

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio Hotels
Exercice clos le 31 décembre 2019

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

MAZARS
Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie
S.A. à directoire et conseil de surveillance
au capital de € 8.320.000
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Covivio Hotels

Exercice clos le 31 décembre 2019

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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 2019, 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 2019 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
<p>Au 31 décembre 2019, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette M€ 3 697, soit 87 % du total actif.</p> <p>Comme indiqué dans la note 3.5.2.4 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, ils sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.</p> <p>Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés.</p> <p>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 ces filiales ont été dépréciés.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par la société.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">➤ apprécier l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles de rotation et des modes de rémunération définies par la société et apprécier leur compétence ;➤ prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment par rapport au contrôle des informations fournies 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 leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;

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.

- 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, avec l'aide de nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable et que les critères présentés dans la note 3.5.2.4 de l'annexe aux comptes annuels sont remplis ;
- recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de la société.

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
<p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2019 une valeur de M€ 445 au regard d'un total bilan de M€ 4 228. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de production et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 3.5.2.3 « Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles » de l'annexe aux comptes annuels, à chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces pertes</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par la société.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société ; ▶ prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment

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.

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 3.5.2.3 de l'annexe sont remplis ;
- ▶ recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de la société.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion 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 ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 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 2019, le cabinet MAZARS était dans la seizième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la septième 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 18 février 2020

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS



Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres



Anne Herbein



COVIVIO HOTELS

**COMPTES INDIVIDUELS
AU 31 DECEMBRE 2019**

COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2019

SOMMAIRE

3.4	COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2019	4
3.5	ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS	7
3.5.1	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE.....	7
3.5.1.1	Acquisitions d'actifs immobiliers, travaux et développements	7
3.5.1.2	Cessions d'actifs immobiliers	7
3.5.1.3	Acquisitions de titres de participation	7
3.5.1.4	Augmentation de Capital	7
3.5.1.5	Refinancement de la dette.....	7
3.5.1.6	Restructuration de la couverture	8
3.5.1.7	Restructurations intervenues en 2019.....	8
3.5.1.8	Contrôle fiscal	8
3.5.2	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	9
3.5.2.1	Immobilisations corporelles	9
3.5.2.2	Immobilisations corporelles acquises en crédit-bail	10
3.5.2.3	Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles.....	10
3.5.2.4	Immobilisations financières	11
3.5.2.5	Créances clients et comptes rattachés	11
3.5.2.6	Créances et dettes libellées en monnaies étrangères	11
3.5.2.7	Frais d'augmentation de capital.....	12
3.5.2.8	Instruments dérivés	12
3.5.2.9	Provisions pour risques et charges	12
3.5.2.10	Provisions pour risques et charges financières.....	13
3.5.2.11	Emprunts, dettes et emprunt obligataire	13
3.5.2.12	Charges à répartir.....	13
3.5.2.13	Prime de remboursement d'emprunt obligataire	13
3.5.2.14	Chiffre d'affaires.....	13
3.5.2.15	Impôts sur les Bénéfices	13
3.5.3	EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN.....	15
3.5.3.1	Actif Immobilisé.....	15
3.5.3.2	Actif Circulant.....	19
3.5.3.3	Capitaux Propres	21
3.5.3.4	Provisions pour risques et charges	22
3.5.3.5	Dettes	23
3.5.4	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	28
3.5.4.1	Résultat Exploitation	28
3.5.4.2	Résultat Financier.....	30
3.5.4.3	Résultat Exceptionnel	32
3.5.4.4	Impôts sur les Bénéfices	32

3.5.4.5	Accroissements et allégements de la dette future d'impôts	32
3.5.5	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	33
3.5.5.1	Engagements donnés.....	33
3.5.5.2	Engagements reçus.....	35
3.5.6	RENSEIGNEMENTS DIVERS	36
3.5.6.1	Effectif moyen employé au cours de l'exercice et effectif à la fin de l'exercice.....	36
3.5.6.2	Rémunération des mandataires sociaux	36
3.5.6.3	Informations concernant les transactions entre les parties liées.....	36
3.5.6.4	Informations sur les postes avec les entreprises liées	36
3.5.6.5	Filiales et participations	37
3.5.7	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	37

3.4 COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2019

3.4.1 Bilan

Actif

k€	Note 3.5.	31-déc.-19 Brut	Amortissements & Dépréciations	31-déc.-19 Net	31-déc.-18 Net
Immobilisations incorporelles		0	0	0	0
Immobilisations corporelles :	3.1.1	662 451	217 854	444 597	459 115
<i>Terrains</i>		166 368	2 177	164 191	146 764
<i>Constructions</i>		489 105	215 670	273 435	255 347
<i>Autres immobilisations corporelles</i>		22	7	15	2
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		6 956	0	6 956	57 002
<i>Avances et acomptes</i>		0	0	0	0
Immobilisations financières :		3 710 828	44 775	3 666 053	3 018 624
<i>Participations</i>	3.1.2	2 012 555	44 775	1 967 780	1 426 352
<i>Autres titres immobilisés</i>	3.1.4	86	0	86	119
<i>Créances rattachées à des participations & Prêts</i>	3.1.3	1 698 177	0	1 698 177	1 592 144
<i>Dépôts et cautionnements</i>		10	0	10	9
Total I - Actif Immobilisé	3.1	4 373 279	262 629	4 110 650	3 477 739
Stocks et en-cours		0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes		0	0	0	0
Créances d'exploitation :	3.2.1	39 827	0	39 827	37 645
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		4 625	0	4 625	8 188
<i>Comptes courants</i>		30 689	0	30 689	24 760
<i>Autres créances</i>		4 513	0	4 513	4 697
Valeurs mobilières de placement		0	0	0	0
Disponibilités		21 919	0	21 919	260 262
Charges constatées d'avance	3.2.2	21 569	0	21 569	25 290
Instruments de trésorerie	3.2.3	159	0	159	527
Total II - Actif Circulant	3.2	83 474	0	83 474	323 724
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3.2.2	14 302	0	14 302	16 719
Primes de remboursement des emprunts (IV)	3.2.2	1 227	0	1 227	1 441
Ecarts de conversion Actif (V)	3.2.2	18 843	0	18 843	5 120
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		4 491 125	262 629	4 228 496	3 824 743

Passif

k€	Note 3.5.	31-déc.-19	31-déc.-18
Capitaux Propres :		1 856 098	1 802 150
Capital [dont versé 484 147 K€]		484 147	472 232
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 371 951	1 329 918
Réserves et report à nouveau:		85 176	49 267
	<i>Réserve légale</i>	47 228	35 126
	<i>Report à nouveau</i>	37 948	14 141
Résultat de l'exercice		184 275	218 202
Provisions réglementées		4 390	3 786
Total I - capitaux Propres	3.3	2 129 939	2 073 405
Autres Fonds Propres		0	0
Total I bis - Fonds Propres		0	0
Provisions pour risques		7 435	597
Provisions pour charges		168	398
Total II - Provisions pour Risques et Charges	3.4	7 603	995
DETTES			
Dettes financières :		2 072 192	1 712 446
	<i>Autres emprunts obligataires</i>	3.5.1 741 586	741 627
	<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾</i>	3.5.2 1 147 215	851 063
	<i>Emprunts et dettes financières diverses</i>	3.5.3 183 391	119 756
Avances et acomptes reçus		0	0
Dettes d'exploitation :		4 549	2 525
	<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	2 697	1 166
	<i>Dettes fiscales et sociales</i>	3.5.4 1 852	1 359
	<i>Autres dettes d'exploitation</i>	0	0
Dettes diverses :		1 688	29 714
	<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>	3.5.5 875	29 452
	<i>Autres dettes diverses</i>	3.5.6 813	262
Produits constatés d'avance		0	0
Instruments de trésorerie	3.5.7	324	416
Total III - Passif Circulant	3.5	2 078 753	1 745 101
Ecart de conversion Passif (IV)	3.5.10	12 201	5 242
TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)		4 228 496	3 824 743
⁽¹⁾ Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		18 558	0

3.4.2 Compte de résultat

k€	Note 3.5.	31-déc.-19	31-déc.-18	Variation (%)
Production vendue [Loyers]		76 038	75 833	
Montant net du chiffre d'affaires	4.1.1	76 038	75 833	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	4.1.2	1 059	8 437	
Autres produits		51	0	
Total I - Produits d'exploitation		77 148	84 270	-8,45%
Autres achats et charges externes		13 914	19 512	
Impôts, taxes et versement assimilés		5 947	6 750	
Salaires et traitements		4 557	3 951	
Charges sociales		1 178	1 162	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		18 338	23 383	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		1 789	833	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		0	0	
Provisions pour risques et charges : Dotations aux provisions		250	314	
Autres charges		117	55	
Total II - Charges d'exploitation	4.1.3	46 090	55 960	-17,64%
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	4.1	31 058	28 309	9,71%
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)	4.2.1	204 907	73 929	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		46 576	45 341	
Autres intérêts et produits assimilés	4.2.2	13 973	50 220	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	4.2.3	219	59	
Différences positives de change	4.2.4	1 717	598	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0	
Total V - Produits financiers		267 392	170 147	57,15%
Charges financières :				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		51 799	111	
Intérêts et charges assimilées		69 138	49 715	
Différences négatives de change	4.2.4	1 512	4 736	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0	
Total VI - Charges financières		122 449	54 562	124,42%
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	4.2	144 943	115 585	25,40%
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		176 001	143 895	22,31%
Produits exceptionnels :				
Sur opérations de gestion		300	21	
Sur opérations en capital		18 225	328 584	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges		168	320	
Total VII - Produits exceptionnels	4.3	18 693	328 925	-94,32%
Charges exceptionnelles :				
Sur opérations de gestion		910	44	
Sur opérations en capital		8 690	254 336	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		773	238	
Total VIII - Charges exceptionnelles	4.3	10 373	254 618	-95,93%
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	4.3	8 320	74 307	-88,80%
Participation des salariés aux résultats (IX)		46	0	
Impôts sur les bénéfices (X)	4.4	0	0	
Total des produits (I+III+V+VII)		363 233	583 342	-37,73%
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		178 958	365 140	-50,99%
Bénéfice (+) ou perte (-)		184 275	218 202	-15,55%

3.5 ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

3.5.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

3.5.1.1 Acquisitions d'actifs immobiliers, travaux et développements

Le montant des travaux réalisés sur l'année 2019 concernant l'hôtel Meininger Porte de Vincennes est de 4 591 k€, livré le 29 octobre 2019 pour un investissement total de 43 926 k€ et pour l'hôtel Meininger Lyon Zimmermann, de 4 380 k€, livré le 2 octobre 2019 pour un investissement total de 18 048 k€.

3.5.1.2 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-18
Hôtel (Novotel Lyon Part Dieu)	8 538	18 000	9 462	18 000
Total	8 538	18 000	9 462	18 000

3.5.1.3 Acquisitions de titres de participation

Les titres de participations ont fortement augmenté (+541 428 k€). Cette augmentation s'explique principalement par :

- l'augmentation de la valeur des titres de participation dans Murdelux suite à diverses augmentations de capital pour financer l'acquisition des 2 actifs restants du portefeuille UK (Oxford), des 3 hôtels en Pologne et du portefeuille Jouron en Belgique pour un total de 57 524 k€ et pour 345 471 k€ pour financer les restructurations de prêts ;
- la prise de participation dans les sociétés Oteli (31,15%) et Kombon (33,33 %) pour un total de 99 889 k€. Portefeuille composé de 30 hôtels situés en France ;
- l'augmentation des titres de participation dans Constance suite à diverses augmentations de capital pour 65 520 k€ pour financer les restructurations de prêts et pour 7 815 k€ pour financer l'acquisition du Hilton Kilmainham à Dublin ;
- la prise de participation dans la société Ruhl Côte d'Azur (Mercure et Meridien Nice) pour 29 584 k€ ;
- l'augmentation des titres de participation dans l'OPCI FDT suite à l'apport de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour 15 202 k€.

3.5.1.4 Augmentation de Capital

Le 27 mars 2019, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) a apporté à Covivio Hotels, les 49,9 % des titres de l'OPCI FDT pour 15 202 k€. En rémunération de cet apport, il a été créé 613 244 actions Covivio Hotels à 4 € de valeur nominale et à 20,79 € de prime d'apport.

Le 5 avril 2019, Covivio a apporté à Covivio Hotels, les 100 % des titres de Ruhl Côte d'Azur pour 29 584 k€ et la créance qu'elle détenait sur Ruhl Côte d'Azur pour 10 500 k€. En rémunération de cet apport, il a été créé 2 365 503 actions Covivio Hotels à 4 € de valeur nominale et à 12,95 € de prime d'apport.

3.5.1.5 Refinancement de la dette

Covivio Hotels a renégocié 180 000 k€ de dettes hypothécaires à long terme adossées à des Hôtels en Espagne et en France.

3.5.1.6 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 2019 en contrepartie du paiement d'une soulte de 5 296 k€ dont la totalité a été étalée.

Au 31 décembre 2018, Covivio Hotels n'était plus en situation de sur-couverture. La sur-couverture existante à l'ouverture avait 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 avait donc été ajustée à 219 k€ au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2019, certains instruments dérivés, considérés comme des positions ouvertes isolées (POI) jusqu'au 31 décembre 2018, ont été réutilisés à des fins de couverture, la juste valeur de ces instruments a donc été amortie en résultat sur la durée de vie résiduelle du dérivé. La provision pour risques a donc été reprise pour 219 k€.

3.5.1.7 Restructurations intervenues en 2019

Les mouvements intervenus sur les titres de participation s'expliquent principalement par les opérations de restructurations internes suivantes :

Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) sans effet rétroactif fiscal :

Filiale concernée	Date de l'opération	Objet de la société
SPPICAV Foncière Développement Tourisme (FDT)	28/06/2019	Investissement dans des immeubles destinés à la location

3.5.1.8 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 2019.

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 est contestée devant le Tribunal Administratif. Sur la base de l'analyse des conseils de la société, ce litige n'est pas provisionné au 31 décembre 2019.

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.

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

Lorsque naît une 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 est donc limitée à l'excédent des pertes sur les gains.

Les différences de conversion sur les comptes bancaires sont comptabilisées directement en résultat financier à la clôture.

	GBP	EUROS
Taux à l'ouverture	1	1,112582
Taux à la clôture	1	1,169913

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.

Les soultes payées pour annuler les instruments de couverture en cours de vie (sans que l'élément couvert soit annulé) sont étalées sur la durée de vie restante des instruments résiliés.

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

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

3.5.2.11 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 quittancement est trimestriel d'avance ou à terme échu.

Le chiffre d'affaires de l'exercice correspond au quittancement des loyers sur la période.

Pour les hôtels gérés par le groupe Accor, 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 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.

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.

3.5.3 EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

3.5.3.1 Actif Immobilisé

- **Variation des valeurs brutes**

k€	Note 3.5.	Valeurs brutes au 31-déc.-18	Augmentations			Diminutions			Valeurs brutes au 31-déc.-19
			Acquisition et travaux	TUP	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP	Transferts	
Immobilisations incorporelles		0	0		0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles		664 619	11 034		61 080	13 202	0	61 080	662 451
- Terrains	3.1.1	147 811	0	0	21 444	2 887	0	0	166 368
- Constructions	3.1.1	459 798	0	0	39 622	10 315	0	0	489 105
- Autres immobilisations corporelles		8	0	0	14	0	0	0	22
- Immobilisations en cours	3.1.1	57 002	11 034	0	0	0	0	61 080	6 956
Immobilisations financières		3 018 624	1 357 416	29 548	0	666 111	28 649	0	3 710 828
- Titres de participations	3.1.2	1 426 352	621 206	13 766	0	20 120	28 649	0	2 012 555
- Prêts	3.1.3	1 592 144	735 628	15 782	0	645 377	0	0	1 698 177
- Titres immobilisés	3.1.4	119	581	0	0	614	0	0	86
- Autres immobilisations financières		9	1	0	0	0	0	0	10
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		3 683 243	1 368 450	29 548	61 080	679 313	28 649	61 080	4 373 279

3.5.3.1.1 Immobilisations corporelles

La variation des immobilisations corporelles est due principalement :

- A la réalisation des travaux pour les montants suivants :
 - 4 591 k€ : Travaux sur l'hôtel Meininger Porte de Vincennes
 - 4 380 k€ : Travaux sur la VEFA Meininger Lyon Zimmermann
 - 2 063 k€ : Travaux sur les actifs Accor
- A la mise en service pour les montants suivants :
 - 43 058 k€ : Livraison de l'hôtel Meininger Porte de Vincennes le 29 octobre 2019
 - 17 169 k€ : Livraison de l'hôtel Meininger Lyon Zimmermann le 2 octobre 2019
 - 745 k€ : Travaux sur les actifs Accor
 - 108 k€ : Travaux sur les Jardiland
- A la sortie des immobilisations pour les montants suivants :
 - 12 609 k€ : Cession du Novotel Lyon Part Dieu
 - 593 k€ : Mise aux rebuts suite aux remplacements de certains composants

3.5.3.1.2 Variation des titres de participations

La variation positive des titres de participation s'explique principalement par les augmentations de capital sans émission de nouveaux titres de Murdelux pour 402 995 k€ suite à la recapitalisation de sa filiale au Portugal, à l'acquisition d'actifs situés au Royaume-Uni et en Pologne, à l'acquisition d'un portefeuille en Belgique et à la restructuration de prêts :

Sociétés	Valeur des titres (k€)
Montant au 31 décembre 2018	1 426 352
Acquisition de titres et assimilés	
Murdelux	402 995
Constance	73 335
Oteli	67 890
Kombon	31 999
Ruhl Côte d'Azur	29 584
Foncière Développement Tourisme (FDT)	15 202
FDM M Lux	201
Total augmentation de titres suite acquisition	621 206
Titres repris suite TUP	
Samoens	13 766
Total augmentation de titres repris suite TUP	13 766
Réduction de Capital	
Foncière Développement Tourisme (FDT)	20 120
Total Réduction de Capital	20 120
Élimination des titres des filiales tupées	
Foncière Développement Tourisme (FDT)	28 649
Total diminution suite TUP	28 649
Montant au 31 décembre 2019	2 012 555

3.5.3.1.3 *Détail des prêts*

Les prêts se composent de :

Type de prêts	k€
Prêts aux filiales	1 681 051
Intérêts courus sur prêts	14 648
Intérêts courus sur sw ap	2 478
Total	1 698 177

Le détail des prêts aux filiales est le suivant :

k€	Capital restant dû au 31/12/2019	Intérêts courus au 31/12/2019	Capital restant dû au 31/12/2018
Murdelux (1)	562 692	25	841 776
FDM M Lux (2)	387 986	4 864	2 429
Investment FDM Rocatierra	227 600	4 848	227 600
SNC Foncière Otello	146 781	509	146 781
Constance (3) (8)	141 550	2 860	101 523
SCI Rosace	37 500	0	37 500
OPCI Oteli (4)	33 785	114	0
LHM Holding Lux	28 960	337	28 960
SAS Kombon (4)	19 949	67	0
B&B Invest Lux 4	17 580	0	17 580
Sambens (5)	15 667	234	0
Bardiomar	8 798	163	8 798
Ruhl Côte d'Azur (6)	8 500	0	0
SCI Porte Dorée	7 747	217	7 747
SAS Iris Holding France	6 745	141	6 745
SNC Hotel 37 René Clair	6 700	0	6 700
B&B Invest Espagne (7)	5 962	269	7 594
B&B Invest Lux 1	5 465	0	5 465
B&B Invest Lux 2	4 650	0	4 650
B&B Invest Lux 3	4 370	0	4 370
MO Lux	2 064	0	2 064
Constance Lux 1 (8)	0	0	61 071
OPCI B2 Hotel Invest (9)	0	0	37 148
Total	1 681 051	14 648	1 556 501

(1) La variation des prêts avec Murdelux s'explique par :

k€	2 019	2 018	variation	caractéristiques prêts/ commentaires
Prêts portefeuille uk :	345 498	483 477	-137 979	
Acquisition portefeuille en 2018	483 477	488 575	-5 098	Conclu le 18/07/18 - taux 3% - durée 8 ans
Remboursement	-189 179	0	-189 179	Restructuration au 01/01/19
Acquisition Oxford en 2019	34 123	0	34 123	Tirage complémentaire du 12/02/19
Impact Ecart de conversion	17 077	-5 098	22 175	Conversion au taux de clôture (soit au 31/12/19 : 1£=1,169913 € contre 1£=1,112582 € au 31/12/18)
Prêts Kempense Meren	26 375	0	26 375	Conclu le 1/01/19 - taux 4,39 % - durée 3,5 ans
Prêts H Invest lux 1	25 500	0	25 500	Conclu le 1/01/19 - taux 4,99 % - durée 4 ans
Prêts Nh Amsterdam	21 590	21 590	0	
Prêts pour investissement en Pologne	17 735	0	17 735	Conclu les 22/10/19 et 6/12/19 - taux 2,6 % et 2,71 %- durée 7 ans
Prêts H Invest lux 2	17 200	0	17 200	Conclu le 1/01/19 - taux 5,11 % - durée 6 ans
Prêts Sunparks	9 724	0	9 724	Conclu le 1/01/19 - taux 4,93 % - durée 3 ans
Nouveaux prêts LHI2	9 639	0	9 639	Conclu le 29/03/19 - taux 3,61 % - durée 7 ans
Prêts B&B lux 6	8 800	0	8 800	Conclu le 1/01/19 - taux 5,09 % - durée 3,5 ans
Prêts B&B lux 5	8 200	0	8 200	Conclu le 1/01/19 - taux 5,09 % - durée 3,5 ans
Prêt Mo lux 1	6 800	0	6 800	Conclu le 1/01/19 - taux 5,12 % - durée 3 ans
Prêts Acquisition Jouron	610	0	610	Conclu le 1/07/19 - taux 1,56 % - durée 30 ans
Prêts Portmurs	24 037	41 537	-17 500	Remboursement le 29/01/19
Prêts LHI2 (options pays-bas)	23 984	38 128	-14 144	Tirage complémentaire le 23/01/19 pour 2660 k€ et remboursement de 16 804 k€ le 3/12/19
Prêts Ringer (Hôtel Munich)	17 000	31 000	-14 000	Remboursement le 3/12/19
Prêts Mo Dreilinden et MO Berlin	0	13 731	-13 731	Remboursement suite restructuration au 01/01/19
Prêts option d'achats Allemagne et Pays-Bas	0	40 374	-40 374	Remboursement suite restructuration au 01/01/19
Prêts option d'achats Allemagne	0	64 347	-64 347	Remboursement suite restructuration au 01/01/19
Prêts portefeuille 22 hôtels B&B	0	49 597	-49 597	Remboursement suite restructuration au 01/01/19
Nouveau financement bancaire	0	15 459	-15 459	Remboursement au 1/07/19
Prêts Sunparks	0	42 536	-42 536	Remboursement suite restructuration au 01/01/19
Total	562 692	841 776	-279 084	

- (2) Un nouveau prêt avec FDM M Lux a été signé pour permettre aux filiales Propco Rock de rembourser leur dette bancaire Natixis. Le montant du prêt à ces filiales s'élève à 385 558 k€ au 31 décembre 2019.
- (3) Trois nouveaux prêts ont été signés avec Constance : Le 15 novembre 2019, deux prêts qui sont destinés à financer l'acquisition de l'hôtel Hilton Kilmainham à Dublin : le premier pour 42 272 k€, tiré à hauteur de 41 822 k€ et le second pour 3 700 k€. Le troisième a été signé le 30 novembre 2019, il est destiné à financer les travaux de l'hôtel Méridien Nice pour 14 000 k€, tiré à hauteur de 6 770 k€.
Constance Lux 1 a transféré sa créance le 23 juillet 2019 pour 61 071 k€.
Covivio Hotels a participé aux 3 augmentations de capital de Constance, filiale détenue à 100 %, financé par incorporation de créance pour un total de 73 335 k€.

- (4) Reprise des prêts existants suite à l'acquisition des sociétés OPCI Oteli (durée 9 ans) et SAS Kombon (sans limitation de durée) le 1^{er} juillet 2019. Le taux appliqué est le dernier taux fiscalement déductible (soit 1,34 % au 31 décembre 2019).
- (5) Reprise du prêt existant suite à la TUP de l'OPCI FDT le 28 juin 2019.
- (6) Reprise du prêt suite à l'apport de Covivio de 100 % des titres de Ruhl Côte d'Azur pour 10 500k€ et remboursement pour 2 000 k€ par compensation de compte-courant le 16 décembre 2019.
- (7) Remboursement par compensation de compte-courant le 16 novembre 2019 pour 1 632 k€.
- (8) Le prêt octroyé à Constance Lux 1 de 61 071 k€, repris suite à la fusion de FDM Management le 24 janvier 2018 a fait l'objet d'un transfert de créance le 23 juillet 2019 à Constance.
- (9) Remboursement total du prêt le 2 mai 2019.

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 01/2020 au plus tôt à 12/2050 au plus tard est stipulée dans l'acte.

3.5.3.1.4 Détail des autres titres immobilisés

k€	31-déc.-18	Augmentation	Diminution	31-déc.-19
<i>Actions propres</i>	119	581	614	86
Total	119	581	614	86

Au 31 décembre 2019, la société détenait 3 049 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité soit un montant global de 86 k€.

- **Variation des amortissements et dépréciations**

Le tableau des amortissements et dépréciations est présenté ci-après :

k€	Note 3.5.	31-déc.-18	Augmentations		Diminutions		31-déc.-19
			Dotations	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP	
Dépréciation des immobilisations incorporelles		0	0		0	0	0
Amort.et dépréciation des immobilisations corporelles		205 504	16 981	1	4 632	0	217 854
- Agencements et Aménagements terrains		0					0
- Constructions		203 030	15 245	0	4 455	0	213 820
- Autres immobilisations corporelles		6	0	1	0	0	7
- Dépréciation / terrains et construction	3.1.5	2 468	1 736	0	177	0	4 027
Dépréciations immobilisations financières		0	44 775	0	0	0	44 775
- Participations	3.1.6	0	44 775	0			44 775
- Prêt		0	0	0	0	0	0
- Titres immobilisés		0	0	0	0	0	0
- Actions Propres		0	0	0	0	0	0
TOTAL		205 504	61 756	1	4 632	0	262 629

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 déterminer s'il y a un indice de perte de valeur :

k€	31-déc.-18	Dotations	Reprises	31-déc.-19
Courtepaille Béziers	328	0	152	176
Courtepaille Bourg en Bresse	0	266	0	266
Courtepaille Evry	0	164	0	164
Courtepaille Fresnes Montauban	0	79	0	79
Courtepaille Les Ulys	0	193	0	193
Courtepaille Lille Mouvaux	0	177	0	177
Courtepaille Lille Villeneuve	0	186	0	186
Courtepaille Marcq-en-Baroeul	332	139	0	471
Courtepaille Marne La Vallée	0	212	0	212
Courtepaille Meaux	0	225	0	225
Jardiland Albi	752	0	15	737
Jardiland Blois	1 030	95	0	1 125
Jardiland Chateaudun	26	0	10	16
Total	2 468	1 736	177	4 027

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.-18	Dotations	Reprises	31-déc.-19
FDM M Lux	0	44 739	0	44 739
LHM Holding Lux	0	36	0	36
Total	0	44 775	0	44 775

FDM M Lux fait l'objet d'une dotation pour dépréciation de titres suite aux distributions de dividendes effectuées par les sociétés Rock (Hôtels en murs et fonds en Allemagne).

3.5.3.2 Actif Circulant

3.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

Le solde de la créance au 31/12/2019 de 4 625 k€ correspond à des créances non encore exigibles.

k€	Montant brut au 31-déc.-19	Part à moins de 1 an	Montant brut au 31-déc.-18
Créances clients et comptes rattachés (1)	4 625	4 625	8 188
Comptes courants	30 689	30 689	24 760
Autres créances	4 513	4 513	4 697
<i>Créances diverses</i>	150	150	72
<i>Créances de TVA</i>	1 261	1 261	1 519
<i>Créances Impôt (2)</i>	3 102	3 102	3 106
Total	39 827	39 827	37 645
<i>(1) Dont charges récupérables sur les locataires</i>	27	27	64
<i>Dont facture à établir</i>	4 274	4 274	2 563

(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 2019.

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 est contestée devant le Tribunal Administratif. Sur la base de l'analyse des conseils de la société, ce litige n'est pas provisionné au 31 décembre 2019.

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 deux ans ou sera imputée sur l'IS.

3.5.3.2.2 Comptes de régularisation Actif et autres postes de l'actif

k€	31-déc.-19	31-déc.-18
Charges d'exploitation constatées d'avance:	131	170
s/ Locations	0	43
s/ Charges externes et autres	131	127
Charges financières constatées d'avance :	21 438	25 120
s/ commissions d'agent	100	122
s/ renégociation de soultes	19 550	22 198
s/ compte d'attente POI (1)	1 788	2 800
Total Charges Constatées d'Avances	21 569	25 290
Total Charges à répartir s/ Frais d'emission d'emprunts	14 302	16 719
Primes de remboursement des emprunts		
s/Obligation 350 M€ (2)	1 227	1 441
Total Prime de remboursement des emprunts	1 227	1 441
Ecart de conversion actif		
Augmentation de dettes (3)	18 836	8
Diminution de Créances	7	5 112
Total Ecart de conversion actif	18 843	5 120
Total	55 941	48 570

(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) La prime de remboursement est amortie sur la durée de l'amortissement de l'emprunt obligataire de 350 M€ soit sur 7 ans, jusqu'au 24 septembre 2025.

(3) 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. L'augmentation de dettes concerne principalement la perte latente constatée sur la dette bancaire de 400 M€, la livre s'étant appréciée de 5 % sur l'exercice 2019.

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.-19	31-déc.-18
Autres immobilisations financières (intérêts courus sur prêts)	17 127	35 643
Clients et comptes rattachés (facture à établir)	4 275	2 563
Autres créances	0	0
Total	21 401	38 206

3.5.3.3 Capitaux Propres

Au 31 décembre 2019, le capital social est composé de 121 036 633 actions, toute de même catégorie, au nominal de 4 € soit 484 146 532 €.

Au 31 décembre 2019, la société détient 3 049 actions propres.

k€	31-déc.-18	Augmentation de l'exercice	Diminution			31-déc.-19
			Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	Virements poste à poste	
<i>Capital social</i>	472 232	11 915	0	0	0	484 147
<i>Prime d'émission</i>	956 623	0	0	0	0	956 623
<i>Primes de fusion</i>	353 741	0	0	0	0	353 741
<i>Prime d'apport</i>	19 554	43 224	-1 191	0	0	61 587
<i>Réserve légale</i>	35 126	0	1 191	10 911	0	47 228
<i>Report à nouveau</i>	14 141	0	0	23 807	0	37 948
<i>Résultat de l'exercice</i>	218 202	184 275	0	-218 202	0	184 275
<i>Provisions réglementées</i>	3 786	694	-90	0	0	4 390
CAPITAUX PROPRES	2 073 405	240 108	-90	-183 484	0	2 129 939

- Augmentation de Capital :

Le 27 mars 2019, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) a apporté à Covivio Hotels, les 49,9 % des titres de l'OPCI FDT pour 15 202 k€. En rémunération de cet apport, il a été créé 613 244 actions Covivio Hotels à 4 € de valeur nominale et à 20,79 € de prime d'apport. La réserve légale a été dotée à hauteur de 10 % du capital soit 245 k€. Les frais imputés sur la prime d'apport sont de 62 k€.

Le 5 avril 2019, Covivio a apporté à Covivio Hotels 100 % des titres de Ruhl Côte d'Azur pour 29 584 k€ et la créance qu'elle détenait sur Ruhl Côte d'Azur pour 10 500 k€. En rémunération de cet apport, il a été créé 2 365 503 actions Covivio Hotels à 4 € de valeur nominale et à 12,95 € de prime d'apport. La réserve légale a été dotée à hauteur de 10 % du capital soit 946 k€. Les frais imputés sur la prime d'apport sont de 84 k€.

- Affectation du résultat de l'exercice précédent :

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 5 avril 2019 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 2018
	218 202
	Primes d'émission
	0
	Report à Nouveau
	14 141
Total à affecter	232 343
	Réserve Légale
	10 911
	Prime d'émission
	0
	Dividendes mis en paiement (1)
	183 484
	Report à Nouveau
	37 948
Total affecté	232 343

(1) Les 183 484 k€ de dividendes mis en paiement se décomposent en :

- 500 k€ de dividende précipitaire versé à Covivio Hotel Gestion ;
- 182 989 k€ de dividende ordinaire (1,55 € * 118 057 886 actions) ;
- (5 k€) concernent les actions auto-détenues qui ne donnent pas droit au paiement du dividende.

- Provisions réglementées :

Il s'agit d'amortissements dérogatoires pratiqués sur les actifs ayant fait l'objet d'une levée d'option de crédit-bail pour 3816 k€.

Les 574 k€ restant concernent l'amortissement dérogatoire sur les frais d'acquisition de titres des sociétés OPCl Oteli et SAS Kombon.

3.5.3.4 Provisions pour risques et charges

k€	Note 3.5.	31-déc.-18	Augmentation		Diminution		31-déc.-19
			TUP	Dotations	Reprises Montant utilisé	Reprises Montant non utilisé	
Provisions pour risques	3.4.1	597	0	7 057	219	0	7 435
<i>Provision pour perte de change</i>		53	0	6 810	0	0	6 863
<i>Provisions pour surcouverture</i>		219	0	0	219	0	0
<i>Provisions cotisations actions gratuites</i>		325	0	247	0	0	572
Provisions pour charges		398	0	2	232	0	168
<i>Litige salariaux</i>		230	0	0	230	0	0
<i>Indemnité de fin de carrière</i>	3.4.2	93	0	2	0	0	95
<i>Médaille du travail</i>		75	0	0	2	0	73
Total		995	0	7 059	451	0	7 603

3.5.3.4.1 Provisions pour risque

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 opération, Covivio Hotels a souscrit une dette bancaire de 400 000 k€ et redescendu les fonds sous forme de prêts intra-groupe vers sa filiale Murdelux. Cette créance a partiellement été remboursée en 2019 pour 189 180 k€ (169 181 k€).

Ainsi au 31 décembre 2019, Covivio Hotels a une dette bancaire libellée en GBP pour 400 000 k€ et des créances rattachées aux participations libellées en GBP pour 295 319 k€. Les effets de change de ces dettes et créances financières ainsi que les dettes en compte-courant présentent un solde net de 6 863 k€ ayant donné lieu à la comptabilisation d'une provision pour perte de change de 6 810 k€.

Au 31 décembre 2019, Covivio Hotels n'est plus en position de sur-couverture, la provision de 219 k€ a donc été reprise.

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.-19	31-déc.-18
Taux d'actualisation	0,44%	1,27%
Taux annuel d'inflation	-	-
Evolution annuelle des salaires		
<i>Cadres</i>	4%	4%
<i>Non cadres</i>	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	48,80%	51,26%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover	10,09 % (20 ans)	10,21 % (20 ans)
	10,09 % (20 ans)	10,21 % (30 ans)
	10,09 % (20 ans)	10,21 % (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€	Note 3.5.	31-déc.-19	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31-déc.-18
Emprunts Obligataires non convertibles	3.5.1	741 586	5 033	386 553	350 000	741 627
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.5.2	1 147 215	33 434	253 030	860 751	851 063
Emprunts, dettes financières diverses	3.5.3	183 391	183 391	0	0	119 756
Avances et acomptes		0	0	0	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés		2 697	2 697	0	0	1 166
Dettes fiscales et sociales	3.5.4	1 852	1 852	0	0	1 359
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.5.5	875	875	0	0	29 452
Autres dettes	3.5.6	813	813	0	0	262
Produits constatés d'avance		0	0	0	0	0
Instruments de trésorerie	3.5.7	324	324	0	0	416
Total		2 078 753	228 419	639 583	1 210 751	1 745 101

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 187 182 k€, qui correspond aux intérêts courus pour 628 k€ et au capital restant dû pour 186 554 k€.

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 de cet emprunt obligataire est de 351 775 k€, qui correspond aux intérêts courus pour 1 775 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 202 630 k€, qui correspond aux intérêts courus pour 2 630 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.-18	Augmentation	Diminution	31-déc.-19
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	847 400	307 735	32 428	1 122 707
Intérêts courus	3 663	5 946	3 663	5 946
Concours bancaires	0	18 562	0	18 562
Total	851 063	332 243	36 091	1 147 215

(1) L'augmentation concerne principalement les tirages de lignes de crédit existantes pour 250 000 k€ et le tirage de 35 644 k€ suite à l'acquisition des 2 actifs à Oxford le 15 février 2019.

Les remboursements suite aux cessions d'actifs s'élèvent à 6 267 k€.

3.5.3.5.3 *Emprunts et dettes financières diverses*

Les emprunts et dettes financières diverses sont composés de :

- Comptes courants créditeurs pour 183 247 k€ :

k€	31-déc.-19	31-déc.-18
Foncière Otello	34 474	33 516
Investment FDM Rocatierra	32 553	29 003
Murdelux	19 966	9 019
Ulysse Belgique	11 815	9 554
SLIH	11 554	2 001
Trade Center Hotel	8 221	7 403
Sunparks Oostduink.	7 833	6 392
George Hotel Investments ltd	6 454	2 004
Lagonda Palace Propco ltd	5 101	1 940
Constance	4 406	0
Ruhl Côte d'Azur	3 930	0
George Hôtel Investments Holdco	3 532	0
Roxburghe Invest lux	3 038	1 646
Roxburghe Investments Propco ltd	2 968	2 216
The St David's Hotel Cardiff ltd	2 579	977
Grand Central Hôtel Company	2 374	0
Blythsw ood Square Hotel Glasgow	2 309	1 078
Lagonda York Propco ltd	2 240	1 176
Oxford Spires Hotel Ltd	2 187	0
René Clair	2 076	0
Kempense Meren	2 031	675
Wotton House Properties ltd	2 004	944
SCI Porte Dorée	1 834	609
Lagonda Russell Propco ltd	1 117	1 711
Bardiomar	1 041	1 107
Oxford Thames Ltd	1 016	0
Oxford Spires Hôtel Holdco	887	0
Lagonda Leeds Propco ltd	674	405
Sunparks Trefonds	624	748
SCI Rosace	602	0
Sunparks Vielsalm	585	1 448
So Hospitality	484	441
Wotton House Properties Holdco	364	0
Lagonda York Holdco ltd	323	0
SARL Loire	51	58
B&B Invest Espagne	0	1 337
Hotel 57 Place René Clair	0	1 298
Hermitage Holdco	0	918
Foncière Manon	0	132
Hôtel Amsterdam Centre Propco	0	0
Sunparks de Haan	0	0
Total	183 247	119 756

- Dépôts de garantie locataires pour 144 k€.

3.5.3.5.4 *Dettes fiscales et sociales*

Les dettes fiscales et sociales sont constituées de :

- 676 k€ :TVA
- 593 k€ : Personnel – Charges à payer
- 258 k€ : Etat Impôt à payer (autres que IS)
- 189 k€ : Charges sociales/salaires
- 136 k€ : Charges fiscales

3.5.3.5.5 *Dettes sur immobilisations*

Les dettes sur immobilisations sont composées de :

- 701 k€ : FNP sur les travaux de 10 actifs loués par Accor
- 159 k€ : FNP sur les travaux de l'hôtel Meininger Porte de Vincennes
- 12 k€ : Retenue de garantie
- 3 k€ : FNP sur les travaux de l'hôtel Meininger Lyon Zimmermann

3.5.3.5.6 *Autres dettes*

Les autres dettes sont composées de :

- 741 k€ : Avoirs à établir
- 70 k€ : Clients créditeurs
- 2 k€ : Dettes diverses

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 2019, 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.-19	31-déc.-18
Intérêts courus sur emprunts	10 979	8 737
Factures non parvenues	3 530	5 794
Autres dettes	741	0
Dettes fiscales et sociales	1 027	881
Intérêts courus sur concours bancaires courants	4	3
Total	16 282	15 415

3.5.3.5.10 Comptes de régularisation Passif

k€	31-déc.-19	31-déc.-18
Ecart de conversion Passif		
Diminution de dettes	6	5 242
Augmentation de créances	12 195	0
Total	12 201	5 242

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. L'augmentation de créance concerne principalement le gain latent constaté sur la créance intra-groupe, la livre s'étant appréciée de 5 % sur l'exercice 2019.

3.5.4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable 2019 s'établit à + 184 275 k€ contre un bénéfice de 218 202 k€ en 2018.

3.5.4.1 Résultat Exploitation

3.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

k€	31-déc.-19	31-déc.-18
Recettes locatives	45 393	55 027
Loyers du secteur hôtellerie	29 895	33 589
Loyers du secteur commerce d'exploitation	15 498	21 438
Prestations de services (1)	30 645	20 806
Total	76 038	75 833

(1) Les prestations de service intègrent les refacturations de taxes aux locataires et les refacturations de frais de réseau aux filiales. L'augmentation est due principalement à la rétrocession d'une commission sur vente versée par Covivio Hôtel Gestion immobilière (cession B&B).

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 :

k€	31-déc.-19	31-déc.-18
Reprises provisions pour risques et charges d'exploitation	233	0
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	152	259
Transfert de charges	674	8 178
Frais d'émission d'emprunt (1)	674	8 158
Charges d'exploitation	0	0
Charges de personnel	0	20
Total	1 059	8 437

(1) 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.-19	31-déc.-18
Autres achats et charges externes (1)	13 914	19 512
Impôts taxes et versements assimilés	5 947	6 750
Frais de personnel	5 735	5 113
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (2)	20 377	24 529
Autres charges d'exploitation	117	55
Total charges d'exploitation	46 090	55 960

(1) La variation à la baisse s'explique principalement par les frais d'émission d'emprunt liés aux financements mis en place en 2018 suite à l'acquisition du portefeuille UK et à l'emprunt obligataire de 350 M€ émis la même année.

(2) Détail du poste dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :

k€	31-déc.-19	31-déc.-18
Amortissements immeubles d'exploitation & incorporelles	0	0
Amortissements sur immeubles locatifs	15 246	19 258
Amortissements des malis techniques	0	0
Amortissements des matériels et mobiliers	0	0
Amortissements des charges à répartir	3 092	4 124
Sous-total dotations aux amortissements	18 338	23 382
Dépréciation des comptes clients	0	0
Dépréciation des immobilisations	1 789	833
Provisions pour risques et charges	250	314
Sous-total dotations dépréciations et provisions	2 039	1 147
Total	20 377	24 529

3.5.4.2 Résultat Financier

k€	Note 3.5.	31-déc.-19	31-déc.-18
Produits financiers de participations		204 907	73 929
Dividendes reçus des filiales et participations	4.2.1	204 907	73 929
Prêts et autres produits assimilés		46 576	45 341
Revenus des prêts aux filiales		46 576	45 163
Revenus des autres prêts		0	178
Autres intérêts et produits assimilés		13 973	50 220
Intérêts des comptes courants groupe		246	219
Produits sur SWAP		12 361	5 672
Autres produits		187	62
Bonis de Fusion	4.2.2	1 178	43 785
Intérêts moratoires		1	482
Reprises sur provisions et transferts de charges	4.2.3	219	59
Reprises de provisions R&C financiers		219	6
Reprises de provisions / immobilisations financières		0	53
Différences positives de change		1 717	598
Gain de change	4.2.4	1 717	598
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		267 392	170 147
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		51 799	111
Prime de remboursement des obligations		214	57
Provisions pour risques financiers	4.2.4	6 810	54
Provisions sur immobilisations financières	4.2.5	44 775	0
Intérêts et charges assimilées		69 138	49 715
Intérêts des emprunts		56 860	35 437
Intérêts des comptes courants groupe		1 661	1 008
Souttes couverture		8 510	7 776
Amortissement des instruments en POI (Position ouverte isolée)		1 012	3 681
Intérêts bancaires et opérations de financements		1 095	1 813
Différences négatives de change		1 512	4 736
Perte de change	4.2.4	1 512	4 736
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES		122 449	54 563
RESULTAT FINANCIER		144 943	115 585

3.5.4.2.1 *Détail des dividendes*

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

SOCIETES DISTRIBUTRICES (en k€)	Dividendes reçus en 2019	Dividendes reçus en 2018
FDM M Lux	105 500	0
OPCI B2 Hotel Invest	56 316	12 492
Murdelix	11 622	29 408
FDM Rocatierra	7 957	7 730
SNC Foncière Otello	5 475	6 496
Bardiomar	4 625	4 544
Trade Center Hôtel	4 159	4 116
LHM Holding Lux	2 275	1 000
OPCI Iris Invest 2010	1 368	1 368
SCI René clair	1 183	1 258
OPCI Camp invest	1 116	1 116
OPCI FDT	1 011	0
Samoens	752	0
SCI Dahlia	725	761
SAS Iris holding France	629	629
SNC Covivio Hôtel Gestion Immobilière	182	287
B&B Invest Espagne	12	20
Foncière Ulysse	0	2 704
Total	204 907	73 929

3.5.4.2.2 *Détail des bonis de fusion*

Le boni de fusion correspond à la transmission universelle de patrimoine (TUP) de l'OPCI Foncière Développement Tourisme (FDT). Cette TUP a été réalisée sous le régime de faveur, sans effet rétroactif fiscal.

3.5.4.2.3 *Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières*

k€	31-déc.-19	31-déc.-18
Transfert de charges financières	0	0
Intérêts sur emprunts	0	0
Reprise de provisions	219	59
Provision pour dépréciation des titres	0	53
Provision pour surcouverture	219	6
Total	219	59

3.5.4.2.4 *Différences positives et négatives de change*

Les gains et pertes de changes constatés sur 2019 concernent les flux liés aux achats et ventes à terme réalisés sur l'année ainsi que les différences de change constatées à la clôture sur les comptes bancaires.

3.5.4.2.5 Dotations aux provisions sur immobilisations financières

Une dépréciation sur les titres est constatée dès lors que la situation nette réévaluée des filiales est inférieure à la valeur des titres comptabilisée :

k€	31-déc.-19	31-déc.-18
FDM M Lux	44 739	0
LHM Holding Lux	36	0
Total	44 775	0

FDM M Lux fait l'objet d'une dotation pour dépréciation de titres suite aux distributions de dividendes effectuées par les sociétés Rock (Hôtels en murs et fonds en Allemagne).

3.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Produits (k€)	31-déc.-19	31-déc.-18	Charges (k€)	31-déc.-19	31-déc.-18
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	300	21	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	910	44
<i>Produits divers</i>	300	21	<i>Charges diverses</i>	910	44
Produits sur opérations en capital	18 225	328 584	Charges sur opérations en capital	8 690	254 336
<i>Produits sur cessions de constructions (1)</i>	18 000	269 383	<i>Valeur comptable des constructions cédées (1)</i>	8 538	195 144
<i>Produits sur cessions de titres</i>	22	6	<i>VNC des sorties de composant</i>	149	0
<i>Produits sur cessions (autres éléments)</i>	0	59 115	<i>Valeur comptable des titres cédés</i>	1	5
<i>Produits sur cessions de titres (dissolution avec liquidation)</i>	0	10	<i>VNC Autres éléments d'actifs</i>	0	59 115
<i>Produits exceptionnels divers</i>	203	70	<i>VNC des titres cédés (dissolution avec liquidation)</i>	0	67
Reprises sur provisions	168	320	<i>Charges exceptionnelles</i>	2	5
<i>Reprise d'amortissements dérogatoires</i>	168	320	Dotations aux amortissements et provisions	773	238
<i>Provisions pour impôts</i>	0	0	<i>Amortissements dérogatoires (2)</i>	694	90
Produits exceptionnels	18 693	328 925	<i>Dotations aux amortissements</i>	79	148
RESULTAT EXCEPTIONNEL	8 320	74 307	<i>Provisions pour impôts latents</i>	0	0
			Charges exceptionnelles	10 373	254 618

(1) Pour le détail des cessions d'actifs, se reporter au paragraphe 3.5.1.2 « Cessions d'actifs immobiliers ».

(2) Les dotations aux amortissements dérogatoires concernent les actifs acquis en crédit-bail pour lesquels les options ont été levées (120 k€) et les frais d'acquisitions de titres des sociétés OPCI Oteli (389 k€) et SAS Kombon (185k€).

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 2019 à 81 394 k€.

3.5.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

3.5.5.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 19	31-déc. 18
Engagements liés au périmètre du groupe		573,3	0,0
Engagements de prise de participations		573,3	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 127,8	588,1
Garanties financières données (CRD des dettes gagées) (1)		1 127,8	588,1
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		34,7	61,5
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		5,5	26,8
Travaux restants à engager immeubles en développement		0,0	10,0
Engagements d'acquisition		0,0	0,0
Cautions bancaires et autres garanties données		5,5	16,8
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		28,2	16,7
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2041-2089	24,8	9,7
Travaux restant à engager immeubles de placement (2)		3,4	7,1
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		1,0	18,0
Promesses de ventes d'actifs données		1,0	18,0

(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 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	6,9	3,4	2020
Total Murs d'exploitation	10,3	6,9	3,4	

* 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 surcouverture 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 :

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	2,0175%	70 000	-4 970
31/03/2015	31/03/2025	sw ap emprunteur TF	HSBC	0,6925%	0	-2 079
29/05/2015	29/05/2023	sw ap prêteur TF	HSBC	0,7180%	100 000	3 115
30/06/2015	30/06/2025	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	1,8850%	50 000	-5 704
31/03/2016	31/12/2026	sw ap emprunteur TF	PALATINE	0,9230%	50 000	-3 480
29/09/2017	31/12/2027	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	1,1875%	70 000	-6 690
29/12/2017	30/06/2028	sw ap emprunteur TF	NATIXIS	0,9040%	100 000	-7 406
15/01/2018	31/03/2027	sw ap emprunteur TF	CACIB	0,7125%	100 000	-5 534
15/01/2018	31/03/2027	sw ap emprunteur TF	NATIXIS	0,6880%	100 000	-5 354
29/03/2018	31/03/2028	sw ap emprunteur TF	HSBC	1,0010%	100 000	-8 146
29/03/2018	31/03/2027	sw ap emprunteur TF	LCL	0,9190%	100 000	-7 054
29/06/2018	31/12/2027	sw ap emprunteur TF	SOCIETE GENERALE	0,9180%	100 000	-7 363
24/09/2018	24/09/2025	sw ap prêteur TF	HSBC	0,6210%	150 000	5 946
24/09/2018	24/09/2025	sw ap prêteur TF	LCL	0,6210%	100 000	3 964
24/09/2018	24/09/2025	sw ap prêteur TF	NATIXIS	0,6210%	100 000	3 964
15/01/2019	15/01/2029	sw ap emprunteur TF	HSBC	0,8920%	100 000	-7 443
Total					1 390 000	-54 236

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	-4 242
15/01/2019	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	SANTANDER	1,4670%	100 000	-4 331
15/01/2019	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	HSBC	1,4680%	100 000	-4 339
15/01/2019	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	NATIXIS	1,3500%	100 000	-3 465
15/01/2019	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	SG	1,4170%	90 000	-3 565
15/04/2019	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	NATIXIS	1,2120%	90 000	-2 199
Total					580 000	-22 142

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	0
31/03/2015	31/03/2022	tunnel-cap	HSBC	2,0000%	16	0
Total					42	0

3.5.5.1.3 Les Cross-Currency Swap

L'investissement net dans les sociétés au Royaume-Uni a fait l'objet d'un contrat de cross currency swap. (Emprunteur en GBP/Prêteur en EUR).

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	-1 468
20/09/2018	30/06/2026	CCS prêteur TF	NATIXIS	2,3000%	56 427/50 000	-366
15/02/2019	30/06/2026	CCS prêteur TF	HSBC	2,3000%	85 616/50 000	-1 191
Total					283 343/225 000	-3 025

3.5.5.2 Engagements reçus

3.5.5.2.1 Engagements liés aux activités opérationnelles et au financement

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 19	31-déc. 18
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements reçus des opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		63,2	287,4
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		63,2	287,4
Engagements liés aux activités opérationnelles		990,9	315,5
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"		187,8	104,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		225,4	204,4
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs donnés		1,0	0,0
Travaux restant à engager (immobilisations) = (2)+(3) des engagements donnés		3,4	7,1
Engagement d'acquisition (immobilisations)		573,3	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

	2 019	2 018
Cadres	22	23
Agents de maîtrise	0	0
Total hors apprentis	22	23
Apprentis	0	0
Total	22	23

L'effectif de la société au 31 décembre 2019 s'élève à 22 personnes, dont 22 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 27 k€.

3.5.6.2.2 Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, COVIVIO HOTELS GESTION a perçu pour l'année 2019 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 2019, 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	2 012 553
Créances rattachées à des participations	0
Prêts	1 695 697
Créances clients et comptes rattachés	34 975
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	22
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	184 150
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Produits de participations	204 908
Autres produits financiers	46 821
Charges financières	-1 661

3.5.6.5 Filiales et participations

FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2019
(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)											
ACTIVITES IMMOBILIERES											
a) Locative											
SNC Foncière Otello	1	20 051	99,92	33 071	33 071	146 781		16 788	5 319	5 475	
SNC Hôtel René Clair	6 761	4 860	99,99	9 833	9 833	6 700		2 129	1 238	1 183	
B&B Invest Espagne	41	4 046	100,00	4 089	4 089	6 062		757	25	12	
Investment Rocatierra FDM	11 104	108 687	100,00	111 004	111 004	227 600		22 230	7 524	7 957	
Bardiomar	7 631	15 164	100,00	79 224	79 224	8 798		5 882	4 600	4 625	
Trade Center Hôtel	12 020	24 287	100,00	96 585	96 585	0		5 418	4 215	4 159	
SCI Porte Dorée	1 864	6 661	100,00	14 751	14 751	7 747		2 163	526	0	
Ruhl Côte d'Azur	1	8 874	100,00	29 584	29 584	8 500		2 851	2 381	0	
Samoens	3 461	14 545	50,10	13 766	13 766	15 667		5 930	1 112	752	
b) Holding											
SARL Loire	2	51	100,00	86	86	0		0	-7	0	
SAS Foncière Ulysse	1 279	2 673	100,00	4 931	4 931	11 637		0	-134	0	
SARL Foncière Manon	105	35	99,90	265	265	217		0	-9	0	
Murdelux	27 053	719 494	99,95	770 834	770 834	562 691		476	-43 004	11 622	
FDM Gestion Immobilière	1	594	99,99	1	1	87		12 694	593	182	
OPCI B2 Hôtel Invest	290 037	2 365	50,20	145 613	145 613	0		0	111 806	56 316	
FDM M Lux	13	143 668	100,00	379 096	334 357	387 986		0	658	105 500	
SCI Rosace	1 000	1 663	100,00	13 323	13 323	37 500		4 081	1 075	0	
Constance	13 173	124 968	100,00	126 777	126 777	141 550		0	6 615	0	
LHM Holding Lux	12	4 385	100,00	20 973	20 937	28 960		0	-7	2 275	
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)											
ACTIVITES IMMOBILIERES											
a) Locative											
SCI Dahlia	6 038	34 588	20,00	12 076	12 076	0		8 986	2 834	725	
Oteli	125 242	109 036	31,15	67 890	67 890	33 785		11 786	8 795	0	
Kornbon	4 594	37 700	33,33	31 999	31 999	19 949		6 534	1 708	0	
b) Holding											
Iris Holding France	9 582	10 823	19,90	6 588	6 588	6 745		95	2 057	629	
Iris Invest 2010	110 869	9 751	19,90	22 624	22 624	0		0	6 878	1 368	
Camp Invest	88 299	6 323	19,90	17 571	17 571	0		0	5 678	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)	317 685	187 340		392 001	392 001	376 386	0	46 636	130 515	63 908	
b) Filiales Etrangères (ensemble)	57 874	1 019 731		1 461 805	1 417 030	1 222 097	0	34 763	-25 989	136 150	
B. Participations I-II											
a) Dans les Sociétés Françaises	344 624	208 221		158 748	158 748	60 479	0	27 401	27 950	3 838	
b) Dans les Sociétés Etrangères	0	0		0	0	0	0	0	0	0	

3.5.7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Covivio Hotels a signé un accord pour l'acquisition d'un portefeuille de 8 hôtels majoritairement classés 5 étoiles et localisés en centre-ville de grandes métropoles Européennes : Rome, Florence, Venise (x2), Budapest (x2), Prague et Nice. Cette transaction sera réalisée pour un montant total de 573 M€. Un dépôt de 27 M€ a été versé le 16 décembre 2019 via sa filiale Murdelux.

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