous vous précisons par ailleurs que :

- les principaux pactes d'actionnaires sont détaillés au 5.1.3.2.1,
- le détail des transactions entre parties liées sont détaillées au 3.2.8.4, et
- le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au sein de la société figure au chapitre 3.7.

Actionnaire majoritaire

Covivio détient 42,30% du capital de Covivio Hotels. Le tableau de répartition du capital de Covivio au 27 février 2019, est détaillé ci-dessous :

Au 27/02/2019

DÉNOMINATION DES ACTIONNAIRES	NOMBRE D'ACTIONS	%
Groupe DELFIN	21 920 790	26,43
Groupe COVEA	5 846 147	7,05
Groupe CREDIT AGRICOLE ASSURANCES	6 670 484	8,04
Groupe CM-CIC	6 269 881	7,56
BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE	880 691	1,06
FLOTTANT, NOMINATIFS ET AUTRES PORTEURS	41 148 597	49,61
AUTODÉTENTION	210 317	0,25
TOTAL	82 946 907	100,00

5.3. Administration, direction et Conseil de surveillance

5.3.1. DIRECTION (ARTICLE 10 DES STATUTS)

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants. Le premier gérant, nommé pour une durée de six années est la société Covivio Hotels Gestion, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé 30, avenue Kléber – 75116 PARIS immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 450 140 298.

Au cours de l'existence de la société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, avec l'accord du Conseil de surveillance ou, le cas échéant, de l'Assemblée.

La société Covivio Hotels Gestion, nommée en qualité de premier Gérant de la société sera réputée démissionnaire d'office de ses fonctions de gérant dans le cas où elle cesserait d'être contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce par la société Covivio, sauf si le nouvel actionnaire de contrôle dudit gérant a été agréé par le Conseil de surveillance.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement, ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants, ou au renouvellement du gérant unique. Toutefois, dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué à tout moment pour incapacité (qu'elle soit la conséquence d'une procédure collective ou non) ou pour toute autre cause par décision unanime des commandités ; chaque gérant peut également être révoqué pour cause légitime par une décision de justice.

5.3.2. POUVOIRS ET RÉMUNÉRATION DU GÉRANT (ARTICLES 10, 11 A 14 DES STATUTS)

Pouvoirs du Gérant (articles 10 et 14 des statuts)

Le Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux assemblées d'actionnaires et au Conseil de surveillance.

Il est à cet égard précisé que le Gérant de la société devra, aux termes de l'article 14 des statuts, obtenir l'autorisation préalable du Conseil de surveillance, statuant à la majorité des trois cinquièmes, sur les opérations de souscription d'emprunts bancaires, d'achat d'immeubles ou de titres de participations, de désinvestissements et d'octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté lorsque leur montant dépassera 10 millions d'euros.

Rémunération du Gérant (Article 11 des statuts)

Le ou les gérants auront droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à 1 million d'euros, ladite rémunération étant indexée annuellement sur la base de l'évolution de l'indice Syntec constatée au 31 décembre de l'année précédente. L'indice de référence est l'indice au 31 décembre 2008.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'Assemblée générale ordinaire après accord unanime des commandités.

Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la société ou des sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à des prestataires de services extérieurs.

5.3.3. CONSEIL DE SURVEILLANCE (ARTICLES 12 A 15 DES STATUTS)

La société est pourvue d'un Conseil de surveillance de trois membres au moins choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de gérant.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés ou révoqués par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant la qualité de commandité ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes.

La durée des fonctions des membres du Conseil de surveillance est de trois années au plus et chaque membre doit être propriétaire d'au moins une action de la société.

Il peut être alloué aux membres du Conseil de surveillance une rémunération annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant, porté dans les frais généraux est déterminé par l'Assemblée générale ordinaire et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée.

5.3.3.1. Composition du Conseil de surveillance de Covivio Hotels

Le Conseil de surveillance est composé de 14 membres, personnes physiques ou personnes morales, choisis parmi les actionnaires. La composition du Conseil de surveillance ainsi que les curriculum vitae et les mandats et fonctions exercés par chacune de ces personnes figurent dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

5.3.3.2. Fonctionnement du Conseil de surveillance

5.3.3.2.1. Pouvoirs du conseil (article 14 des statuts)

Le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société tel qu'il est prévu par la loi.

Il établit un rapport à l'occasion de l'Assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la société ainsi que lors de toute augmentation ou réduction de capital proposée aux actionnaires. L'autorisation préalable du Conseil de surveillance, statuant à la majorité des trois cinquièmes, est requise préalablement à la mise en œuvre par le gérant des opérations suivantes :

- souscription d'emprunts bancaires
- achat d'immeubles ou de titres de participations
- désinvestissements
- octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté

lorsque leur montant dépassera 10 000 000 d'euros.

Lorsque leur montant n'excèdera pas 50 000 000 d'euros, l'autorisation préalable du Conseil de surveillance pourra intervenir dans un acte unique signé par les membres du Conseil de surveillance statuant à la majorité des trois cinquièmes.

Il peut en outre, dans la limite d'un certain montant annuel qu'il déterminera, autoriser le Gérant à donner des garanties au nom de la société.

Le Conseil de surveillance se réunit au moins quatre fois par an, à raison d'une fois par trimestre, le Gérant devant communiquer au Conseil de surveillance les informations suivantes prenant en compte, le cas échéant, de manière consolidée les activités de la société et de ses filiales :

- lors de la réunion du Conseil de surveillance tenue durant le deuxième trimestre d'un exercice, le projet de bilan consolidé, de compte de résultat consolidé, le projet de tableau des flux financiers consolidés, le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes consolidés
- lors de la réunion du Conseil de surveillance tenue le quatrième trimestre de chaque exercice, un budget annuel consolidé ainsi que les prévisions annuelles de trésorerie de la société ainsi que la trésorerie consolidée de la société et de ses filiales
- lors de chacune des réunions trimestrielles, un rapport d'activité, comprenant l'ensemble des éléments définis par le Conseil de surveillance, et un descriptif des événements majeurs survenus au cours du trimestre écoulé.

Plus généralement, le Gérant devra communiquer au Conseil de surveillance les mêmes documents que ceux mis à disposition des Commissaires aux comptes ainsi que tout document ou information que le Conseil de surveillance pourrait raisonnablement demander.

L'accord préalable du Conseil de surveillance est également requis pour la nomination ou le renouvellement de tout gérant à l'exception de la nomination du premier gérant.

Dans ce cadre, le Conseil de surveillance dispose d'un délai maximum de vingt (20) jours à compter de la notification qui lui est faite par les associés commandités du projet de nomination ou de renouvellement, pour donner ou refuser son accord.

Dans le cas où, à deux reprises successives à l'intérieur d'une période de deux mois, le Conseil de surveillance aurait refusé cet accord pour deux candidats successifs, alors que la société est dépourvue de gérant et que la gérance est exercée provisoirement par les associés commandités, l'accord pourra être donné par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires statuant à la majorité, convoquée par le ou les associés commandités lui soumettant un seul de ces deux candidats.

Au cas où l'accord du Conseil de surveillance ou de l'Assemblée n'aurait pas été obtenu en application des paragraphes ci-dessus, le ou les commandités nommeront une troisième personne. À défaut d'accord du Conseil de surveillance sur cette nouvelle personne, sa nomination sera soumise à l'Assemblée générale ordinaire qui ne pourra refuser son accord qu'à la majorité des deux tiers des actionnaires présents ou représentés.

5.3.3.2.2. Réunions du Conseil (articles 13 et 14 des statuts)

Le Conseil se réunit aussi souvent que les intérêts de la société l'exigent et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil de surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du Conseil.

Les réunions peuvent être convoquées par le président du Conseil, ainsi que par la moitié au moins de ses membres, ou par chacun des gérants et commandités de la société. Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif.

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote. Tout membre du Conseil de surveillance peut se faire représenter par un autre membre du Conseil sur présentation d'un pouvoir exprès étant précisé qu'un membre du Conseil pourra représenter plusieurs membres. En cas de partage des voix, la voix du président sera prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du Conseil qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions du Conseil de surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

5.3.3.2.3. Devoirs des membres du Conseil de surveillance (article 1.6 du règlement intérieur)

Les devoirs des membres du Conseil sont détaillés dans le Rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 4.2.1.6.

5.3.3.2.4. Déclarations relatives aux informations requises au titre des articles 14.1 et 14.2 de l'annexe 1 du Règlement CE 809/2004 et des articles 12.1 et 12.2 de l'annexe 1 de l'avis technique de l'ESMA n°31-62-800

Les mandataires sociaux de la société actuellement en fonction ont indiqué à la société :

- qu'aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des 5 dernières années au moins à leur encontre,
- qu'aucun d'eux n'a participé en qualité de dirigeant 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 au cours des cinq dernières années (à l'exception des sociétés Cardif Assurance Vie⁷ et Generali Vie⁸),

⁷ La société Cardif Assurance Vie a été condamnée par la commission des sanctions de l'APCR le 7 avril 2014 pour des contrats en desherence.

⁸ La société Generali Vie a été sanctionnée le 24 juillet 2015 par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (blâme et sanction pécuniaire de 5 millions d'euros) suite à un contrôle sur le dispositif de prévention du blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

- 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.

5.3.3.2.5. Conflits d'intérêts – liens familiaux

Il n'existe pas de liens familiaux entre les membres composant le Conseil de surveillance de Covivio Hotels.

En l'état actuel nous ne disposons pas d'informations permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.

Le règlement intérieur du Conseil de surveillance prévoit, dans son article 1.6.5, une procédure de prévention des conflits d'intérêts à l'occasion d'une réunion du Conseil ou d'un Comité.

5.3.3.2.6. Faits exceptionnels et litiges

A notre connaissance, au cours des douze derniers mois, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage n'a eu des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de Covivio Hotels et de ses filiales.

5.3.4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

5.3.4.1. Commissaires aux comptes

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Echéance du mandat
Titulaires	Cabinet Mazars Tour Exaltis 61, rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	30 novembre 2004 Renouvellement le 8 avril 2010 et le 8 avril 2016	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2021
	ERNST & YOUNG ET AUTRES 1 / 2 Place des saisons Paris – La Défense 1 92400 COURBEVOIE	11 avril 2013	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2018
Suppléants	Monsieur Cyrille Brouard Tour Exaltis 61, Rue Henri-Regnault 92400 COURBEVOIE	6 avril 2005 Renouvellement le 8 avril 2010 et le 8 avril 2016	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2021
	AUDITEX 1 / 2 Place des saisons Paris – La Défense 1 92400 COURBEVOIE	11 avril 2013	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2018

5.3.4.2. Rémunération des Commissaires aux comptes

La rémunération des Commissaires aux comptes est présentée au paragraphe 3.2.8.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

5.4. Responsable du document

5.4.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT

Monsieur Dominique OZANNE
Président de Covivio Hotels Gestion
Gérant commandité

5.4.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE

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, à ma connaissance, que 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 figurant en page 3 et suivantes 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.

Les informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, qui ne contiennent pas d'observations pour les exercices clos aux 31 décembre 2016 et 2017.

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes consolidés du groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 figure paragraphe 3.3 du présent Document de référence. Il contient une observation exposant 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 ».

Le rapport des contrôleurs légaux relatif aux comptes annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 figure au paragraphe 3.6 du présent Document de référence. Il ne contient aucune observation.

Fait à Paris, le 7 mars 2019

Monsieur Dominique OZANNE
Président de Covivio Hotels Gestion
Gérant commandité

Personne responsable de l'information financière

5.4.3. INFORMATIONS FINANCIERES 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 états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 92 à 133 du document de référence de l'exercice 2017 déposé auprès de l'AMF en date du 7 mars 2018 sous le numéro D.18-0106.
- Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2016 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 121 à 159 du document de référence de l'exercice 2016 déposé auprès de l'AMF en date du 21 février 2017 sous le numéro D.17-0101.

La réconciliation IFRS et EPRA est intervenue lors de la première année de communication sous le format EPRA, en 2010. Elle est disponible en page 154 du document de référence 2010. Aucune modification n'est intervenue dans les retraitements depuis cette réconciliation.

Ces documents sont disponibles au siège de la société au 30, avenue Kléber – 75116 Paris, ainsi que sur son site internet (www.covivio-hotels.fr) et sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers.

5.5. Document d'information annuel (art. 221-1-1 du règlement général de l'AMF)

5.5.1. COMMUNICATION AU TITRE DE L'INFORMATION RÉGLEMENTÉE PUBLIÉE SUR LE SITE INTERNET DE L'AMF ET SUR LE SITE INTERNET DE COVIVIO HOTELS

11 janvier 2018	Publication du bilan semestriel du contrat de liquidité
24 janvier 2018	Annonce de l'approbation par les actionnaires de Foncière des Murs et FDM Management SAS de la fusion de leurs sociétés
25 janvier 2018	Publication des informations relatives au nombre total de droits de votes et d'actions composant le capital social
13 février 2018	Résultats annuels 2017
26 février 2018	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée générale mixte 2018
14 mars 2018	Mise à disposition du Document de référence 2017
27 mars 2018	Annonce du projet d'acquisition d'un portefeuille hôtelier au Royaume-Uni
6 avril 2018	Publication du descriptif du programme de rachat d'actions 2018
3 mai 2018	Annonce de l'acquisition d'un portefeuille prime de 858 M£ au Royaume-Uni
25 mai 2018	Lancement d'une augmentation de capital d'environ 300 millions d'euros par voie d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions à ses actionnaires
19 juin 2018	Annonce du succès de l'augmentation de capital d'environ 300 millions d'euros par voie d'attribution gratuite de BSA à ses actionnaires
21 juin 2018	Publication des informations relatives au nombre total de droits de votes et d'actions composant le capital social
9 juillet 2018	Publication du bilan semestriel du contrat de liquidité et transfert du contrat
16 juillet 2018	Résultats semestriels 2018
28 juillet 2018	Annonce de la finalisation de l'acquisition de près de 80% du portefeuille hôtelier au Royaume-Uni
31 juillet 2018	Rapport financier semestriel 2018
6 août 2018	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'Assemblée générale mixte du 14 septembre 2018
3 septembre 2018	Annonce de l'obtention de la notation BBB, perspective positive, auprès de S&P
5 septembre 2018	Publication des états financiers consolidés FY2017
17 septembre 2018	Annonce du placement avec succès de 350 M€ d'obligations à 7 ans et 1,875%
19 septembre 2018	Inauguration du premier Motel One à Paris
10 janvier 2019	Publication du bilan semestriel du contrat de liquidité
17 janvier 2019	Annonce de la cession de 482 M€ d'actifs non stratégiques
13 février 2019	Résultats annuels 2018

5.5.2. PUBLICATIONS AU BALO (BULLETIN DES ANNONCES LÉGALES OBLIGATOIRES)

5 janvier 2018	Publication de l'avis de convocation à l'Assemblée générale extraordinaire du 24/01/2018
26 février 2018	Publication de l'avis de réunion à l'Assemblée générale mixte du 06/04/2018
19 mars 2018	Publication de l'avis de convocation à l'Assemblée générale mixte du 06/04/2018
16 avril 2018	Publication des comptes définitifs au 31/12/2017
6 août 2018	Publication de l'avis de réunion à l'Assemblée générale mixte du 14/09/2018
29 août 2018	Publication de l'avis de convocation à l'assemblée générale mixte du 14/09/2018

5.6. Rapport condensé des experts

Monsieur Dominique Ozanne
Covivio Hotels
10, avenue Kléber
75116 Paris

Paris, le 8 février 2019

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2018 de la juste valeur des actifs de Covivio.

5.6.1. CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MISSION

Cadre général

La société Covivio nous a demandé de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant son patrimoine en France, en Allemagne, au Portugal, aux Pays-Bas, en Belgique, au Royaume-Uni et en Espagne. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'expertises BNP Paribas Real Estate Valuation, CBRE Valuation, Cushman & Wakefield Valuation France, Crédit Foncier Expertise, HVS, Christie & Co et MKG n'ont aucun lien capitalistique avec la société Covivio.

Les sociétés d'expertises BNP Paribas Real Estate Valuation, CBRE Valuation, Cushman & Wakefield Valuation France, Crédit Foncier Expertise, HVS, Christie & Co et MKG 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.

Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 278 actifs en France, de 75 actifs en Allemagne, de 2 actifs aux Pays-Bas, de 12 actifs en Belgique, de 1 actif au Portugal, de 9 actifs au Royaume-Uni et de 20 actifs en Espagne. Pour cette mission, Covivio nous a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces.

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

Les actifs expertisés sont situés en France, en Allemagne, au Portugal, aux Pays-Bas, en Belgique, au Royaume-Uni et en Espagne. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Covivio ou par ses filiales.

Il est rappelé ici que lorsque le client est preneur 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.

5.6.2. CONDITIONS DE RÉALISATION

Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués au cours du mois d'octobre 2018 et les années précédentes pour les sites en actualisation, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du client, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

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 recommandations énoncées par les normes d'évaluation RICS publiées par la Royal Institution of Chartered Surveyors
- les principes posés par le code de déontologie des SIIC.

Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu :

- pour les actifs hôteliers : la méthode par capitalisation du revenu brut ainsi que par « discounted cash flow »
- pour les actifs « commerces d'exploitation » : la méthode par capitalisation du revenu brut ainsi que par « discounted cash flow ».

5.6.3. JUSTE VALEUR GLOBALE

5.6.3.1. Juste valeur expertisée par les sociétés d'expertises Crédit Foncier Expertise

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100 % : 767 010 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs AccorHotels	545 600 000	22
Actif Motel One	48 400 000	1
Actifs commerces d'exploitation	173 010 000	76
TOTAL	767 010 000	99

5.6.3.2. Juste valeur expertisée par la société d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100 % : 1 561 698 472 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs LHM	54 046 718	8
Actifs B&B	383 340 232	55
Actifs Meininger / Motel One	86 111 131	3
Actif Loisirs	103 454 696	1
Actifs Murs et fonds	934 745 696	9
TOTAL	1 561 698 472	76

5.6.3.3. Juste valeur expertisée par la société d'expertise Cushman & Wakefield Valuation France

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100 % : 1 775 580 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs AccorHotels	236 430 000	33
Actifs B&B	494 730 000	123
Actifs NH Hotel Group	226 420 000	8
Actifs Espagne	623 600 000	16
Actif Loisirs	73 200 000	1
Actifs Murs et fonds	121 200 000	3
TOTAL	1 775 580 000	184

5.6.3.4. Juste valeur expertisée par la société d'expertise HVS

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100 % (en livres) : 700 822 966 livres Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation (en livres)	Nombre d'actifs
Actifs UK	700 822 966	9
TOTAL	700 822 966	9

5.6.3.5. Juste valeur expertisée par la société d'expertise CBRE Hotels Valuation

Juste valeur en 100 % : 403 020 800 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs AccorHotels	341 218 800	18
Actifs Meininger	61 802 000	2
TOTAL	403 020 800	20

5.6.3.6. Juste valeur expertisée par la société d'expertise Christie & Co

Juste valeur en 100 % : 70 450 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actif NH Hotel Group	70 450 000	1
TOTAL	70 450 000	1

5.6.3.7. Juste valeur expertisée par la société d'expertise MKG

Juste valeur en 100 % : 180 900 059 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Murs et fonds	180 900 059	8
TOTAL	180 900 059	8

5.6.4. OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Ces 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 par chacun des experts dans leur mission.

Chacun des 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 d'expertise.

BNP Paribas Real Estate Valuation

Jean-Claude Dubois

Président



CBRE Hotels Valuation

Maaïke Smorenburg

Senior Director – Valuations & Advisory



Cushman & Wakefield Valuation France

Philippe Dorion

Directeur Général adjoint

Cushman & Wakefield Valuation France SA
Tour Opus 12 – 77 Esplanade du Général de Gaulle
92081 Paris La Défense Cedex
Tel +33 (0)1 53 76 92 92
Société Anonyme au capital de 160 000 €
RC Siret 332 111 574 00049
N° TVA intracommunautaire FR 10 332 111 574

Crédit Foncier Expertise

Angélique Siboni

Directrice Générale adjointe



HVS London

Sophie Perret, MRICS

Director



Christie & Co

Soazig Draï

Associate Director – Consultancy & Valuation



MKG
Vanguellis Panayotis
Président

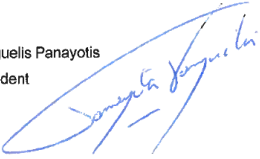


TABLE DE CONCORDANCE DE RÉFÉRENCE

Afin de faciliter la lecture du rapport annuel enregistré comme document de référence, la table thématique suivante permet d'identifier les principales informations requises par le règlement européen (CE) n° 809/2004 de la commission du 29 avril 2004.

Nature de l'information		Paragraphe et n° de la page
1. Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1. Personnes responsables des informations		§ 5.4.1 p. 222
1.2. Déclarations des personnes responsables		§ 5.4.2 p. 222
1.3. Déclarations ou rapports d'expert		§ 5.6 p. 225
1.4. Information provenant de tiers		N/A
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1. Noms et adresses		§ 5.3.4.1 p. 221
2.2. Démissions / non renouvellements		N/A
2.3. Rémunérations		§ 3.2.8.6 p. 102 ; § 5.3.4.2 p. 221
3. Facteurs de risques		
3.1. Risques de marché		§ 1.6.1.1.2. p. 32
3.2. Risques liés à l'exploitation de la société		§ 1.6.1.1.5 et 1.6.1.1.6 p. 33
3.3. Risques liés à l'environnement		§ 1.6.1.3.4. p. 35
3.4. Autres risques		§ 1.6.1. p. 32 ; § 3.2.2 p. 76
4. Informations concernant l'émetteur		
4.1. Histoire de la société		§ 5.2.1 p. 217
4.1.1. Raison et nom de la société		§ 5.1.1.1 p. 211
4.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de la société		§ 5.1.1.4 p. 211
4.1.3. Date de constitution et durée de vie de la société		§ 5.1.1.7 p. 211
4.1.4. Siège social et forme juridique de la société		§ 5.1.1.2 et 5.1.1.3 p. 211
4.1.5. Développements de l'activité de la société		§ 1.2.1 p. 5 ; § 3.2.5 p. 82
4.2. Investissements		
4.2.1. Principaux investissements réalisés durant l'exercice		§ 1.2.1 p. 5 ; § 3.2.5 p. 82
4.2.2. Principaux investissements en cours		§ 1.2.1 p. 5 ; § 3.2.5 p. 82
5. Aperçu des activités		
5.1. Principales activités		
5.1.1. Opérations effectuées par la société durant l'exercice		§ 1.2.1 p. 5 ; § 3.2.5 p. 82
5.1.2. Nouveau produit ou service important lancé sur le marché		N/A
5.2. Principaux Marchés		§ 1.2.2.1 p. 5 ; § 1.2.3.1 p. 13
5.3. Événements significatifs pour le développement de l'activité		§ 1.2.1 p. 5 ; § 3.2.5 p. 82
5.4. Stratégie et objectifs		§ 1.1 p. 4
5.5. Dépendance éventuelle (brevets / licences / contrats industriels et commerciaux)		N/A
5.6. Position concurrentielle		§ 1.9.8 p. 53
5.7. Investissements		§ 1.2.1 p. 5 ; § 3.2.5 p. 82
6. Organigramme		
6.1. Description du groupe		§ 1.9.1 et 1.9.2 p. 52 ; § 5.2.2 p. 217
6.2. Liste des filiales importantes		§ 3.5.6.6 p. 134 ; § 1.9.1 p. 52
7. Examen de la situation financière et du résultat		
7.1. Situation financière		§ 1.5 p. 24 ; § 3.1.1 p. 63
7.2. Résultat d'exploitation		§ 1.5.1.3 p. 24 ; § 3.1.2 p. 64 ; § 3.2.7 p. 93
8. Trésorerie et capitaux		
8.1. Capitaux de l'émetteur		§ 3.1.4 p. 66 ; § 3.2.6.11 p. 88
8.2. Sources et montants des flux de trésorerie		§ 3.1.5 p. 67 ; § 1.5.1.7 p. 27 ; § 3.2.6.10 p. 88
8.3. Conditions d'emprunt et structure financière		§ 1.5.1.8 p. 27 ; § 3.2.6.12 p. 89
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		§ 3.2.6.12 p. 89
9. Cadre réglementaire		§ 1.6 p. 32
10. Information sur les tendances		
10.1. Principales tendances		§ 1.1 p. 4 ; § 1.9.6 p. 53
10.2. Événements susceptibles d'influencer sur les tendances		§ 1.2.1 p. 5 ; § 3.2.5 p. 82
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		§ 4.2.1 p. 167 ; § 4.2.4 p. 180
12.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale		§ 1.6.1.4. p. 36 ; § 4.2.1.6 p. 173 ; § 5.3.3.2.5 p. 221
13. Rémunération et avantages		
13.1. Montant de la rémunération versée et avantages en nature		§ 4.2.4.1. p. 180 ; § 4.2.4.2 p. 181 ; § 1.7.7 p. 48
		§ 5.3.2 p. 218
13.2. Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages		§ 3.2.6.13 p. 92 et 3.5.3.4.2 p. 125
14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1. Date d'expiration des mandats actuels		§ 4.2.1.2 p. 167
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		§ 1.9.7 p. 53 ; § 3.5.6.3 p. 134

Nature de l'information		Paragraphe et n° de la page
14.3	Informations sur le Comité d'audit et le Comité de rémunération de l'émetteur	§ 4.2.2 p. 177
14.4	Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§ 4.2. p. 166 et suivantes
14.5	Evolutions susceptibles d'affecter la gouvernance d'entreprise	§ 4.2.1.2 p. 167
15.	Salariés	
15.1	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	§ 3.2.8.1 p. 197 ; § 3.5.6.1 p. 134
15.2	Participations et stock-options	§ 1.7.6 p. 48
15.3	Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	N/A
16.	Principaux actionnaires	
16.1	Actionnaires détenant plus de 5% du capital social ou des droits de vote	§ 1.7.2 p. 45
16.2	Existence de droits de vote différents	§ 1.7.2 p. 45
16.3	Contrôle de l'émetteur	§ 1.7.2 p. 45
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 apparentés	§ 1.9.7 p. 53 ; § 3.2.8.4 p. 101
18.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
18.1.	Informations financières historiques	§ 1.5.2.6 p. 31 ; § 5.4.3 p. 222
18.2.	Informations financières pro forma	N/A
18.3.	Vérification des informations financières historiques annuelles	N/A
18.4.	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
18.5.	Politique de distribution de dividendes	§ 1.8.2 p. 50 ; § 1.5.2.5 p. 30
18.6.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	§ 5.3.3.2.4 p. 220 et § 5.3.3.2.6 p. 221
18.7.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A
19.	Informations complémentaires	
19.1.	Capital social	§ 5.1.2 p. 213
19.2.	Actes constitutifs et statuts	§ 5.1.1 p. 211 et § 5.1.2 p. 213
20.	Contrats importants	§ 1.2.2.3 à 1.2.2.5 p. 12, § 1.2.3.3 p. 15 ; § 5.1.3.2 p. 215
21.	Documents accessibles au public	§ 5.5 p. 223

TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Nature de l'information

1. Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2018	p. 3
2. Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	p. 31
3. Comptes consolidés au 31 décembre 2018	p. 63 à 106
4. Honoraires des Commissaires aux comptes	p. 102
5. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	p. 107
6. Comptes individuels au 31 décembre 2018	p. 111 à 136
7. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	p. 137
8. Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma	N/A
9. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	p. 141
10. Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise	p. 166
11. Attestation du responsable du document	p. 222
12. Document d'information annuel	p. 223

TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Nature de l'information

1.	Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2018	p. 3
2.	Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019	p. 54
3.	Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019	p. 161
4.	Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise	p. 166
5.	Organisation du contrôle interne	p. 37
6.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	p. 107
7.	Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	p. 137
8.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma	N/A
9.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	p. 141
10.	Résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 5 avril 2019	p. 144

Réalisation : Munhoa – 06 85 39 63 83

Covivio Hotels
10, avenue Kléber
75208 Paris Cedex 16

Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00

www.covivio-hotels.fr
www.covivio.eu

COVIVIO
HOTELS