

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

**Covivio Hotels**  
Exercice clos le 31 décembre 2019

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

**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 consolidés

A l'Assemblée Générale de la société Covivio Hotels,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Covivio Hotels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

#### Fondement de l'opinion

##### ■ Référentiel d'audit

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

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

##### ■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> 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.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3.2.1.2 « Première application d'IFRS 16 » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose le changement de méthode comptable induit par la première application de la norme IFRS 16 « Contrats de location ».

## Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

### ■ Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
<p>Compte tenu de l'activité du groupe Covivio Hotels, la juste valeur des immeubles de placement représente 72 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2019, soit M€ 4 932 (dont M€ 4 729 hors droits d'utilisation sur baux emphytéotiques).</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par le groupe.</p>
<p>Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.</p>	<p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe ;</li></ul>
<p>La note 3.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ prendre connaissance des instructions que votre groupe a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre groupe ;</li></ul>
<p>L'évaluation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants des experts indépendants sur la base de données transmises par la direction.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;</li></ul>
<p>Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation des immeubles de placement.</p>	

- ▶ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ;
- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- ▶ rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes.

#### ■ Evaluation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition associés du secteur opérationnel « Murs et Fonds »

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition représentent au 31 décembre 2019 une valeur de M€ 1 192 (dont M€ 1 164 hors impact IFRS 16 sur les baux à construction) au regard d'un total bilan de M€ 6 813.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition associés mis en œuvre par le groupe.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p>
<p>Les immobilisations corporelles sont constituées des hôtels en gestion du secteur opérationnel « Murs et Fonds » (occupés ou exploités par les équipes du groupe - <i>own occupied buildings</i>). La note 3.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que ces immobilisations sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe ;</li> <li>▶ prendre connaissance des instructions que votre groupe a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre groupe ;</li> <li>▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des hôtels du secteur opérationnel « Murs et Fonds » à leur juste valeur, telles que les dernières performances et le budget de l'hôte ;</li> <li>▶ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation et de capitalisation en les comparant aux données de marché disponibles ;</li> </ul>
<p>Les écarts d'acquisition sont quant à eux comptabilisés comme des actifs pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nets des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu.</p>	
<p>Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition associés font l'objet d'un test de perte de valeur au minimum une fois par an en comparant leur valeur nette comptable aux valorisations des hôtels du secteur opérationnel « Murs et Fonds » réalisés par les experts immobiliers.</p>	

Nous avons considéré l'évaluation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisitions associés du secteur opérationnel « Murs et Fonds » comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.

- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- ▶ contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable de l'immobilisation corporelle augmentée de la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition ;
- ▶ recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes consolidés de la société.

### Vérifications spécifiques

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

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

### 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 consolidés

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance.

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

### ■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### ■ Rapport au comité d'audit

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

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

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

Courbevoie et Paris-La Défense, le 18 février 2020

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS



Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres



Anne Herbein



**COVIVIO  
HOTELS**

---

**COMPTES CONSOLIDES  
AU 31 DECEMBRE 2019**

**SOMMAIRE**

<b>3.1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2019</b>	<b>4</b>
3.1.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE	4
3.1.2. ETAT DU RESULTAT NET	5
3.1.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL	6
3.1.4. ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	7
3.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	8
<b>3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES</b>	<b>9</b>
3.2.1. PRINCIPES GENERAUX	9
3.2.1.1. Référentiel comptable	9
3.2.1.2. Première application d'IFRS 16	10
3.2.1.3. Estimations et jugements	11
3.2.1.4. Secteurs opérationnels (IFRS 8)	12
3.2.1.5. IFRS 7 – Table de correspondance	12
3.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS	13
3.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement	13
3.2.2.2. Risque de liquidité	13
3.2.2.3. Risque de taux	14
3.2.2.4. Risque de contreparties financières	14
3.2.2.5. Risque de contreparties locatives	14
3.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	14
3.2.2.7. Risque de taux de change	15
3.2.2.8. Risque Brexit	16
3.2.2.9. Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations	16
3.2.2.10. Environnement fiscal	16
3.2.2.10.1. Risques fiscaux	16
3.2.2.10.2. Fiscalité Latente	17
3.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	18
3.2.3.1. Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation	18
3.2.3.2. Entrées dans le périmètre	19
3.2.3.3. Restructurations internes/Cessions	19
3.2.3.4. Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation	19
3.2.3.5. Liste des sociétés consolidées	20
3.2.3.6. Evaluation du contrôle	22
3.2.4. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE	23
3.2.4.1. Acquisitions	23
3.2.4.2. Actifs en développement	23
3.2.4.3. Cessions d'actifs	23
3.2.4.4. Accords de cessions	24

3.2.4.5.	Financement et Refinancement de la dette	24
<b>3.2.5.</b>	<b>NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE</b>	<b>25</b>
3.2.5.1.	Patrimoine	25
3.2.5.1.1.	Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels	25
3.2.5.1.2.	Tableau de mouvement des actifs immobilisés	28
3.2.5.1.3.	Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés	29
3.2.5.1.4.	Immeubles en développement	29
3.2.5.2.	Actifs financiers	30
3.2.5.2.1.	Principes comptables liés aux actifs financiers	30
3.2.5.2.2.	Tableau des actifs financiers	30
3.2.5.3.	Participations dans les entreprises associées et co-entreprises	30
3.2.5.3.1.	Principes comptables liés aux participations	30
3.2.5.3.2.	Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises	31
3.2.5.3.3.	Répartition de l'actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises	31
3.2.5.3.4.	Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises	31
3.2.5.4.	Impôts différés à la clôture	31
3.2.5.5.	Prêts à court Terme	32
3.2.5.6.	Stocks et en cours	32
3.2.5.7.	Créances clients	33
3.2.5.7.1.	Principes comptables liés aux créances clients	33
3.2.5.7.2.	Tableau des créances clients	33
3.2.5.8.	Autres créances	34
3.2.5.9.	Charges constatées d'avance	34
3.2.5.10.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	34
3.2.5.10.1.	Principes comptables liés à la trésorerie et équivalents de trésorerie	34
3.2.5.10.2.	Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie	34
3.2.5.11.	Capitaux propres	35
3.2.5.11.1.	Principes comptables liés aux capitaux propres	35
3.2.5.11.2.	Variation des capitaux propres	35
3.2.5.12.	Etat des dettes	35
3.2.5.12.1.	Principes comptables liés à l'état des dettes	35
3.2.5.12.2.	Tableaux des dettes	36
3.2.5.12.3.	Emprunts bancaires	36
3.2.5.12.4.	Emprunts obligataires	37
3.2.5.12.5.	Instruments dérivés	37
3.2.5.12.6.	Passifs locatifs	38
3.2.5.12.7.	Covenants bancaires	38
3.2.5.13.	Provisions pour risques et charges	39
3.2.5.13.1.	Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges	39
3.2.5.13.2.	Tableau des provisions	40
3.2.5.14.	Autres dettes	40
3.2.5.15.	Comptabilisation des actifs et passifs financiers	40
3.2.5.16.	Comptes de régularisation	41
<b>3.2.6.</b>	<b>NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET</b>	<b>42</b>
3.2.6.1.	Principes comptables	42
3.2.6.2.	Résultat d'exploitation	42
3.2.6.2.1.	Revenus locatifs	42
3.2.6.2.2.	Charges immobilières	43
3.2.6.2.3.	EBITDA des hôtels en gestion	43
3.2.6.2.4.	Coûts de fonctionnement nets	43
3.2.6.2.5.	Amortissements des biens d'exploitation et variations nette des provisions et autres	44
3.2.6.3.	Résultat de cessions	44
3.2.6.4.	Variation de Juste Valeur des Immeubles	44
3.2.6.5.	Coût de l'endettement financier net	44
3.2.6.6.	Résultat financier	45
3.2.6.7.	Impôts exigibles et impôts différés	45

3.2.6.7.1.	Principes comptables aux impôts exigibles et différés	45
3.2.6.7.2.	Impôts et taux retenus par Zones Géographiques	46
3.2.6.7.3.	Charges et produits d'impôts différés	47
3.2.6.7.4.	Preuve d'impôt	47
<b>3.2.7.</b>	<b>AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION</b>	<b>48</b>
3.2.7.1.	Frais de personnel	48
3.2.7.2.	Résultat par action et résultat dilué par action	48
3.2.7.3.	Engagements Hors Bilan	49
3.2.7.3.1.	Engagements donnés (sociétés IG)	49
3.2.7.3.2.	Engagements donnés (sociétés MEE)	50
3.2.7.3.3.	Engagements reçus (sociétés IG)	50
3.2.7.3.4.	Engagements reçus (sociétés MEE)	50
3.2.7.4.	Transactions entre parties liées	52
3.2.7.5.	Rémunération des dirigeants	52
3.2.7.5.1.	Rémunération des dirigeants et des administrateurs	52
3.2.7.5.2.	Rémunération du gérant et de l'associé commandité	52
3.2.7.6.	Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes	53
3.2.7.7.	Exemption d'audit pour les filiales de Murdelux au Royaume-Uni	53
<b>3.2.8.</b>	<b>INFORMATION SECTORIELLE</b>	<b>54</b>
3.2.8.1.	Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8	54
3.2.8.2.	Immobilisations incorporelles et corporelles	54
3.2.8.3.	Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés	54
3.2.8.4.	Passifs financiers	55
3.2.8.5.	Compte de résultat par secteur opérationnel	56
3.2.8.6.	Compte de résultat de l'activité Murs et Fonds	58
<b>3.2.9.</b>	<b>EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE</b>	<b>59</b>

## 3.1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2019

### 3.1.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE

#### Actif

KE	Note 3.2.5	31-déc.-19	31-déc.-18
<b>Actifs incorporels</b>	<b>1.2</b>		
Ecart d'acquisition		142 355	109 938
Autres immobilisations incorporelles		162	36 506
<b>Actifs corporels</b>	<b>1.2</b>		
Immeubles d'exploitation		1 022 570	1 011 948
Autres immobilisations corporelles		23 957	23 575
Avances sur acquisitions d'immobilisations corporelles		3 066	4 710
Immeubles de placement	1.3	4 931 824	4 648 110
Actifs financiers non courants	2.2	93 050	39 222
Participations dans les entreprises associées	3.2	206 531	83 895
Impôts Différés Actifs	4	3 496	7 761
Instruments dérivés Long terme	12.5	12 540	10 252
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>6 439 551</b>	<b>5 975 919</b>
Actifs destinés à être cédés	1.3	132 638	288 072
Prêts et créances avec stés MEE	5	2 918	2 215
Stocks et en-cours	6	2 261	2 236
Instruments dérivés Court Terme	12.5	4 312	4 179
Créances clients	7.2	21 780	36 547
Créances fiscales	8	32 729	22 005
Autres créances	8	11 014	25 309
Charges constatées d'avance	9	1 457	1 816
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.2	164 728	381 401
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>373 836</b>	<b>763 779</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>6 813 387</b>	<b>6 739 698</b>

#### Passif

KE	Note 3.2.5	31-déc.-19	31-déc.-18
Capital		484 147	472 232
Primes		1 371 951	1 329 918
Actions propres		-86	-119
Réserves consolidées		1 069 696	1 042 789
Résultat		352 262	194 002
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<b>11</b>	<b>3 277 970</b>	<b>3 038 822</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		208 163	265 384
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>3 486 133</b>	<b>3 304 207</b>
Emprunts Long Terme	12.2	2 534 416	2 569 251
Passifs locatifs Long Terme	12.6	227 802	163 281
Instruments dérivés Long Terme	12.5	83 147	24 595
Impôts Différés Passifs	4	273 543	248 621
Engagements de retraite et autres	13.2	1 329	1 381
Autres dettes Long Terme	14	4 336	8 207
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>3 124 574</b>	<b>3 015 336</b>
Dettes fournisseurs	14	36 088	45 593
Dettes fournisseurs d'immobilisations	14	11 649	23 591
Emprunts Court Terme	12.2	49 059	256 074
Passifs locatifs Court Terme	12.6	2 652	376
Instruments dérivés Court Terme	12.5	22 728	20 585
Avances et acomptes reçus	14	11 689	7 295
Provisions Court Terme	13.2	8 197	8 521
Impôts courants	14	16 508	11 976
Autres dettes Court Terme	14	21 133	25 375
Produits constatés d'avance	16	22 979	20 771
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>202 681</b>	<b>420 155</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>6 813 387</b>	<b>6 739 698</b>

### 3.1.2. ETAT DU RESULTAT NET

K€	Note 3.2	31-déc.-19	31-déc.-18	%
Loyers	6.2.1	245 418	229 921	
Charges locatives non récupérées	6.2.2	-2 421	-2 429	
Charges sur Immeubles	6.2.2	-2 708	-2 580	
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	30	-42	
<b>LOYERS NETS</b>		<b>240 320</b>	<b>224 870</b>	<b>6,9%</b>
Revenus des hôtels en gestion		232 313	253 503	
Charges d'exploitation des hôtels en gestion		-162 435	-179 035	
<b>EBITDA DES HOTELS EN GESTION</b>	<b>6.2.3</b>	<b>69 878</b>	<b>74 468</b>	<b>-6,2%</b>
Revenus de gestion et d'administration		2 983	2 196	
Frais liés à l'activité		-1 420	-1 539	
Frais de structure		-22 472	-20 381	
Frais de développement		-624	-92	
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>6.2.4</b>	<b>-21 534</b>	<b>-19 816</b>	<b>8,7%</b>
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	-42 285	-44 336	
Variation nette des provisions et autres	6.2.5	10 635	6 067	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>257 014</b>	<b>241 253</b>	<b>6,5%</b>
Produits des cessions d'actifs		453 601	286 135	
Valeurs de sortie des actifs cédés		-426 575	-284 729	
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>6.3</b>	<b>27 026</b>	<b>1 406</b>	
<b>Résultat des ajustements de valeurs</b>	<b>6.4</b>	<b>244 988</b>	<b>99 868</b>	
<b>Résultat de cession de titres</b>	<b>6.3</b>	<b>4 101</b>	<b>119 705</b>	
<b>Résultat des variations de périmètre (1)</b>		<b>-14 955</b>	<b>-149 187</b>	
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>518 174</b>	<b>313 044</b>	
Coût de l'endettement financier net	6.5	-63 607	-55 295 <sup>(2)</sup>	15,0%
Charges d'intérêts des passifs locatifs	6.6	-12 886	-4 594	
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6.6	-51 412	-12 780	
Actualisation des dettes et créances	6.6	34	-502	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.6	-3 612	-4 707 <sup>(2)</sup>	
Quote-part de résultat des entreprises associées	5.3.2	20 359	8 668	
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>		<b>407 049</b>	<b>243 835</b>	
Impôts différés	6.7.2	-2 219	-7 231	
Impôts sur les sociétés	6.7.2	-12 808	-9 424	
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>392 022</b>	<b>227 180</b>	
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		-39 760	-33 178	
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>		<b>352 262</b>	<b>194 002</b>	
<b>Résultat Net Part du Groupe par action en euros</b>	<b>7.2</b>	<b>2,93</b>	<b>1,74</b>	
<b>Résultat Net Part du Groupe dilué par action en euros</b>	<b>7.2</b>	<b>2,93</b>	<b>1,74</b>	

(1) La ligne « Résultat des variations de périmètre » pour -15 M€ intègre les frais d'acquisition non activables en IFRS des titres acquis pendant l'exercice et les frais déjà engagés sur l'opération Roco (portefeuille d'actifs en Italie, à Nice et en Europe de l'Est)

(2) Le coût de l'endettement financier net intègre désormais les amortissements réguliers des frais d'émission d'emprunts. Un reclassement de 5,2 M€ a été effectué avec le poste « Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts » pour l'exercice 2018, de sorte que seuls les amortissements exceptionnels figurent sur cette ligne.

### 3.1.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

K€	31-déc.-19	31-déc.-18
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>392 022</b>	<b>227 186</b>
<i>Ecart de conversion</i>	8 289	-3 026
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>8 289</b>	<b>-3 026</b>
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE</b>	<b>400 311</b>	<b>224 154</b>
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE</b>		
Aux propriétaires de la société mère	360 551	190 976
Aux intérêts non contrôlant	39 760	33 178
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE</b>	<b>400 311</b>	<b>224 154</b>
<b>RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE NET PAR ACTION</b>	<b>3,00</b>	<b>1,72</b>
<b>RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE NET DILUE PAR ACTION</b>	<b>3,00</b>	<b>1,72</b>

La variation de l'exercice des écarts de conversion de 8,3 M€ enregistrée directement en situation nette se décompose comme suit :

- L'appréciation de la Livre Sterling sur les sociétés détenues au Royaume-Uni s'élève à +26,9 M€ (le taux de clôture s'élève à 1,169913€ contre 1,112582€ à l'ouverture).
- Selon les Normes IAS 21 et IFRS 9 relatives aux investissements nets à l'étranger, cet écart de conversion est compensé par :
  - les écarts de change liés aux emprunts et prêts à long terme de Covivio Hotels libellés en GBP (- 5 M€) ;
  - la variation de Juste Valeur du Cross Currency Swap liée à la variation de devise (- 13,6 M€).

### 3.1.4. ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux propres part du Groupe	Intérêts non contrôliant	Total capitaux propres
<b>Situation au 31 décembre 2017</b>	<b>351 264</b>	<b>705 403</b>	<b>-70</b>	<b>1 127 474</b>	<b>2 184 071</b>	<b>221 087</b>	<b>2 405 158</b>
Distribution de dividendes				-164 687	-164 687	-14 105	-178 792
Augmentation de capital	47 224	251 022			298 246		298 246
Autres			-49	49	0		0
<b>Résultat Global Total de la période</b>				<b>190 976</b>	<b>190 976</b>	<b>33 178</b>	<b>224 154</b>
<i>Dont écart de conversion</i>				-3 026	-3 026		-3 026
<i>Dont résultat net</i>				194 002	194 002	33 178	227 180
Variation de périmètre et taux	73 744	373 493		82 979	530 216	25 224	555 440
<b>Situation au 31 décembre 2018</b>	<b>472 232</b>	<b>1 329 918</b>	<b>-119</b>	<b>1 236 791</b>	<b>3 038 822</b>	<b>265 384</b>	<b>3 304 206</b>
Distribution de dividendes				-182 985	-182 985	-57 430	-240 415
Augmentation de capital (1)	11 915	42 033		1 192	55 140	-4 190	50 950
Autres			33	-33	0		0
Variation de périmètre et taux				6 442	6 442	-35 361	-28 919
<b>Résultat Global Total de la période</b>				<b>360 551</b>	<b>360 551</b>	<b>39 760</b>	<b>400 311</b>
<i>Dont écart de conversion</i>				8 289	8 289		8 289
<i>Dont résultat net</i>				352 262	352 262	39 760	392 022
<b>Situation au 31 décembre 2019</b>	<b>484 147</b>	<b>1 371 951</b>	<b>-86</b>	<b>1 421 958</b>	<b>3 277 970</b>	<b>208 163</b>	<b>3 486 133</b>

L'Assemblée Générale mixte du 5 avril 2019 a approuvé la distribution d'un dividende ordinaire de 183 M€, soit un dividende de 1,55 € par action.

(1) Le 27 mars 2019, la gérance a validé l'apport en nature avec la Caisse des Dépôts de la totalité des titres de la société Foncière Développement Tourisme. La gérance a constaté la souscription de 613 244 nouvelles actions en rémunération des apports ;

L'Assemblée Générale mixte du 5 avril 2019 a validé l'apport en nature avec Covivio de la totalité des parts sociales de la société SCI Ruhl-Côte d'Azur et d'une créance de 10,5 M€ détenue également par la société Covivio. La gérance a constaté la souscription de 2 365 503 nouvelles actions en rémunération des apports. Le capital s'élève à 484,1 M€ au 31 décembre 2019. Les réserves correspondent aux réserves sociales et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

Au 31 décembre 2019, le capital est composé de 121 036 633 actions entièrement libérées d'une valeur nominale de 4,00 €.

#### Variation du nombre d'actions sur la période

Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
<b>Nombre d'actions au 31 décembre 2018</b>	<b>118 057 886</b>	<b>4 840</b>	<b>118 053 046</b>
Augmentation de Capital	2 978 747		
Actions propres - contrat de liquidité		-1 791	
<b>Nombre d'actions au 31 décembre 2019</b>	<b>121 036 633</b>	<b>3 049</b>	<b>121 033 584</b>

### 3.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

€	Note	31-déc.-19	31-déc.-18
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>		392 022	227 180
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		42 095 (1)	175 671
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	3.2.5.12.5 & 3.2.6.4	-193 575	-87 083
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		248	45
Autre produits et charges calculés	3.2.6.6	1 701	7 012
Plus et moins-values de cession		-31 127	-129 790
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.3.2	-20 359	-8 668
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>191 005</b>	<b>184 366</b>
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	3.2.6.5 & 3.2.5.12.6	71 664	50 093
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.2.6.7.2	15 027	16 655
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>277 696</b>	<b>251 115</b>
Impôt versé		-10 571	-5 822
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	3.2.5.7.2	8 875	12 064
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>		<b>276 000</b>	<b>257 356</b>
Incidence des variations de périmètre		-215 538 (2)	-346 885
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.5.1.2	-88 316	-179 435
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.5.1.2	453 568	286 143
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		3 837	3 874
Variation des prêts et avances consentis	3.2.5.2.2	-54 306	93 178
Autres flux liés aux opérations d'investissement		0	575
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>99 246</b>	<b>-142 550</b>
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère	3.1.4	-148	298 246
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées		-4 194	0
Rachats et ventes d'actions propres		54	-48
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.1.4	-182 985	-164 687
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	3.1.4	-57 430	-14 106
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	3.2.5.12.2	401 729	873 567
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	3.2.5.12.2	-682 134	-681 051
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		-78 245	-48 472
Autres flux sur opérations de financement	3.2.5.12.5	-6 700	-12 395
Impact de la variation des taux de change		535	-64
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>-609 518</b>	<b>250 990</b>
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b>		<b>-234 271</b>	<b>365 732</b>
Trésorerie d'ouverture		380 208	14 411
Trésorerie de clôture		145 936	380 208
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>-234 271</b>	<b>365 797</b>
		31-déc.-19	31-déc.-18
Trésorerie brute (a)	3.2.5.10.2	164 728	381 401
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	3.2.5.12.2	-18 792	-1 193
<b>Trésorerie nette (c) = (a)-(b)</b>		<b>145 936</b>	<b>380 208</b>
Endettement brut (d)	3.2.5.12.2	2 586 267	2 852 909
Amortissement des frais de financement (e)	3.2.5.12.2	-21 585	-28 777
<b>Endettement financier net (d) - (c) + (e)</b>		<b>2 418 747</b>	<b>2 443 925</b>

(1) Amortissements des biens d'exploitation de l'activité Murs et Fonds

(2) L'incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissements, (§39 de la norme IAS 7) de - 216 M€ correspond aux décaissements liés à l'acquisition des sociétés Phoenix, de deux sociétés au Royaume-Uni, d'une société au Pays-Bas, d'une société en Irlande et du Deposit du projet Roco (-265 M€) et aux encaissements liés à la cession des sociétés du secteur Murs et Fonds (+49 M€).

## 3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES

### 3.2.1. PRINCIPES GENERAUX

#### 3.2.1.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2019 du groupe Covivio Hotels sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par la Gérance le 11 février 2020.

#### ➤ Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2019 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2018 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1er janvier 2019 :

- IFRS 16 « Contrats de location », adopté par l'Union européenne le 31 octobre 2017 ; Cette norme remplace la norme éponyme IAS 17 ainsi que les interprétations correspondantes (IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27). Elle établit les principes applicables à la comptabilisation, l'évaluation et la présentation des contrats de locations.

Les informations requises dans le cadre de la transition et les incidences de la première application de la norme IFRS 16 sont présentées au §. 3.2.1.2.

Les interprétations et les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2019 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendement à IFRS 9 « Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative », adopté par l'Union européenne le 22 mars 2018 ; cet amendement traite du cas d'instruments contenant une clause de paiement anticipé lorsque l'exercice de cette clause entraîne un remboursement inférieur à la somme du principal et des intérêts sur le principal restant dû (compensation négative).
- IFRIC 23 « Positions fiscales incertaines », adoptée par l'Union européenne le 23 octobre 2018 ; cette interprétation clarifie l'application des dispositions d'IAS 12 « Impôts sur le résultat » concernant la comptabilisation et l'évaluation, lorsqu'une incertitude existe sur le traitement de l'impôt sur le résultat.
- Amendements à IAS 28 « Intérêts à long terme dans les entreprises associées et coentreprises », adoptés par l'Union européenne le 8 février 2019 ;
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2015-2017), adoptées par l'Union européenne le 14 mars 2019. Ces améliorations apportent des modifications aux normes IFRS 3 « Regroupements d'entreprise », IFRS 11 « Partenariats », IAS 23 « Coûts d'emprunts » et IAS 12 « Impôt sur le résultat ».
- Amendements à IAS 19 « Modification, réduction ou liquidation de régime », adoptés par l'Union européenne le 13 mars 2019. Ces amendements limités s'appliquent aux modifications, réductions ou liquidations de régimes à prestations définies.

Le groupe Covivio Hotels n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes adoptés par l'Union Européenne mais non encore applicables de façon obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2019 :

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition de significatif », adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019. La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2020 selon l'IASB.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2019 :

- Amendement à IFRS 3 « Définition d'une entreprise », publié le 22 octobre 2018 ; La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2020 selon l'IASB.
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « En lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark »), publiés le 26 septembre 2019; La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2020 selon l'IASB.
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Ventes ou contributions d'actifs réalisées entre le groupe et les entités mises en équivalence », publiés le 11 septembre 2014.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019 :

- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS, publiés le 29 mars 2018 ; L'adoption par l'Union européenne a eu lieu le 29 novembre 2019. La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2020 selon l'IASB.
- IFRS 17 « Contrats d'assurance », publié le 18 mai 2017 ; La date d'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2021 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme. Cette norme est sans impact sur les comptes.

### 3.2.1.2. Première application d'IFRS 16

Le groupe Covivio Hotels a choisi d'appliquer la norme IFRS 16 selon l'approche rétrospective simplifiée : les informations comparatives ne sont pas retraitées et l'impact cumulé de la première application de la norme est présenté comme un ajustement des capitaux propres au 1er janvier 2019. Au cas présent, aucun ajustement n'a été constaté en capitaux propres à la date de première application.

En vertu du §. 5 de la norme, le groupe Covivio Hotels a également choisi de ne pas retraiter les contrats de location dont la durée résiduelle en date de première application n'excède pas 12 mois et les contrats de location dont l'actif sous-jacent est de faible valeur.

Le taux d'actualisation retenu pour calculer la dette de loyer est le taux d'intérêt marginal d'endettement à la date de première application ou à la date de commencement du contrat. Ce taux est défini comme le taux d'intérêt que le preneur aurait obtenu pour emprunter, sur une durée et avec des garanties similaires, les fonds nécessaires à l'obtention d'un actif d'une valeur similaire à l'actif loué, dans un environnement économique similaire.

Pour les contrats de location dont la durée résiduelle est supérieure à 15 ans (baux à construction et baux emphytéotiques), les taux retenus sont obtenus par l'addition d'un taux sans risque applicable à la devise et à la maturité, d'un spread de crédit, d'un basis EUR/GBP pour les actifs situés au Royaume-Uni et d'une surcote applicable aux actifs de type immobilier.

Pour les contrats de location dont la durée résiduelle est inférieure à 15 ans à la date de première application, le taux d'actualisation utilisé correspond au taux moyen de la dette du secteur d'activité concerné au 31 décembre 2018 soit 2,08% pour le secteur Hôtels en Europe. L'impact dans les comptes consolidés pour ce type de contrats n'est pas significatif au 31 décembre 2019.

Le taux d'endettement marginal moyen pondéré des passifs locatifs au 1er janvier 2019 s'élève à 5,34%.

Le Groupe a retenu la présentation suivante dans l'état de situation financière :

- les actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation répondant à la définition d'un immeuble de placement selon IAS 40, pour lesquels le Groupe applique le modèle de la juste valeur, sont inclus dans le poste Immeubles de placement,
- les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation, autres que ceux répondant à la définition d'un immeuble de placement selon IAS40, sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient, à savoir les postes Immeubles d'exploitation et Autres immobilisations corporelles,
- les passifs locatifs sont présentés séparément des autres passifs sur les lignes Passifs locatifs long terme et Passifs locatifs court terme.

Pour le Groupe, les contrats de location concernés sont essentiellement des contrats de location de locaux, de véhicules de sociétés, de parkings, de baux à construction et baux emphytéotiques.

Pour rappel, la norme IAS 40 « Immeubles de placement » intégrait déjà un retraitement similaire à IFRS 16 pour les contrats de baux à construction qualifiés de contrat de location financement. Ainsi, les baux emphytéotiques liés aux acquisitions de l'exercice au Royaume-Uni étaient déjà retraités dans les comptes au 31 décembre 2018. Les incidences de la première application de la norme IFRS 16 sont par conséquent limitées aux contrats autres que baux emphytéotiques.

La réconciliation entre les engagements locatifs IAS 17 au 31 décembre 2018 et la dette de location comptabilisée au 1<sup>er</sup> janvier 2019 est présentée dans le tableau ci-dessous (en K€):

<b>Engagements de location simple en tant que preneur au 31 décembre 2018</b>	<b>69 700</b>
Contrats non comptabilisés en application des exemptions	- 463
Contrats non identifiés au 31 décembre 2018	48 617
<b>Engagements locatifs non actualisés au titre d'IFRS 16 au 1er janvier 2019</b>	<b>117 854</b>
Effet de l'actualisation	- 76 785
<b>Passifs locatifs actualisés au titre d'IFRS 16 au 1er janvier 2019</b>	<b>41 069</b>
<b>Passifs locatifs comptabilisés au titre d'IAS 40 au 31 décembre 2018</b>	<b>163 657</b>
<b>Passifs locatifs IFRS 16 au 1er janvier 2019</b>	<b>204 726</b>

L'impact de la première application d'IFRS 16 sur les postes de l'Etat de situation financière au 31 décembre 2019 est détaillé dans le tableau ci-dessous :

K€ - Données consolidées	Ouverture (IAS 40)	Impact 1ère application IFRS 16			31-déc.-19
		Murs	Murs & Fonds	Total 01-janv.19	
Imm. de placement - Droits d'utilisation - baux en JV	163 657	12 035		12 035	202 678
Imm. d'exploitation - Droits d'utilisation nets - baux non JV		46	27 539	27 585	26 495
Imm. d'exploitation - Droits nets des autres immobilisations			1 449	1 449	1 018
<b>Total Actif</b>	<b>163 657</b>	<b>12 081</b>	<b>28 988</b>	<b>41 069</b>	<b>230 191</b>
Passif locatif sur les baux en JV	163 657	12 035		12 035	202 687
Passif locatif sur les autres droits		46	28 988	29 034	27 930
<b>Total Passif</b>	<b>163 657</b>	<b>12 081</b>	<b>28 988</b>	<b>41 069</b>	<b>230 191</b>

L'impact de la première application d'IFRS 16 sur les postes de l'Etat du résultat net au 31 décembre 2019 est détaillé dans le tableau ci-dessous :

K€ - Données consolidées	P&L
Annulation des redevances des hôtels en gestion	2 551
Annulation des redevances des hôtels en bail	8 924
Amortissements des droits et équipements	-1 575
Variations de JV des droits sur immeuble de placement	3 149
Charges d'intérêts sur passif locatif	-12 654
<b>Total Résultat</b>	<b>395</b>

### 3.2.1.3. Estimations et jugements

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

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

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

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

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

#### 3.2.1.4. Secteurs opérationnels (IFRS 8)

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

#### 3.2.1.5. IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de marché	§ 3.2.2.6
Risque de liquidité	§ 3.2.2.2
Sensibilité des frais financiers	§ 3.2.2.3
Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 3.2.5.1.3
Risque de contrepartie	§ 3.2.2.4
Covenants	§ 3.2.5.12.7.
Risque de change	§ 3.2.2.7.

### 3.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

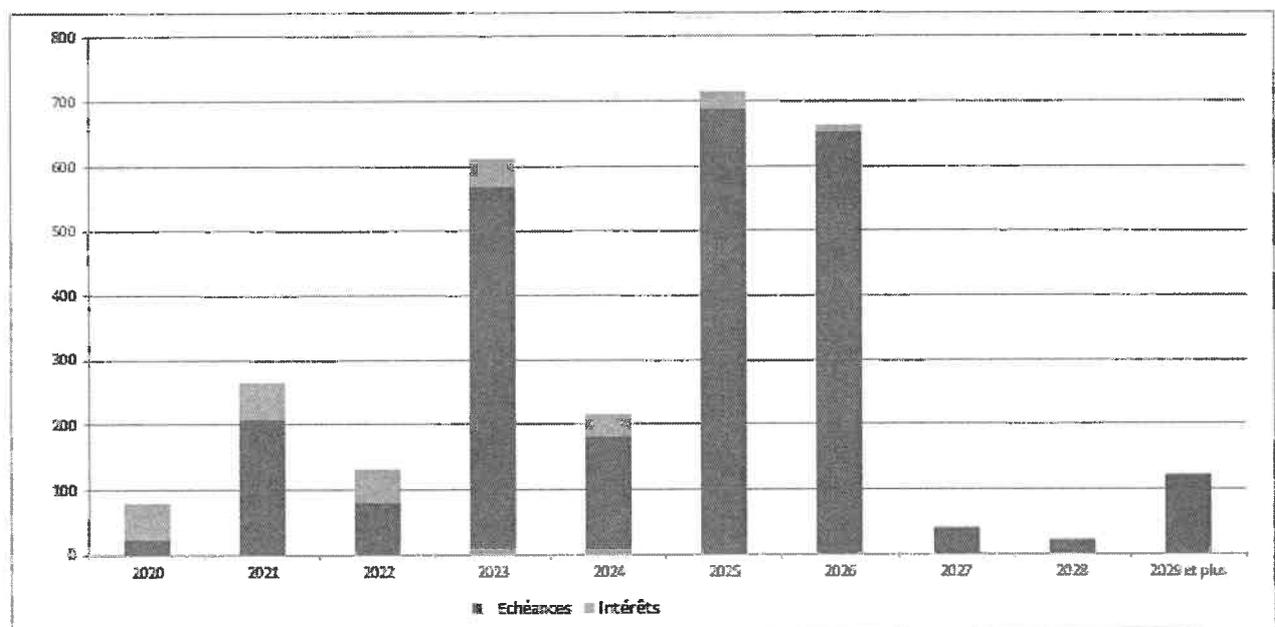
#### 3.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le § 3.2.5.1.4

#### 3.2.2.2. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 31 décembre 2019, les disponibilités de Covivio Hotels s'élèvent à 239 M€ et sont composées de 70 M€ de lignes de crédits utilisables sans condition, de 165 M€ de placements et équivalents de trésorerie et de 4 M€ de découverts autorisés et non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) y compris charges d'intérêts tels qu'existant au 31 décembre 2019.



Le montant de la dette du groupe Covivio Hotels s'élève à 2 573,9 M€ au 31 décembre 2019 (cf. 3.2.5.12).

Les intérêts qui seraient versés jusqu'à l'extinction de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2019 et du taux moyen de la dette s'élèvent à 290 M€.

Covivio Hotels a levé, sécurisé ou renégocié 578 M€ de dettes hypothécaires à long terme (9 ans en moyenne) adossées à des Hôtels en Espagne, en Allemagne et en France, tout en remboursant 400 M€ de financement hypothécaire à moyen terme.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 3.2.5.12.3 et une description des covenants bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 3.2.5.12.7.

### 3.2.2.3. Risque de taux

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

La dette bancaire est, dans la mesure du possible quasi systématiquement couverte par des instruments financiers (cf. 3.2.5.12.5). Au 31 décembre 2019, après prise en compte des swaps de taux d'intérêts, la couverture active moyenne s'établit à 81,6 % de la dette du Groupe, et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêts, induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

- l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2019 est de – 5 498 K€ sur le résultat net part du Groupe de 2019 ;
- l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2019 est de – 2 836 K€ sur le résultat net part du Groupe de 2019 ;
- l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2019 est de + 3 630 K€ sur le résultat net part du Groupe de 2019.

### 3.2.2.4. Risque de contreparties financières

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

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

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

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT. Au 31 décembre 2019, le montant est de -1,4 M€.

### 3.2.2.5. Risque de contreparties locatives

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou taux de capitalisation est analysée dans le § 3.2.5.1.3.

### 3.2.2.7. Risque de taux de change

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

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

	31/12/2019 (M€)	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine	825	-45,7	-91,7
Dettes	400	22,3	44,5
Cross currency swap	250	13,9	27,8
<b>Impact Capitaux propres</b>		<b>-9,6</b>	<b>-19,3</b>

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

### 3.2.2.8. Risque Brexit

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

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

Le Groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions (cf. § 3.2.5.3.2) :

- les titres disponibles à la vente valorisés à la juste valeur. Cette juste valeur est le cours de bourse lorsque les titres sont négociés sur un marché réglementé ;
- les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence sont valorisés selon leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base d'expertises indépendantes pour les actifs immobiliers et les instruments financiers.

Le groupe Covivio Hotels a émis un emprunt obligataire en novembre 2012 (renégocié fin 2014), un placement privé en mai 2015 et un emprunt obligataire inaugural en septembre 2018 dont les caractéristiques sont présentées au § 3.2.5.12.4.

### 3.2.2.10. Environnement fiscal

#### 3.2.2.10.1. Risques fiscaux

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

#### ✓ Contrôle fiscal Covivio Hotels

Covivio Hotels a fait l'objet de deux vérifications de comptabilité portant sur les exercices 2010/2011 et 2012/2013/2014, qui ont abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant, respectivement, de 2,4 M€ et de 2,2 M€. Ces rectifications ont fait l'objet d'un abandon partiel de la part de l'administration fiscale au cours du premier semestre 2018 et les remboursements ont été obtenus à hauteur de 1,2 M€ et 1,1 M€. Le solde des rectifications, soit 1,2 M€ et 1,1 M€ est contesté devant la cour administrative d'appel à la suite de deux décisions de rejet du tribunal administratif. Sur la base de l'analyse des conseils de la société, ces litiges ne sont pas provisionnés au 31 décembre 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 0,2 M€. Cette rectification fait l'objet d'une réclamation contentieuse, et sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2019.

#### ✓ Contrôle fiscal Foncière Otello (filiale de Covivio Hotels)

La Foncière Otello a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2011, 2012 et 2013 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 0,5 M€. Cette rectification est contestée devant la cour administrative d'appel à la suite d'une décision de rejet du tribunal administratif. Sur la base de l'analyse des conseils de la société, ce litige n'est pas provisionné au 31 décembre 2019.

La Foncière Otello a également fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2014, 2015 et 2016 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 0,2 M€, sur le même fondement que la proposition de rectification précédente. Cette proposition est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2019.

#### ✓ Contrôle fiscal Murs – Allemagne

Une société détenant des actifs en Allemagne fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2015-2017 qui est toujours en cours au 31 décembre 2019.

✓ Contrôles fiscaux sociétés Murs et Fonds

La société Nice-M a fait l'objet d'un contrôle fiscal sur les exercices 2015 et 2016 qui a abouti à une rectification en matière de TVA pour un montant en principal de 31K€, qui est contestée en partie. Cette rectification TVA ne fait pas l'objet de provision au 31 décembre 2019.

Deux sociétés allemandes (portefeuille Rock) font l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2012 à 2015, en matière d'impôt sur les sociétés et de TVA.

Un autre contrôle portant sur la TVA pour l'année 2018 a été entrepris en début d'année 2019 et est toujours en cours.

3.2.2.10.2. Fiscalité Latente

La plupart des sociétés immobilières du groupe ont opté pour le régime SIIC en France ou SOCIMI en Espagne. L'impact de la fiscalité latente est donc essentiellement lié aux investissements pour lesquels le régime SIIC n'est pas applicable (Allemagne, Belgique, Espagne, Irlande, Pays-Bas, Pologne, Portugal, Royaume-Uni). S'agissant de l'Espagne, toutes les sociétés espagnoles ont opté pour le régime d'exonération SOCIMI. Toutefois, il existe une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

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

### 3.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

#### 3.2.3.1. Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

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

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

Le groupe Covivio Hotels a le contrôle lorsqu'il :

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

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

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

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

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

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

##### ✓ Entreprises associées – IAS 28

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

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

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

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

##### ✓ Coentreprises

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

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

✓ Activités conjointes

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

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

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

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

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

#### 3.2.3.2. Entrées dans le périmètre

Les entrées de périmètre sont présentées au début du le tableau du périmètre détaillé par sociétés.

#### 3.2.3.3. Restructurations internes/Cessions

Les sorties de périmètre sont présentées à la fin du le tableau du périmètre détaillé par sociétés.

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

Le groupe Covivio Hotels a racheté à la Caisse des Dépôts la totalité des titres de la société « Foncière Développement Tourisme » qu'elle détenait. Sa participation dans la société SAS Samoëns passe donc de 25,1% à 50,1%.

## 3.2.3.5. Liste des sociétés consolidées

162 Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2019	% d'intérêt 2019	% d'intérêt 2018
<b>SCA Covivio Hotels</b>	<b>France</b>	<b>Multi activité</b>	<b>Société mère</b>	-	-
Honeypool (Holding Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100	-
Thormont Ltd (Propco Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100	-
Kilmainham Property Holdings (Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100	-
Sardobal Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100	-
Redew en Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100	-
Noxw ood Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100	-
Cerstook Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100	-
Forsmint Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100	-
Jouron (Phoenix Belgique)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	-
Foncière Bruxelles Sainte Catherine (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	-
Foncière Gand Cathedrale (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	-
Foncière IGK (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	-
Kombon SAS (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	-
OPCI Otelli (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	-
CBI Orient (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	-
CBI Express (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	-
Ruhl Côte d'Azur	France	Murs et Fonds	IG	100	-
Dresden Dev SARL	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	-
Delta Hotel Amersfoort BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	-
Oxford Spires Hotel Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Oxford Thales Hotel Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	-
SAS Samoëns	France	Hôtellerie	IG	50,1	25,1
Blythsw ood Square Hotel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
George Hotel Investments Hotel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Lagonda Leeds Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Lagonda Palace Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Lagonda Russel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Lagonda York Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Oxford Spires Hôtel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Oxford Thames Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Roxburghe Investments Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Wotton House Properties Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Blythsw ood Square Hôtel Glasgow Ltd (opération Rocky-Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
George Hotel Investments Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Grand Central Hotel Company Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Grand Principal Birmingham Ltd (opération Rocky - Holdco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Lagonda Leeds PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Lagonda Palace PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Lagonda Russell PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Lagonda York PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Roxburghe Investments Propco Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
The St David's Hotel Cardiff Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Wotton House Properties Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Roxburghe Investments Lux SARL (opération Rocky)	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100	100
HEM Diestelkade Amsterdam BV (opération LH12)	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	100
Rock Lux opco	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	100
Constance	France	Murs et Fonds	IG	100	100
Constance Lux 1	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	100
Constance Lux 2	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	100
So Hospitality	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	100
Nice - M	France	Murs et Fonds	IG	100	100
Hemitage Holdco	France	Murs et Fonds	IG	100	100
Rock-Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	100
SLH - Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtellerie SA	France	Murs et Fonds	IG	100	100
Alliance et Compagnie SAS	France	Murs et Fonds	IG	100	100
Airport Garden Hotel NV	Belgique	Murs et Fonds	IG	100	100
Berlin I (propco Westin Grand Berlin) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin Berlin) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Opco Hotel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Berlin III (Propco Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Opco Hotel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Dresden II (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Dresden III (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Dresden IV (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II to IV) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Dresden V (propco Pullman New a Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Opco Hotel New a Dresden Betriebs (Pullman) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Leipzig I (propco Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Opco Hotelgesellschaft Gerberst. Betriebs (Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Opco Hotel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Opco Hotel Kosmos Erfurt (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
LHM Holding Lux SARL	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
LHM PropCo Lux SARL	Allemagne	Hôtellerie	IG	90	90
SCI Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100	100
MO First Five	Allemagne	Hôtellerie	IG	84,6	84,6
FDM M Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	100
OPCO Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100	100
Exco Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100	100
Invest Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100	100
SCI Hôtel Porte Dorée	France	Hôtellerie	IG	100	100
FDM Rocafiera	Espagne	Hôtellerie	IG	100	100
Bardiomar	Espagne	Hôtellerie	IG	100	100
Trade Center Hotel	Espagne	Hôtellerie	IG	100	100
H Invest Lux	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100	100
H Invest Lux 2	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100	100

Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2019	% d'intérêt 2019	% d'intérêt 2018
Hôtel Amsterdam Noord	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	100
Hôtel Amersfoort	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière B4 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,2	50,2
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	Hôtellerie	IG	100	100
SARL Loire	France	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Otello	France	Hôtellerie	IG	100	100
SNC Hôtel René Clair	France	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Manon	France	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Ulysse	France	Hôtellerie	IG	100	100
Ulysse Belgique	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Ulysse Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière No Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Gand Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Gand Opéra	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Antwerp Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Murdelux SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100	100
Portmurs	Portugal	Hôtellerie	IG	100	100
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Vielsam	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Sunparks Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Kempense Meren	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
FDM Gestion Immobilière	France	Hôtellerie	IG	100	100
B&B Invest Lux 1	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
B&B Invest Lux 2	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
B&B Invest Lux 3	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,2	50,2
OPCI B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,2	50,2
Foncière B3 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,2	50,2
B&B Invest Lux 4	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
NH Amsterdam Center Hôtel HLD	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	100
Stadhouderskade Amsterdam BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	100
MO Lux 1 SARL	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
MO Dreilinden, Niederrad	Allemagne	Hôtellerie	IG	94	94
MO Berlin et Kohn	Allemagne	Hôtellerie	IG	94	94
Ringer	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
B&B Invest Lux 5	Allemagne	Hôtellerie	IG	93	93
B&B Invest Lux 6	Allemagne	Hôtellerie	IG	93	93
Iris Holding France	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
OPCI Iris Invest 2010	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Iris SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Sables d'Olonne SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris investor Holding GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris General partner GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	10,0	10,0
Iris Berlin GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Bochum & Essen GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Frankfurt GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Iris Verwaltungs GmbH & co KG	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19	19
Iris Nurnberg GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Stuttgart GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Narcisse Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Foncière Louvain	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Foncière malines	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Namur	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Tulipe Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Tréfonds	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Louvain Centre	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Liège	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Bruges Station	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
OPCI Camp Invest	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
SAS Campéi	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
SCI Dahia	France	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Foncière Développement Tourisme	France	Hôtellerie	tupée	-	50,1
Lambda Amsterdam BV (opération LH12)	Pays-Bas	Hôtellerie	fusionnée	-	100
Dresden I (propco Westin Bellevue) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	cédée	-	94,9
Opco Hotel Bellevue Dresden Betriebs (Westin Bellevue) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	cédée	-	94,9
Spiegelrei HLD SA	Belgique	Murs et Fonds	liquidée	-	100

MEE/EA : Mise en équivalence - Entreprise Associée (36)  
IG : Intégration globale (126)

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

Le groupe Covivio Hotels est composé de 162 sociétés dont 126 sociétés en intégration globale et 36 sociétés mises en équivalence.

3.2.3.6. Evaluation du contrôle

✓ OPCI Foncière B2 Hôtel Invest (entité structurée consolidée)

L'OPCI Foncière B2 Hôtel Invest détenue par Covivio Hotels à 50,2% au 31 décembre 2019 est consolidée en intégration globale.

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

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

✓ SAS Samoëns (entité structurée consolidée)

Suite au rachat de 25% des titres de la société SAS Samoëns auprès de la Caisse des Dépôts le 29 mars 2019 par Covivio Hotels, la société SAS Samoëns est désormais détenue à 50,10% par Covivio Hotels au 31 décembre 2019 et en partenariat avec les Assurances Crédit Mutuel (49,9%).

Covivio Hotels, en sa qualité de gérant de la société Samoëns, est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom et pour le compte de la société dans la limite de l'objet social. Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Covivio Hotels les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, la société est consolidée par intégration globale.

### 3.2.4. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

Les évènements significatifs de la période sont les suivants :

#### 3.2.4.1. Acquisitions

- ✓ Acquisition d'un hôtel aux Pays-Bas

En mars 2019, Covivio Hotels a procédé à l'acquisition de l'hôtel NH Amersfoort via l'acquisition de la société Delta Hôtel pour une valeur d'actif de 12,5 M€.

- ✓ Acquisition de deux hôtels en France

En avril 2019, Covivio Hotels a procédé à l'acquisition de deux hôtels à Nice auprès de Covivio, l'un est un immeuble de placement loué à Accor (hôtel Mercure), l'autre hôtel (Le Méridien) est opéré (own occupied building) par une société du groupe.

- ✓ Acquisition de 2 hôtels au Royaume-Uni

En février 2019, Covivio Hotels a acquis les titres de sociétés porteuses de 2 hôtels dans la ville d'Oxford pour 84 M€. Il est à noter que ces hôtels sont bâtis sur des terrains loués sur une durée ferme résiduelle de 78 ans, ce qui a entraîné la comptabilisation de 15,7 M€ de droits d'utilisation au titre des baux emphytéotiques selon IFRS 16.

- ✓ Acquisition d'un portefeuille de 34 hôtels en France et en Belgique

Le 1<sup>er</sup> juillet 2019, Covivio Hotels, a acquis auprès d'Axa France, sa quote-part de 32 % dans un portefeuille de 32 hôtels loués à Accor et situés dans les grandes métropoles françaises et deux hôtels en Belgique pour 171 M€.

- ✓ Acquisition d'un hôtel en murs et fonds en Irlande

En octobre 2019, Covivio Hotels a acquis les titres de sociétés porteuses d'un hôtel Hilton dans la ville de Dublin pour 53,8 M€.

- ✓ Acquisition de 3 hôtels en Pologne

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, Covivio Hotels a procédé aux acquisitions de trois hôtels B&B situés à Cracovie, Varsovie et Lodz pour 24 M€.

#### 3.2.4.2. Actifs en développement

L'année 2019 a enregistré la livraison de quatre projets en développement : trois hôtels Meininger, situés à Munich, à Paris (Porte de Vincennes) et à Lyon et un hôtel B&B situé à Cergy.

#### 3.2.4.3. Cessions d'actifs

- ✓ Cessions d'actifs « Murs en Bail »

Au cours de l'année 2019, Covivio Hotels a cédé des hôtels pour 396 M€.

Covivio Hotels a cédé deux portefeuilles par l'intermédiaire d'une OPCI détenue à 50,2%, l'un de 58 hôtels B&B pour 265 M€ au mois de juin, le deuxième de 30 hôtels B&B pour 113 M€ au mois de décembre ; et le Novotel Lyon Part Dieu pour 18 M€.

✓ Cessions d'actifs « Murs et Fonds »

Covivio Hotels a cédé les deux sociétés qui détenaient et exploitaient un hôtel (Westin Dresden) en Allemagne. Le résultat de cession net est de 4,1 M€.

Covivio Hotels a également cédé une parcelle de terrain du Park Inn Alexanderplatz en Allemagne. Le résultat de cession est de 14,3 M€.

**3.2.4.4. Accords de cessions**

Au 31 décembre 2019, les promesses de ventes s'élèvent à 132,6 M€ dont des promesses de ventes sur 11 actifs B&B en Allemagne pour 114 M€, 4 actifs B&B en France, détenus en partenariat, pour 5 M€, un actif Ibis à Aubervilliers pour 12,6 M€ et un actif Courtepaille à Béziers pour 1 M€.

**3.2.4.5. Financement et Refinancement de la dette**

Au cours de l'année 2019, Covivio Hotels a remboursé la totalité de la dette du secteur d'activité Murs et Fonds en Allemagne, pour 408 M€.

En février 2019, Covivio Hotels a tiré le solde de 31 M€ (soit 400 M€ au total) de l'emprunt bancaire, libellé en GBP. Cet emprunt a une durée de 8 ans.

En juin 2019, des financements de 70 M€ ont été mis en place sur 2 sociétés Allemandes (H Invest Lux 2 et Ringer) et 2 sociétés Hollandaises (Hemda et Delta) sur une durée de 10 ans.

Suite aux cessions des hôtels B&B, Foncière B2 a remboursé par anticipation pour 148 M€ de dettes bancaires.

Sur l'année 2019, la société a procédé à des tirages de lignes de crédits existantes pour un montant total de 250 M€.

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

### 3.2.5.1. Patrimoine

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

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

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprise au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir un rendement (dividendes, coûts inférieurs ou autres avantages économiques) directement aux investisseurs.

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

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise, le groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs et l'existence de processus comme l'asset management ou des activités de commercialisation.

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

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

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

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

##### ✓ Immeubles de placement (IAS 40)

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

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine de la société.

Les immeubles exploités en murs et fonds – own occupied buildings - sont comptabilisés en immobilisations corporelles au coût amorti.

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

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

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

La méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :

- o Valorisation des hôtels

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

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

- o Valorisation des villages de vacances Club Méditerranée

Les villages de vacances ont été évalués par capitalisation du revenu locatif qu'ils sont susceptibles de générer (Club Med Da Balaia, par capitalisation du revenu seulement et Club Med Samoëns, par capitalisation du revenu locatif, ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 10 ans).

- o Valorisation des activités non significatives

Les jardineries (Jardiland) et les restaurants (Courtepaille) ont été évalués par capitalisation du revenu locatif qu'ils sont susceptibles de générer (en tenant compte du niveau estimé du loyer normatif que l'actif est susceptible de supporter) ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur la durée résiduelle du bail.

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

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

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

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

- ✓ Immeubles en développement (IAS 40)

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

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

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés pour les

emprunts spécifiques et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

✓ Droits d'utilisation (IFRS 16)

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti. Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient, à savoir les postes Immeubles d'exploitation, Autres immobilisations corporelles et Immeubles de placement.

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

✓ Immobilisations corporelles (IAS 16)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.5.1.2. Tableau de mouvement des actifs immobilisés

KE	31-déc.-18	Variation périmètre et taux	Augmentations / Dotations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Variation de Change	Changement de méthode comptable	31-déc.-19
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>146 444</b>	<b>-3 946</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>142 517</b>
Écarts d'acquisitions	109 938	-3 946	0	0	0	36 363	0	0	142 355
Valeurs Brutes	367 551	-70 651	0	0	0	36 363	0	0	333 263
Amortissements	-257 613	66 705	0	0	0	0	0	0	-100 908
Autres immobilisations incorporelles	36 506	0	19	0	0	-36 363	0	0	162
Valeurs Brutes	38 501	-51	95	-5	0	-36 363	0	0	2 077
Amortissements	-1 995	51	-76	5	0	0	0	0	-1 915
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 040 233</b>	<b>46 781</b>	<b>-19 374</b>	<b>-47 081</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-0</b>	<b>29 034</b>	<b>1 049 593</b>
Immeubles d'exploitation	1 011 948	47 051	-22 045	-42 263	0	294	0	27 585	1 022 570
Valeurs Brutes	1 249 931	30 356	2 887	-48 411	0	1 311	0	27 585	1 273 659
Amortissements	-237 983	16 695	-34 932	6 148	0	-1 017	0	0	-251 089
Autres immobilisations corporelles	23 575	-270	-618	-321	0	142	0	1 449	23 957
Valeurs Brutes	117 430	-10 874	6 660	-3 573	0	142	0	1 449	112 334
Amortissements	-23 855	10 604	-7 278	3 252	0	0	0	0	-117 277
Immobilisations en cours	4 710	0	3 289	-4 497	0	-436	0	0	3 066
Immeubles de placement	4 648 110	127 694	67 054	0	214 025	-192 381	55 286	12 035	4 931 824
Immeubles en location	4 532 777	127 694	51 575	0	195 964	-53 438	55 286	12 035	4 921 894
Immeubles en développement	115 333	0	15 479	0	18 061	-138 943	0	0	9 930
Actifs destinés à être cédés	288 072	0	1 014	-379 793	30 964	192 381	0	0	132 638
<b>Total</b>	<b>8 122 858</b>	<b>170 529</b>	<b>48 713</b>	<b>-426 874</b>	<b>244 989</b>	<b>0</b>	<b>55 286</b>	<b>41 069</b>	<b>8 256 573</b>

Les fonds de commerce du portefeuille Hermitage (secteur Murs et Fonds) d'un montant de 36,4 M€ ont été reclassées du poste « immobilisations incorporelles » vers le poste « écarts d'acquisitions ».

Le patrimoine des hôtels exploités en murs et fonds s'établit à 1 049,6 M€ au 31 décembre 2019 et est présenté sur la ligne « immobilisations corporelles ». Conformément aux normes IFRS, les immeubles occupés/exploités (owner occupied building) ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement et sont comptabilisés et évalués au coût amorti.

La colonne variation de périmètre (+170,5 M€) comprend :

- L'acquisition des deux hôtels à Nice (le Ruhl) pour +43,8 M€ ;
- L'acquisition de l'hôtel Hilton à Dublin pour +53,4 M€ ;
- L'acquisition des hôtels au Royaume-Uni pour +99,8 M€ (droits d'utilisations inclus) ;
- La régularisation des acquisitions 2018 pour +3,8 M€ des hôtels au Royaume-Uni ;
- L'acquisition de l'hôtel NH Amersfoort pour +12,5 M€.
- La cession des deux sociétés Dresden pour -42,8 M€.

Les variations nettes des immobilisations corporelles (-19,4 M€) comprennent principalement :

- Des travaux réalisés sur Le Méridien Nice pour +6,7 M€ ;
- Des travaux réalisés sur le portefeuille Murs et Fonds en Allemagne pour +12,7 M€ ;
- Les amortissements de la période pour -42 M€

Les augmentations des immeubles de placement (+67 M€) comprennent principalement :

- L'acquisition de 3 hôtels en Pologne pour 24 M€ ;
- L'impact des loyers à paliers pour 11 M€ ;
- L'acquisition d'un terrain à Dresde pour 4,6 M€ ;
- Des travaux réalisés sur le portefeuille B&B et Accor pour 5 M€ ;
- Les travaux réalisés sur les immeubles en développement pour 15,5 M€.

Les cessions d'immobilisations sont détaillées dans le § 3.2.6.3.

La colonne « changement de méthode comptable » est relative à la première application de la norme IFRS 16 (contrat de location longue durée) pour 41 M€. Cet impact concerne principalement le retraitement du bail à construction de l'hôtel Pullman à Roissy sur le secteur Murs et Fonds pour 27,6 M€ et les baux emphytéotiques du secteur hôtellerie pour 12 M€.

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau des Flux de Trésorerie s'élève à 88 M€. Elle correspond au total de la colonne « Augmentations », hors effet des dotations (-42 M€) du tableau de mouvement de patrimoine (+91 M€) retraité de la variation des

dettes fournisseurs d'immobilisation (+8 M€) et de l'impact des paliers de loyers au Royaume-Uni inclus dans les valeurs d'expertises (-11 M€).

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau des Flux de Trésorerie (454 M€) correspond aux produits nets des frais de cessions des actifs tels que présentés dans l'état du résultat net.

### 3.2.5.1.3. Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés

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

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

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

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Taux de rendements (min.-max.)	Taux de rendements (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation moyen	Valeur d'expertise M€
Hôtels en bail	Niveau 3	3,5% - 6,2%	4,8%	4,2% - 7,8%	5,7%	4 685
Autres activités (non significatives)	Niveau 3	6,4% - 8,0%	7,6%	5,6% - 8,4%	7,3%	166
<b>Total en exploitation</b>						<b>4 851</b>
Actifs en développement	Niveau 3			5,6%	5,6%	10
Droits d'utilisation	Niveau 3					203
<b>Total</b>						<b>5 064</b>

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

M€	Rendement	Taux	Taux
		Rendement -50 bps	Rendement +50 bps
Hôtels en bail	5,3%	535,2	-438,2
<b>Total</b>	<b>5,3%</b>	<b>535,2</b>	<b>-438,2</b>

- Si le taux de rendement hors droits baisse de 50 bps (« -0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 535,2 M€ ;
- si le taux de rendement hors droits augmente de 50 bps (« + 0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera de - 438,2 M€ ;

### 3.2.5.1.4. Immeubles en développement

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

K€	31-déc.-18	Acquisitions et travaux *	Variation de juste valeur	Livraisons	31-déc.-19	Date de livraison prévue
Meininger Porte de Vincennes	48 393	7 659	6 373	-62 425	0	
Meininger Lyon Zimmerman	13 409	3 991	3 078	-20 478	0	
B&B Cergy	5 260	739	1 091	-7 090	0	
B&B Bagnolet	6 240	2 395	1 295		9 930	24/04/2020
Meininger Munich	42 031	695	6 224	-48 950	0	
<b>Total</b>	<b>115 333</b>	<b>15 479</b>	<b>18 061</b>	<b>-138 943</b>	<b>9 930</b>	

\* dont frais financiers capitalisés pour 1,4 M€

### 3.2.5.2. Actifs financiers

#### 3.2.5.2.1. Principes comptables liés aux actifs financiers

##### ✓ Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués de participations dans des sociétés non consolidées.

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

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

Au 31 décembre 2019, les autres actifs financiers ne sont composés que d'un Deposit (27 M€) sur les acquisitions futures de titres, et d'une participation dans une entreprise non consolidée.

##### ✓ Prêts

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

#### 3.2.5.2.2. Tableau des actifs financiers

K€	31-déc.-18	Augmentation	Diminution	Variation de change	31-déc.-19
Prêts ordinaires (1)	11 488	54 517	-211	-3	65 791
<b>Total prêts et comptes courants</b>	<b>11 488</b>	<b>54 517</b>	<b>-211</b>	<b>-3</b>	<b>65 791</b>
Avances et acomptes sur acquisitions de titres (2)	7 494	27 000	-7 604	110	27 000
Titres au coût historique	200	-0	0	0	200
Capital souscrit non appelé (3)	20 040	0	-20 040	0	0
<b>Total autres actifs financiers</b>	<b>27 734</b>	<b>27 000</b>	<b>-27 644</b>	<b>110</b>	<b>27 200</b>
Créances sur actifs financiers	0	57	-0	1	58
<b>Total créances sur actifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>57</b>	<b>-0</b>	<b>1</b>	<b>58</b>
<b>Total</b>	<b>39 222</b>	<b>81 574</b>	<b>-27 856</b>	<b>109</b>	<b>93 050</b>

- (1) Les prêts ordinaires sont principalement constitués des prêts subordonnés aux sociétés mises en équivalence pour 63 M€ et des dépôts de garantie reversés aux municipalités en Espagne (2,5 M€). L'augmentation de l'exercice est liée principalement aux prêts consentis aux sociétés Phoenix.
- (2) L'augmentation sur la période de 27 M€ correspond au Deposit versé pour l'acquisition des titres du projet Roco.
- (3) La diminution du Capital souscrit non appelé de 20 M€ fait suite à l'acquisition de la totalité des parts de la société Foncière Développement Tourisme auprès de la Caisse des Dépôts le 29 février 2019.

### 3.2.5.3. Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

#### 3.2.5.3.1. Principes comptables liés aux participations

Les investissements dans les entreprises associées et co-entreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du groupe dans l'entreprise associée ou co-entreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

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

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

KE	% de détention	31-déc.-19	31-déc.-18	Quote-part de résultat	Distributions	Variation de périmètre
IRIS HOLDING France	19,90%	19 256	15 499	4 386	-629	0
OPCI IRIS INVEST 2010	19,90%	32 007	30 393	2 982	-1 368	0
OPCI CAMPINVEST	19,90%	21 097	20 444	1 769	-1 116	0
SCI DAHLIA	20,00%	20 012	17 559	3 177	-725	0
OPCI OTELI (Phoenix)	31,15%	71 913	0	7 869	0	64 043
KOMBON (Phoenix)	33,33%	30 566	0	411	0	30 155
JOURON (Phoenix)	33,33%	11 680	0	-237	0	11 917
<b>Total</b>		<b>206 531</b>	<b>83 895</b>	<b>20 359</b>	<b>-3 837</b>	<b>106 115</b>

Les participations dans des sociétés associées s'élèvent à 206,5 M€ au 31 décembre 2019 contre 83,9 M€ au 31 décembre 2018. L'augmentation est principalement liée à l'entrée de périmètre du portefeuille Phoenix (34 hôtels en France et en Belgique) acquis le 1<sup>er</sup> juillet 2019 pour 106,1 M€.

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

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

La SCI Dahlia, constituée en 2011, détient un portefeuille de sept hôtels Accor en France.

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

	IRIS HOLDING France	OPCI IRIS INVEST 2010	OPCI CAMPINVEST	SCI DAHLIA	OPCI OTELI (Phoenix)	KOMBON SAS (Phoenix)	JOURON SPRL (Phoenix)
<b>Groupe Covivio Hotels</b>							
Covivio Hotels	19,9%	19,9%	19,9%	20,0%	31,15%	33,33%	33,33%
<b>Tiers Hors Groupe</b>							
PREDICA	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%			
PACIFICA			11,3%				
SOGECAP					31,15%	33,33%	33,33%
CAISSE DEPOT CONSIGNATION					37,7%	33,33%	33,33%

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

KE	Total Bilan	Total des actifs non courants	Tresorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
IRIS HOLDING France	231 047	207 509	22 382	21 363	2 427	110 367	13 319	-2 997	22 040
OPCI IRIS INVEST 2010	274 991	253 188	21 484	2 648	235	111 269	17 309	-2 059	14 984
OPCI CAMPINVEST	187 231	170 950	14 086	0	288	80 926	12 150	-1 664	8 890
SCI DAHLIA	178 390	173 083	5 034	0	260	78 072	8 986	-1 704	15 887
OPCI OTELI	359 669	343 224	11 297	0	6 178	122 632	21 554	-2 586	47 704
KOMBON SAS	169 632	166 475	3 278	17 206	814	59 913	6 534	-822	36 280
JOURON SPRL	43 302	41 664	1 333	6 292	142	1 828	2 223	-46	6 304

Les données du portefeuille Phoenix, acquis le 1er juillet 2019, sont renseignées sur la base d'un exercice de 12 mois.

### 3.2.5.4. Impôts différés à la clôture

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

en K€	Bilan au 31-déc.-18	Augmentations			Diminutions				Bilan au 31-déc.-19
		Entrées de périmètre	Par le résultat de la période	Par les capitaux propres	Autres mouvements et transferts	Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Variation de change	
I.D.A. sur reports déficitaires	8 980		943			-2 141	-16		7 766
I.D.A. sur JV immob.	5 131		1 265			-477	-102	94	4 704
I.D.A. sur JV IFT	634		811			-169			1 276
I.D.A. sur écarts temporaires	5 455		1 183		-126	-941	-2	22	3 545
	20 200								17 282
Compensation IDA / IDP	-12 439								-13 796
<b>Total des IDA</b>	<b>7 761</b>		<b>4 202</b>		<b>-126</b>	<b>-3 728</b>	<b>-120</b>	<b>116</b>	<b>3 496</b>

en K€	Bilan au 31-déc.-18	Augmentations			Diminutions				Bilan au 31-déc.-19	
		Entrées de périmètre	par le résultat de la période	Par les capitaux propres	Autres mouvements et transferts	Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Variation de change		Sorties de périmètre
I.D.P. sur JV immob.	257 319	21 536	26 794		-150	-23 050	-2 812	2 660	-395	281 902
I.D.P. sur JV IFT	28					-28				0
I.D.P. sur écarts temporaires	3 711		3 244		24	-1 358	-217	33		5 437
	261 059									287 340
Compensation IDA / IDP	-12 439									-13 796
<b>Total des IDP</b>	<b>248 621</b>	<b>21 536</b>	<b>30 038</b>		<b>-126</b>	<b>-24 436</b>	<b>-3 029</b>	<b>2 693</b>	<b>-395</b>	<b>273 543</b>

Impact au compte de résultat -2 219

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

Les impôts différés passifs liés aux gains latents sur immobilisations, concernent le secteur Hôtellerie pour 193 M€ et le secteur Murs et Fonds pour 89 M€.

Le secteur Hôtellerie passe de 164 M€ à 193 M€ d'impôts différés nets du fait de l'acquisition de sociétés étrangères (+13M€) et de l'accroissement des valeurs d'expertises sur les portefeuilles étrangers.

Le secteur Murs et Fonds passe de 94 M€ à 89 M€ d'impôts différés nets du fait de la cession du Westin de Dresde, du différentiel de taux sur la France, minoré par l'impôt constaté à l'acquisition de l'hôtel Hilton à Dublin.

Les sociétés en Murs et Fonds ont des déficits fiscaux activés (7,8M€). Il s'agit principalement des sociétés Airport Gardent (5,1 M€) et de l'Opco Nice M (0,9 M€).

Le montant des déficits reportables non activés de droit commun s'élève à 124,5 M€, selon détail ci-dessous :

K€	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Murs en Bail	26 460	82 651
Murs et Fonds	10 565	37 979
<b>Total du Groupe</b>	<b>37 025</b>	<b>120 630</b>

### 3.2.5.5. Prêts à court Terme

K€	31-déc.-18	Augmentation	Diminution	31-déc.-19
Prêts à court terme	2 216	1 853	-2 216	1 853
Intérêts sur SWAP	-1	1 066	0	1 065
<b>Total</b>	<b>2 215</b>	<b>2 919</b>	<b>-2 216</b>	<b>2 918</b>

Les prêts à court terme sont constitués des intérêts courus sur prêts pour 1,9 M€ et des intérêts courus sur SWAP pour 1 M€.

### 3.2.5.6. Stocks et en cours

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

K€	31-déc.-18	Variation	Variation de périmètre	31-déc.-19
Stocks de matières premières et autres approvisionnements	2 236	161	-136	2 261
<b>Total des stocks et en-cours</b>	<b>2 236</b>	<b>161</b>	<b>-136</b>	<b>2 261</b>

### 3.2.5.7. Créances clients

#### 3.2.5.7.1. Principes comptables liés aux créances clients

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

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

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

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

Les dépréciations arithmétiques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières, de même que des créances peuvent être dépréciées avant même qu'une situation d'impayée soit avérée.

#### ✓ Créances des hôtels en exploitation

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

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

#### 3.2.5.7.2. Tableau des créances clients

K€	31-déc.-19	31-déc.-18	Variation
Charges à refacturer aux locataires	3 419	3 147	272
Franchises de loyers	0	4 567	-4 567
Créances clients	18 581	29 085	-10 504
<b>Total créances clients</b>	<b>22 000</b>	<b>36 799</b>	<b>-14 799</b>
Dépréciations	-220	-252	32
<b>Total net clients débiteurs</b>	<b>21 780</b>	<b>36 547</b>	<b>-14 767</b>

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

Les créances clients dont le solde est de 18,6 M€ au 31 décembre 2019 comprennent principalement :

- les créances clients du secteur d'activité Murs et Fonds pour 11 M€ ;
- d'autres quittancements sur les autres secteurs d'activités pour 8 M€ dont :
  - dont 1 M€ de factures à établir sur les loyers variables Accor ;
  - dont 1,5 M€ de créances non échues de moins de trois mois sur les actifs hôteliers en Espagne.

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

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

K€	31-déc.-19	31-déc.-18
Incidence de la variation des stocks et en cours	-161	73
Incidence de la variation des clients et autres débiteurs	14 673	-16 074
Incidence de la variation des fournisseurs et autres	-5 637	28 065
<b>Variation du BFR lié à l'activité</b>	<b>8 875</b>	<b>12 064</b>

### 3.2.5.8. Autres créances

K€	31-déc.-19	31-déc.-18	Variation
Créances fiscales (IS)	5 334	3 329	2 005
Autres créances fiscales	27 395	18 676	8 719
Autres créances	10 065	23 095	-13 030
Créances sur cessions	33	1 305	-1 272
Comptes courants	916	908	8
<b>Total créances fiscales et autres créances</b>	<b>43 743</b>	<b>47 314</b>	<b>-3 571</b>

Les autres créances fiscales concernent principalement des créances de TVA. Ce poste inclut aussi des créances vis-à-vis de l'administration fiscale de 3,2 M€, suite à des contrôles fiscaux contestés. Ces créances sont comptabilisées et non dépréciées compte tenu des procédures contentieuses en cours.

Le poste autres créances s'établit au 31 décembre 2019 à 10,1 M€. Il intègre des créances liées à l'activité Murs et Fonds pour 8 M€ dont la reconnaissance partielle de l'EBITDA du minimum garanti par Accor au titre du Pullman Roissy sur l'exercice 2019 pour 3,3 M€.

### 3.2.5.9. Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance concernent principalement l'activité Murs et Fonds.

K€	31-déc.-19	31-déc.-18	Variation
Charges constatées d'avance	1 458	1 816	-359
Différence d'évaluation actif	-0	-0	-0
Instuments trésorerie actif (primes)	-0	-0	-0
<b>Total des charges constatées d'avance</b>	<b>1 457</b>	<b>1 816</b>	<b>-359</b>

### 3.2.5.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

KE	31-déc.-19	31-déc.-18
Titres monétaires disponibles à la vente	1 602	5 001
Disponibilités bancaires	163 126	376 400
Trésorerie brute	164 728	381 401

Au 31 décembre 2019, le portefeuille de titres monétaires disponibles à la vente est principalement constitué de SICAV monétaires classiques de niveau 2.

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

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

### 3.2.5.11. Capitaux propres

#### 3.2.5.11.1. Principes comptables liés aux capitaux propres

##### ✓ Actions propres

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

#### 3.2.5.11.2. Variation des capitaux propres

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

### 3.2.5.12. Etat des dettes

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

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

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

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

Les sociétés du groupe Covivio Hotels détiennent des actifs immobiliers via des contrats de location financement : crédit-bail (Murs et Fonds) ou baux emphytéotiques/baux à construction. Dans ce cas, la dette constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien immobilier loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Cette dette s'amortit au fur et à mesure des échéances du contrat et donne lieu à la constatation d'une charge financière. Le passif locatif lié aux baux emphytéotiques/baux à construction est présenté sur la ligne Passif locatif long terme ou court terme au bilan et la charge financière dans le poste Charges d'intérêts sur passifs locatifs.

##### ✓ Instruments dérivés et instruments de couverture

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

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur

des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

Compte tenu des caractéristiques de son endettement, Covivio Hotels ne qualifie pas à la comptabilité de couverture. Tous les instruments dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat, à l'exception du Cross Currency Swap pour la partie liée à la couverture du risque de change.

### 3.2.5.12.2. Tableaux des dettes

KE	31-déc.-18	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31-déc.-19
Emprunts bancaires	2 027 963	396 790	-649 085	5 609	22 091	-0	1 803 366
Emprunts obligataires	736 553	0	0	0	0	0	736 553
Emprunts de crédit-bail	17 099	0	-3 199	0	0	0	13 900
Autres emprunts et dettes assimilées (1)	58 087	173	-26 302	-11 883	13	0	20 088
<b>Sous-total Emprunts (portant intérêts)</b>	<b>2 839 702</b>	<b>396 963</b>	<b>-678 586</b>	<b>-6 274</b>	<b>22 104</b>		<b>2 573 907</b>
Intérêts courus	13 207	12 416	-13 279	0	16	0	12 360
Étalement des frais sur emprunts	-28 777	8 447	-1 282	0	27	0	-21 585
Banques créditrices	1 193	0	0	-245	3	17 841	18 792
<b>Total Emprunts (LT / CT)</b>	<b>2 825 325</b>	<b>417 826</b>	<b>-693 148</b>	<b>-6 519</b>	<b>22 150</b>	<b>17 841</b>	<b>2 583 475</b>
<i>dont Long Terme</i>	<i>2 569 251</i>	<i>385 127</i>	<i>-617 242</i>	<i>175 309</i>	<i>21 972</i>	<i>-0</i>	<i>2 534 416</i>
<i>dont Court Terme</i>	<i>256 074</i>	<i>32 699</i>	<i>-75 906</i>	<i>-181 828</i>	<i>178</i>	<i>17 841</i>	<i>49 059</i>
<b>Valorisation des instruments financiers</b>	<b>30 749</b>					<b>58 275</b>	<b>89 024</b>
<i>dont Actif</i>	<i>-14 432</i>					<i>-2 419</i>	<i>-16 851</i>
<i>dont Passif</i>	<i>45 180</i>					<i>60 695</i>	<i>105 875</i>
<b>Total Dette bancaire</b>	<b>2 856 074</b>	<b>417 826</b>	<b>-693 148</b>	<b>-6 519</b>	<b>22 150</b>	<b>76 117</b>	<b>2 672 499</b>

(1) Il s'agit des emprunts des sociétés en partenariats (IG) auprès des actionnaires autres que Covivio Hotels. Au 31 décembre 2019, le solde de 20 M€ est principalement constitué par la SAS Samoëns pour 15,5 M€ et les sociétés Rock en Allemagne sur l'activité Murs et Fonds pour 2 M€.

La ligne « encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+402 M€) correspond à la colonne Augmentation des Emprunts portant intérêts (+397 M€) minorée des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-1 M€) et augmentée de la dette de passifs locatifs (+6M€), essentiellement sur le patrimoine au Royaume-Uni.

La ligne « Remboursement d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-682 M€) correspond à la colonne diminution des emprunts portant intérêts (-678 M€) et augmentée de la dette des passifs locatifs (-4 M€).

### 3.2.5.12.3. Emprunts bancaires

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

en KE	Dettes adossées	Valeur d'expertise 31 décembre 2019	Encours de dette 31 décembre 2019	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
	447 M€ (2013) - REF2		172 275	25/10/13	447 000	31/01/23
	130 M€ (2019) - REF1		129 626	04/04/19	130 000	03/04/26
	255 M€ (2012) - Obligation Sécurisée		186 553	14/11/12	255 000	16/11/21
	290 M€ (2017) - OPCIB2 HI (B&B)		126 566	10/05/17	290 000	10/05/24
	278 M€ (2017) - RocaTierra (actifs en Espagne)		220 085	29/03/17	277 188	29/03/25
	400 M€ (2018/2019) - Rocky (actifs au Royaume-Uni)		467 965	24/07/18	475 145	24/07/26
	<b>&gt; 100 M€</b>	<b>2 996 442</b>	<b>1 303 070</b>			
	<b>&lt; 100 M€</b>	<b>1 363 707</b>	<b>519 320</b>			
<b>TOTAL GAGE</b>		<b>4 360 148 (1)</b>	<b>1 822 390</b>			
	200 M€ (2015) - Placement Privé		200 000	29/05/15	200 000	29/05/23
	350 M€ (2018) - Emprunt obligataire		350 000	24/09/18	350 000	24/09/25
	<b>&gt; 100 M€</b>	<b>1 782 296</b>	<b>550 000</b>			
	<b>&lt; 100 M€</b>		<b>181 429</b>			
<b>TOTAL LIBRE</b>		<b>1 782 296</b>	<b>731 429</b>			
	<b>Autres dettes</b>		<b>20 088</b>			
<b>Total général</b>		<b>6 142 445</b>	<b>2 573 907</b>			

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

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux moyen de la dette consolidée de Covivio Hotels s'élève au 31 décembre 2019 à 2,25% (contre 2,08% au 31 décembre 2018).

Les actifs immobilisés faisant l'objet de sûretés représentent 70,1 % du total des actifs immobilisés. Ces sûretés sont consenties pour des durées égales à la durée des financements qui s'y rapportent.

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

en K€	Encours au 31 décembre 2019	Échéance à - 1 an	Encours au 31 décembre 2020	Échéance de 2 à 5 ans	Échéance + 5 ans
<b>Dettes Financières à taux fixe</b>	<b>856 932</b>	<b>1 812</b>	<b>355 170</b>	<b>504 347</b>	<b>350 824</b>
Emprunts bancaires et Crédit-bail	100 342	1 812	98 530	98 530	0
<b>Total Emprunts et obligations</b>	<b>100 342</b>	<b>1 812</b>	<b>98 530</b>	<b>98 530</b>	<b>0</b>
Obligations	736 553	0	736 553	386 553	350 000
<b>Total dettes représentées par des titres</b>	<b>736 553</b>	<b>0</b>	<b>736 553</b>	<b>386 553</b>	<b>350 000</b>
<b>Autres emprunts et dettes assimilées</b>	<b>20 087</b>	<b>0</b>	<b>20 087</b>	<b>19 263</b>	<b>824</b>
<b>Dettes Financières à taux variable</b>	<b>1 716 924</b>	<b>20 368</b>	<b>1 696 556</b>	<b>530 699</b>	<b>1 165 857</b>
Emprunts bancaires et Crédit-Bail	1 716 924	20 368	1 696 556	530 699	1 165 857
<b>Total Emprunts et obligations</b>	<b>1 716 924</b>	<b>20 368</b>	<b>1 696 556</b>	<b>530 699</b>	<b>1 165 857</b>
<b>Dettes représentées par des titres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Total</b>	<b>2 573 907</b>	<b>22 181</b>	<b>2 551 726</b>	<b>1 035 046</b>	<b>1 316 680</b>

### 3.2.5.12.4. Emprunts obligataires

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont les suivantes :

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

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

La juste valeur de ces emprunts obligataires au 31 décembre 2019, s'élève à 761,7 M€ (la valeur au bilan consolidé au 31 décembre 2019 est de 736,6 M€).

L'impact de la réévaluation du taux sans risque de ces emprunts à taux fixe s'élève à 25,1 M€ au 31 décembre 2019.

### 3.2.5.12.5. Instruments dérivés

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

K€	31-déc.-18	Variation méthode d'intégration	Souttes de restructuration	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	31-déc.-19
	Net					Net
Instruments financiers	-30 749	0	6 730	-51 410	-13 595	-89 024
<b>Total</b>	<b>-30 749</b>	<b>0</b>	<b>6 730</b>	<b>-51 410</b>	<b>-13 595</b>	<b>-89 024</b>
					IFT Passif	105 875
					IFT Actif	16 851

Conformément à la norme IFRS 13, les juste-valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (CDA/DVA) pour un montant de -1,4 M€ au 31 décembre 2019 contre -1,1 M€ au 31 décembre 2018.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de trésorerie de (-194 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (51 M€) et la variation de valeur des Immeubles de Placement (-245 M€).

La ligne Autres Flux sur opérations de financement du TFT (-6,7 M€) mentionne les décaissements liés aux souttes de restructuration de couverture.

L'impact sur les capitaux propres de -13,6 M€ correspond à la variation de l'exercice du taux de change des Cross Currency Swap pris en couverture de nos investissements réalisés au Royaume-Uni.

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture :

K€	31-déc.-18	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
<b>Couverture Ferme</b>				
SWAP receveur fixe	733 344	0	100 000	633 344
SWAP payeur fixe	1 910 753	217	160 825	1 749 711
<b>Total des SWAP</b>	<b>1 177 409</b>	<b>217</b>	<b>60 825</b>	<b>1 116 367</b>
<b>Couverture Optionnelle</b>				
Achat de CAP	175 375	36 255	70 920	68 200
Achat de FLOOR	28 000	0	0	28 000
Vente de FLOOR	13 000	0	10 000	3 000
<b>Total</b>	<b>2 860 472</b>	<b>36 472</b>	<b>341 745</b>	<b>2 482 255</b>

Les instruments de couverture à départ décalé ne sont pas pris en compte dans ce tableau.

Solde des couvertures au 31 décembre 2019 :

K€	encours au 31 décembre 2019	
	Taux fixe	Taux variable
<b>Emprunts et dettes financières brutes</b>	<b>856 982</b>	<b>1 716 924</b>
Banques créditrices		18 792
<b>Passifs financiers nets avant couverture</b>	<b>856 982</b>	<b>1 735 716</b>
Couverture ferme : Swaps	0	-1 177 409
Couverture optionnelle : Caps	0	-175 375
<b>Total couverture</b>	<b>0</b>	<b>-1 352 784</b>
<b>Passifs financiers nets après couverture</b>	<b>856 982</b>	<b>382 932</b>

### 3.2.5.12.6. Passifs locatifs

Les baux emphytéotiques relatifs aux hôtels détenus au Royaume-Uni et en Espagne ont été comptabilisés comme des contrats de location financement, se traduisant par la comptabilisation initiale d'un passif locatif de 163,7 M€, calculé par une actualisation des loyers futurs sur la durée résiduelle du contrat à la date d'acquisition.

Au 31 décembre 2019, le solde des passifs locatifs s'élève à 230,5 M€ suite à l'application au 1<sup>er</sup> janvier 2019 de la norme IFRS 16.

La charge d'intérêts liée à ces passifs locatifs est de 12,9 M€ au titre de l'année 2019.

K€	31-déc.-18	Augmentation	Diminution	Changement de méthode comptable	Variation de périmètre	Variation de change	31-déc.-19
Passif locatif long terme	163 281	3 285	0	39 442	14 257	7 538	227 802
Passif locatif court terme	376	2 758	-3 577	1 627	1 442	26	2 652
<b>Total Dette bancaire</b>	<b>163 657</b>	<b>6 042</b>	<b>-3 577</b>	<b>41 069</b>	<b>15 699</b>	<b>7 564</b>	<b>230 454</b>

L'augmentation des passifs locatifs concerne les baux emphytéotiques des actifs situés au Royaume-Uni du fait de leur indexation et de leur durée supérieure à cent ans.

Echéancier des passifs locatifs :

K€	Au 31 déc. 2019	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans	Total LT
Hôtellerie	202 637	1 816	2 381	22 821	175 618	200 821
Murs et Fonds	27 817	836	1 990	4 413	20 578	26 981
<b>Total des Passifs locatifs</b>	<b>230 454</b>	<b>2 652</b>	<b>4 372</b>	<b>27 234</b>	<b>196 196</b>	<b>227 802</b>

### 3.2.5.12.7. Covenants bancaires

Les dettes du groupe Covivio Hotels sont assorties de covenants bancaires portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. A défaut de respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Ces covenants sont établis en part du groupe.

Le covenant de LTV le plus restrictif s'élève à 60 % au 31 décembre 2019.

Le covenant d'ICR le plus restrictif s'élève à 200% au 31 décembre 2019.

Les covenants bancaires du groupe Covivio Hotels sont pleinement respectés au 31 décembre 2019.

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

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

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

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

### 3.2.5.13. Provisions pour risques et charges

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

##### ✓ Engagements de retraite

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

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

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

3.2.5.13.2. Tableau des provisions

K€	31-déc.-18	Variation Périmètre	Dotation	Reprises de provisions		31-déc.-19
				Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	315	0	223	0	-186	352
Provisions pour impôts	7 954	-199	0	0	0	7 755
Autres provisions	252	0	163	0	-325	90
<b>Sous-total Provisions -passifs courants</b>	<b>8 521</b>	<b>-199</b>	<b>386</b>	<b>0</b>	<b>-511</b>	<b>8 197</b>
Provision Retraites	1 305	0	55	0	-105	1 255
Provision Médaille du travail	76	0	0	0	-2	74
<b>Sous-total Provisions -passifs non courants</b>	<b>1 381</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>-107</b>	<b>1 329</b>
<b>Total des Provisions</b>	<b>9 902</b>	<b>-199</b>	<b>441</b>	<b>0</b>	<b>-618</b>	<b>9 526</b>

Les 7,7 M€ de provisions pour impôts concernent des risques fiscaux sur le portefeuille allemand de l'activité Murs et Fonds.

3.2.5.14. Autres dettes

K€	31-déc.-18	31-déc.-19	Variation
Autres dettes long terme	4 336	8 207	-3 870
Dettes fournisseurs	36 088	45 593	-9 505
Dettes fournisseurs d'immobilisations	11 649	23 591	-11 942
Avances et acomptes reçus	11 689	7 295	4 394
Impôts courants	16 508	11 976	4 532
Autres dettes court terme	21 013	25 260	-4 247
Comptes courants - passif	120	115	6
<b>Total</b>	<b>101 402</b>	<b>122 035</b>	<b>-20 633</b>

Les autres dettes long terme sont constituées des dépôts de garantie reçus dont 3,1 M€ concernent les actifs du portefeuille hôtelier en Espagne et 1,2 M€ proviennent de l'activité Murs et Fonds.

Les dettes fournisseurs concernent principalement l'activité Murs et Fonds pour 22 M€.

Les dettes fournisseurs d'immobilisations concernent les dépenses liées aux travaux réalisés sur les actifs mais aussi les différés de paiement sur acquisition de titres immobilisés ou sur acquisition de titres de société. Le poste diminue principalement sous l'effet du règlement du différé de paiement sur l'acquisition du portefeuille en Espagne (-4,5 M€) et du paiement des retenues de garanties sur la SAS Samoëns (-5,5 M€).

Les autres dettes court terme intègrent principalement la dette fiscale pour 9 M€ et des dettes sociales pour l'activité Murs et Fonds pour 6,5 M€.

Les impôts courants augmentent suite à la comptabilisation d'un impôt sur vente de 4,3 M€ lié à la cession d'une parcelle de terrain Alexanderplatz (secteur Murs et Fonds).

3.2.5.15. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière	31-déc.-19 Net (K€)	Montant figurant dans l'Etat de Situation Financière évalué:			Juste Valeur (K€)
			Au Coût amorti	A la juste Valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	65 791	65 791			65 791
Prêts & Créances	Créances clients	21 780	21 780			21 780
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur	16 851		0	16 851	16 851
Actifs en juste valeur	Equivalents de trésorerie	1 602			1 602	1 602
<b>Total Actifs Financiers</b>		<b>106 024</b>	<b>87 571</b>	<b>0</b>	<b>18 453</b>	<b>106 024</b>
Dettes au coût amorti	Dettes financières	2 573 907	2 573 907			2 600 790
Passifs à la juste valeur	Dérivés à la juste valeur	105 875		0	105 875	105 875
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	4 336	4 336			4 336
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	47 736	47 736			47 736
<b>Total Passifs Financiers</b>		<b>2 731 855</b>	<b>2 625 980</b>	<b>0</b>	<b>105 875</b>	<b>2 758 738</b>

<sup>(1)</sup> L'écart entre valeur nette comptable et juste valeur des dettes à taux fixe est de 26 883 K€ (25 139 K€ au titres des emprunts détaillés en 3.2.5.12.2. et 1 744 K€ pour les autres dettes à taux fixe du groupe)

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

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

K€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat et OCI		16 851		16 851
Equivalents de trésorerie		1 602		1 602
<b>Total Actifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>18 453</b>	<b>0</b>	<b>18 453</b>
Dérivés à la juste valeur par résultat et OCI		105 875		105 875
<b>Total Passifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>105 875</b>	<b>0</b>	<b>105 875</b>

### 3.2.5.16. Comptes de régularisation

K€	31-déc.-19	31-déc.-18	Variation
Produits constatés d'avance et autres comptes	22 979	20 771	2 208
Total des comptes de régularisation	22 979	20 771	2 208

Les produits constatés d'avance concernent principalement les loyers quittancés d'avance sur l'activité hôtels en bail (14,5 M€) dont 13 M€ liés au portefeuille du Royaume-Uni ; et l'activité Murs et Fonds (7,5 M€). Conformément à la norme IFRS 15, ils intègrent la non reconnaissance partielle de l'EBITDA du minimum garanti par Accor au titre du Pullman Roissy sur les exercices 2016 et 2017 pour 8,5 M€. En effet, les mécanismes de garantie d'EBITDA prévoient une clause de reversement selon les performances futures de l'hôtel qui ne permet pas de reconnaître les versements d'Accor comme des produits définitivement acquis.

## 3.2.6. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET

### 3.2.6.1. Principes comptables

#### ✓ Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Les prestations de services sont présentées sur une ligne spécifique de l'état du résultat net (Revenus de gestion et d'administration) après les loyers nets.

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

Les revenus locatifs de l'exercice correspondent 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.

#### ✓ Revenus des hôtels en gestion (Murs et Fonds)

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

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

### 3.2.6.2. Résultat d'exploitation

#### 3.2.6.2.1. Revenus locatifs

Loyers (en K€)	31-déc.-19	31-déc.-18	Variation en K€	Var %
Hôtels en bail	233 055	208 483	24 571	11,8%
Autres activités (non significatives)	12 363	21 438	-9 075	-42,3%
<b>Total Loyers</b>	<b>245 418</b>	<b>229 921</b>	<b>15 496</b>	<b>6,7%</b>

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

#### ➤ Hôtels en bail

La variation du chiffre d'affaires de l'activité hôtellerie (+24,6 M€) s'explique principalement par :

- l'effet des acquisitions (+36 M€) dont 26 M€ sur le portefeuille au Royaume Uni ;
- la livraison d'actifs en développement (+4 M€) ;
- l'effet des cessions d'actifs non stratégiques (-16,5 M€) ;
- des effets d'indexations (+2,4 M€) et la variation des loyers Accor (-0,4 M€).

#### ➤ Autres activités (non significatives)

Le chiffre d'affaires des autres activités non significatives (commerces) est en baisse suite aux cessions.

### 3.2.6.2.2. Charges immobilières

K€	31-déc.-19	31-déc.-18	Variation en %
Loyers	245 418	229 921	6,7%
Charges locatives non récupérées	-450	-851	-47,2%
Charges d'impôts et taxes	-12 495	-13 686	-8,7%
Produits de refacturation d'impôts et taxes	10 524	12 108	-13,1%
Charges sur Immeubles	-2 708	-2 580	4,9%
Charges nettes des créances irrécouvrables	30	-42	-171,4%
<b>Loyers Nets</b>	<b>240 320</b>	<b>224 870</b>	<b>6,9%</b>
<b>Taux charges immobilières</b>	<b>-2,1%</b>	<b>-2,2%</b>	

L'impact entre les charges d'impôts et taxes et leur produit de refacturation (-2 M€ au 31 décembre 2019) correspond principalement aux actifs situés en Espagne, pour lesquels les baux ne prévoient pas la refacturation de l'ensemble de ces charges.

Les charges sur immeubles sont essentiellement constituées des honoraires de Covivio Property Management pour 2,5 M€.

### 3.2.6.2.3. EBITDA des hôtels en gestion

K€	31-déc.-19	31-déc.-18	Var %
Revenus des hôtels en gestion	232 313	253 503	-8,4%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-162 435	-179 035	-9,3%
<b>EBITDA DES HOTELS EN GESTION</b>	<b>69 878</b>	<b>74 468</b>	<b>-6,2%</b>

Le résultat détaillé de cette activité est présenté en § 3.2.8 .6.

L'EBITDA des hôtels en gestion baisse suite à la vente du Westin de Dresde et à une période de fermeture pour travaux du Méridien de Nice.

L'EBITDA des hôtels en gestion n'intègre pas les coûts de structure corporate de cette activité. Ces derniers sont présentés dans les frais de structure.

### 3.2.6.2.4. Coûts de fonctionnement nets

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement (y compris activité Murs et Fonds), nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

K€	31-déc.-19	31-déc.-18	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	2 983	2 196	35,8%
Frais liés à l'activité	-1 420	-1 539	-7,7%
Frais de structure	-22 472	-20 381	10,3%
Frais de développement (non immobilisables)	-624	-92	578,3%
<b>Total Coûts de Fonctionnements Nets</b>	<b>-21 534</b>	<b>-19 816</b>	<b>8,7%</b>

Les revenus de gestion et d'administration sont principalement constitués des honoraires d'Asset management facturés aux sociétés mises en équivalence. Ils sont en augmentation sous l'effet de l'acquisition du portefeuille Phoenix le 1<sup>er</sup> juillet 2019.

Les frais liés à l'activité sont principalement constitués de frais d'expertises sur immeubles et de frais d'asset management.

Les frais de structure sont en augmentation du fait de l'acquisition du portefeuille au Royaume-Uni. Ce poste comprend :

- des frais de réseau pour 6,1 M€ dont 5,3 M€ avec Covivio ;
- des coûts de personnel pour 6,7 M€. Ces derniers sont en augmentation de 0,9 M€ versus 2018.

A noter que les frais de personnel avant affectation aux Résultat de cessions s'élèvent à 7,3 M€

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

K€	31-déc.-19	31-déc.-18	Variation
Amortissements des biens d'exploitation	-42 285	-44 336	2 051
Variation nette des provisions et autres	10 635	6 067	4 568

Au 31 décembre 2019, le poste « variation nette des provisions et autres » inclut la refacturation aux locataires des baux à construction pour 9 M€. En effet, la charge locative étant annulée par l'application de la norme IFRS 16, le produit de la refacturation aux locataires/exploitants n'est plus présenté en charges sur immeubles. Cela conduirait à afficher un produit net sur ce poste et à fausser le ratio de charges immobilières.

### 3.2.6.3. Résultat de cessions

K€	Titres consolidés	Actifs d'exploitation	Actifs destinés à être cédés	Total des actifs
Produits de cessions	22 528	62 055	396 120	458 175
Frais sur ventes	-17 580	-925	-3 649	-4 574
<b>Produits nets des cessions</b>	<b>4 948</b>	<b>61 130</b>	<b>392 471</b>	<b>453 601</b>
Valeur nette comptable cédée	-847	-46 782	-379 793	-426 575
Résultat net de cession	4 101	14 348	12 678	27 026

Le résultat de cession des titres consolidés concerne la vente de deux sociétés du portefeuille Murs et Fonds situées à Dresden pour 4,1 M€.

Le résultat de cession des actifs immobiliers concerne la vente d'une parcelle du terrain Alexanderplatz situé à Berlin pour 14,3 M€.

### 3.2.6.4. Variation de Juste Valeur des Immeubles

K€	31-déc.-19	31-déc.-18
Hôtels en bail	251 581	102 906
Autres activités (non significatives)	-6 593	-3 038
<b>Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles</b>	<b>244 988</b>	<b>99 868</b>

### 3.2.6.5. Coût de l'endettement financier net

K€	31-déc.-19	31-déc.-18	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	8 364	12 233	-3 869	-31,6%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-55 128	-53 738	-1 391	2,6%
Charges nettes sur couverture	-16 842	-13 789	-3 052	22,1%
<b>Coût de l'endettement financier Net</b>	<b>-63 607</b>	<b>-55 295</b>	<b>-8 312</b>	<b>15,0%</b>

Le coût de l'endettement financier net a augmenté de 15% suite aux financements réalisés au 2<sup>nd</sup> semestre 2018 et au 1<sup>er</sup> semestre 2019 pour acquérir le portefeuille au Royaume-Uni.

A noter qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, les amortissements réguliers des frais d'émission d'emprunts pour 4,8 M€ ont été intégrés dans la « charge d'intérêts sur opérations de financements », avec un retraitement pour homogénéisation en 2018.

### 3.2.6.6. Résultat financier

K€	31-déc.-19	31-déc.-18	Variation en K€	Variation en %
Coût de l'endettement financier net	-63 607	-55 295	-8 312	15,0%
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-12 886	-4 594	-8 292	n.p.
Variation de juste valeur des instruments financiers	-51 412	-12 780	-38 632	n.p.
Résultat net de l'actualisation des dettes et créances	34	-477	511	n.p.
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-3 612	-4 707	1 095	-23,3%
<b>Total du Résultat Financier</b>	<b>-131 483</b>	<b>-77 853</b>	<b>-53 631</b>	<b>68,9%</b>

La charge d'intérêts des passifs locatifs est liée à l'application de la norme IFRS 16. Cette charge est principalement constituée des baux emphytéotiques au Royaume-Uni. En corollaire, la charge locative de ces baux n'apparaît plus au compte de résultat.

La baisse des taux a généré une hausse des instruments financiers passif de -51,4 M€ au 31 décembre 2019 (-65 M€ si on intègre la variation de valeur du Cross Currency Swap comptabilisée en capitaux propres).

La ligne « Autres produits et charges calculés » du Tableau de Flux de Trésorerie de 1,7 M€ est essentiellement composée de l'amortissement des frais sur emprunts (+4,8 M€ réguliers et +3,6 M€ exceptionnels), et de la reprise de la linéarisation de franchises (-6,7 M€).

### 3.2.6.7. Impôts exigibles et impôts différés

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

- ✓ Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

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

- Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

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

- Obligations de distribution

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

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

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

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

Il n'y a aucune dette d'Exit Tax dans les comptes de Covivio Hotels au 31 décembre 2019.

✓ Régime de droit commun et impôts différés

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

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

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

✓ Régime SOCIMI (sociétés espagnoles)

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

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

### 3.2.6.7.2. Impôts et taux retenus par Zones Géographiques

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	0	9 371	9 371	25,83% (1)
Belgique	-1 491	-1 415	-2 906	25,00% (2)
Luxembourg	251	-4 504	-4 253	30,00%
Pays-Bas	-1 031	-504	-1 535	22,25% (3)
Portugal	-279	-1 998	-2 277	23,00%
Allemagne	-8 354	-15 474	-23 828	15,83% (4)
Espagne	0	-478	-478	25,00%
Royaume Uni	-1 896	12 789	10 893	17,00%
Irlande	-8	0	-8	32,00% (5)
Pologne	0	-6	-6	9,00%
Total	-12 808	-2 219	-15 027	

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

- (1) En France, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2019 est de 32,02%. Le taux d'impôt sera à 28,9% en 2020, à 27,4% en 2021 et à 25,83% à compter de l'exercice 2022.
- (2) En Belgique, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2019 est de 29,58% et sera de 25% à compter de l'exercice 2021.
- (3) Aux Pays-Bas, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2019 est de 24,3%. Le taux d'impôt sera à 23,9% en 2020 et à 22,25% à compter de l'exercice 2021.
- (4) En Allemagne, le taux d'impôt sur les valeurs immobilières est de 15,83% mais pour l'activité d'exploitation des hôtels les taux vont de 30,18 à 32,28 %.
- (5) En Irlande, les taux d'impôts sont de 12,5% pour les sociétés opérationnelles, 25% pour les holdings et 32% pour le capital gain.

3.2.6.7.3. Charges et produits d'impôts différés

K€	31-déc.-19	31-déc.-18	Variation
France	9 371	1 015	8 356
Belgique	-1 415	-6 754	5 339
Luxembourg	-4 504	-1 256	-3 248
Pays-Bas	-504	1 248	-1 752
Portugal	-1 998	-859	-1 139
Allemagne	-15 474	-2 174	-13 299
Espagne	-478	-484	6
Royaume Uni	12 789	2 034	10 755
Irlande	0	0	0
Pologne	-6	0	-6
<b>Total</b>	<b>-2 219</b>	<b>-7 231</b>	<b>5 012</b>

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

La charge d'impôt différé est essentiellement lié à l'activité hôtellerie (-11,6 M€) suite à l'accroissement des valeurs d'expertise du secteur hôtelier à l'étranger, minorée par un produit d'impôts différés sur l'activité Murs et Fonds (+9,4 M€) liée à la saisie planifiée des taux d'impôt en France (25,83% contre 28,93%)

3.2.6.7.4. Preuve d'impôt

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

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

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

VENTILATION DE L'IMPOT PAR SECTEUR D'IMPOSITION

en K€	SIIC (France) SOCIMI (Espagne)	France Droit commun	Etranger Droit Commun	31-déc.-19
<b>Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence</b>	<b>188 337</b>	<b>-5 838</b>	<b>204 191</b>	<b>386 690</b>
<b>Charges d'impôts effectifs constatées</b>	<b>2 852</b>	<b>6 041</b>	<b>-23 920</b>	<b>-15 027</b>

TABLEAU DE LA PREUVE D'IMPOT 2019

en K€	31-déc.-19
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>407 049</b>
Résultat des sociétés mises en équivalence	20 359
Ecart d'acquisition	0
<b>Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence et avant écart d'acquisition</b>	<b>386 690</b>
- dont sociétés SIIC/SIQ/SOCIMI	188 337
- dont sociétés soumises à l'impôt	198 353
<b>Impôt théorique à 32,023%</b>	<b>(a) -63 519</b>
Effet des différentiels de taux	8 557
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	-72
Effet des différences permanentes	43 557
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	1 161
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	-8 481
<b>Total effets fiscaux de l'exercice</b>	<b>(b) 44 722</b>
<b>Impôts non liés à l'exercice (1)</b>	<b>(c) 919</b>
<b>Charges d'impôts effectifs constatées</b>	<b>(a)+(b)+(c) -17 878</b>
Taux effectif global d'impôt	9,01%

### 3.2.7. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

#### 3.2.7.1. Frais de personnel

Dans l'état du résultat net, les frais de personnel de la période sont inclus dans les postes *Frais de structure* pour 6,7 M€, dans le poste *frais sur ventes* pour 0,6 M€ et dans *EBITDA des hôtels en gestion* pour 55,5 M€ pour ce qui concerne l'activité Murs et Fonds.

L'effectif présent au 31 décembre 2019 des sociétés consolidées par intégration globale (hors sociétés Murs et Fonds) s'élève à 26 personnes. Cet effectif se répartit entre la France (22 personnes), l'Espagne (1 personne) et le Luxembourg (3 personnes).

L'effectif moyen au 31 décembre 2019 pour l'activité Murs et Fonds s'établit à 1 481 personnes, en hausse principalement du fait de l'acquisition du Hilton à Dublin, minorée par la cession du Westin de Dresde.

#### 3.2.7.2. Résultat par action et résultat dilué par action

##### ✓ Résultat par action (IAS 33)

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

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives.

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

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

	31-déc-19	31-déc-18
Résultat net part du groupe (en K€)	352 262	194 002
Nombre d'action moyen non dilué	120 283 966	111 311 529
Nombre moyen d'actions auto détenues	4 019	3 195
Nombre d'action moyen dilué	120 283 966	111 311 529
Résultat net par action non dilué	2,93	1,74
Résultat net par action dilué	2,93	1,74

3.2.7.3. Engagements Hors Bilan

3.2.7.3.1. Engagements donnés (sociétés IG)

Engagements donnés en M€	Échéance	31-déc-19	31-déc-18
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>573,3</b>	<b>78,2</b>
Engagements de prise de participations (1)		573,3	78,2
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>1 822,4</b>	<b>2 146,5</b>
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		1 822,4	2 146,5
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)</b>		<b>155,1</b>	<b>414,3</b>
<b>A- Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>		<b>6,6</b>	<b>40,5</b>
Travaux restants à engager immeubles en développement (2)		1,1	15,0
Engagements d'acquisition		0,0	0,0
Cautions bancaires et autres garanties données		5,5	25,5
<b>B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>		<b>15,9</b>	<b>85,7</b>
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2037	11,5	69,7
Travaux restants à engager immeubles de placement (3)		4,4	16,2
<b>C- Engagements liés aux cessions d'actifs</b>		<b>132,6</b>	<b>288,1</b>
Promesses de ventes d'actifs données		132,6	288,1

(1) engagements de prise de participations après déduction des acomptes versés pour 27 M€

(2) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement

M€	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
B&B Lyon Bagnolet	7,8	6,7	1,1	2020
Total Général	7,8	6,7	1,1	

(3) engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement

M€	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Hôtels Accor	10,3	6,9	3,4	2020
Hôtels B&B	57,5	56,4	1,0	2020
Total Général	67,8	63,3	4,4	

\* Le montant des budgets de travaux signés fait l'objet d'un suivi et d'une mise à jour régulière.

Autres engagements donnés :

Conformément à son statut SIIC, le groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 3.2.6.7.1. Les Central Facility de l'actif Sunparks Vielsam ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsam Loisirs (dont Covivio Hotels détient 35,7% du capital, mais seulement 2,7% des droits de vote) avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10<sup>ème</sup> année.

### 3.2.7.3.2. Engagements donnés (sociétés MEE)

Engagements donnés en M€	Échéance	31-déc-19	31-déc-18
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Engagements de prise de participations		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>67,9</b>	<b>68,5</b>
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		67,9	68,5
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>A- Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Travaux restants à engager immeubles en développement		0,0	0,0
Cautions bancaires et autres garanties données		0,0	0,0
Clause de "claw back"		0,0	0,0
<b>B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Levée d'option de crédit-bail		0,0	0,0
<b>C- Engagements liés aux cessions d'actifs</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

### 3.2.7.3.3. Engagements reçus (sociétés IG)

Engagements reçus en M€	Échéance	31-déc-19	31-déc-18
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>82,3</b>	<b>335,9</b>
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		82,3	335,9
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>3 905,7</b>	<b>3 687,1</b>
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"		2 692,0	2 982,4
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		498,0	298,8
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité	2020	4,3	8,5
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		132,6	288,1
Travaux restants à engager (immobilisations) = (2)+(3) des engagements donnés		5,5	31,1
Engagements d'acquisition (immobilisations)		573,3	78,2

#### Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir »

en M€	Chûd Méditerranée	Villages de vacances Sudpark	Hôtels B&B France	Hôtels B&B SUISSE/BALE	Hôtels B&B Allemagne	Hôtels B&B Allemagne 2	Hôtels B&B Allemagne 3	B&B Espagne	Portefeuille M1 Allemagne	Portefeuille M4 Pays- Bas	Portefeuille Hôtels Espagne	Portefeuille Hôtels Royaume- Uni	Restaurants Courchevel	Jardines Jardines	B&B Pologne	Total	
à moins d'1 an	10 383	7 062	2 595	20 903	9 193	9 244	2 700	783	8 835	7 330	32 172	4 455	42 754	5 904	6 227	1 469	171 990
entre 1 à 5 ans *	54 298	30 929	13 569	107 140	48 076	48 345	14 120	3 083	48 204	38 333	79 364	23 298	223 583	20 538	32 584	7 682	807 035
à plus 5 ans *	44 995	55 917	2 939	63 630	74 513	68 435	38 519	4 234	114 843	87 719	197 778	32 120	868 083	27 070	18 051	14 084	1 712 929
<b>TOTAL</b>	<b>109 676</b>	<b>93 907</b>	<b>19 103</b>	<b>191 673</b>	<b>131 781</b>	<b>126 024</b>	<b>65 339</b>	<b>6 696</b>	<b>169 882</b>	<b>123 132</b>	<b>309 315</b>	<b>59 873</b>	<b>1 134 420</b>	<b>52 512</b>	<b>50 942</b>	<b>24 233</b>	<b>2 991 964</b>

### 3.2.7.3.4. Engagements reçus (sociétés MEE)

Engagements reçus en M€	Échéance	31-déc-19	31-déc-18
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Engagements reçus des opérations spécifiques		0,0	0,0
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7		0,0	0,0
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		0,0	0,0
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>8,6</b>	<b>8,2</b>
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		0,0	0,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		8,6	8,2
Travaux restants à engager (immobilisations)		0,0	0,0

Engagements sur contrat de location simple :

Annexe aux comptes consolidés

Les baux Accor prévoient des bases de détermination de loyers conditionnels selon le niveau de Chiffre d'affaires de l'hôtel.

TYPLOGIE DES BAUX	Hôtels AccorHotels	Sunparks	Club Med	Hôtels B&B France
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 18 mois avant l'échéance du bail. Le locataire a 6 mois pour donner une réponse sur l'acceptation ou non du renouvellement.	Proposition de renouvellement 15 mois avant l'échéance du bail pour une durée de 10 ans	Proposition de renouvellement 9 mois avant l'expiration de la durée de validité. Le renouvellement sera aux mêmes clauses et conditions que le bail actuel - 15 ans dont 8 ans fermes et irrévocables	Renouvelable deux fois pour 12 ans, puis une fois pour 9 ans (avec possibilité de sortie tous les 3 ans)
Clauses d'indexation	En fonction du CA de l'Hôtel	En fonction de la variation de l'indice santé publié au Moniteur Belge	En fonction de la valeur de l'indice Eurostat CPI	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	12 ans fermes	15 ans fermes	15 ans fermes	12 ans fermes

TYPLOGIE DES BAUX	Hôtels B&B Allemagne	Hôtels B&B Espagne	Hôtels B&B Allemagne 2	Hôtels B&B Allemagne 3
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Deux options de renouvellement pour 5 années aux mêmes conditions et charges	Renouvelable deux fois 15 ans à la demande du locataire	Deux extensions possibles de 5 ans, à la main du preneur	Deux extensions possibles de 5 ans, à la main du preneur
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation en Allemagne (VPI)	100% du CPI Espagnol	100% du CPI allemand	100% du CPI allemand
Durée	20 ans fermes	15 ans fermes	20 ans fermes	20 ans fermes

TYPLOGIE DES BAUX	Hôtel NH	Hôtels Motel One	Hôtels au Royaume-Uni	Hôtels B&B Pologne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement à l'expiration du bail 4 options de renouvellement pour 10 ans	Deux options de renouvellement pour 5 années aux mêmes conditions et charges	Pas d'option de renouvellement ou d'achat	Pas d'option de renouvellement ou d'achat
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation des pays (CPI)	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation en Allemagne (VPI)	100% du CPI anglais	100% du CPI polonais
Durée	20 ans fermes	20 ans fermes	25 ans fermes	15 ans fermes

TYPLOGIE DES BAUX	Bardoniair	Trade Center Hotel	Rocatierra
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	n/a	n/a	n/a
Clauses d'indexation	Loyer variable avec minimum Garanti. Variable en fonction du CA	En fonction du CPI Espagnol	En fonction du CPI Espagnol - Variable en fonction du CA
Durée	45 ans fermes	20 ans fermes	12 ans fermes

TYPLOGIE DES BAUX	Restaurants Courtrepaille	Jardifland
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement à l'expiration du bail aux mêmes conditions et charges que le bail initial	Renouvellement pour une durée de neuf ans. Pour le 1er renouvellement, le preneur s'engage pour une durée ferme et incompressible de 6 ans. A compter du second renouvellement, faculté au preneur de donner congé après chaque période triennale.
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	Baux au format 3-6-9 ans	Baux au format 6-12 ans, 6-9-12 ans ou 12 ans fermes

### 3.2.7.4. Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir Covivio et ses filiales d'une part et les sociétés mises en équivalence d'autre part.

Détail des transactions avec parties liées (en K€) :

Partenaires	Qualité du partenaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Covivio Hotels Gestion	Gérant	-1 688			Rémunération de la gérance
Covivio Property	Prestataire Groupe	-1 486			Honoraires Property
Covivio	Prestataire Groupe	-5 228			Frais de réseau
Covivio SGP	Gérant OPCI B2 INVEST HOTEL	-200			Prestations conseil et convention de gestion
Covivio Immobilien GmbH	Prestataire Groupe	-665			Frais de réseau
IFRS (OPCI + Holding), OPCI Campinvest, SCI Dahlia et Phoenix	Sociétés MEE	3 358	678	61 413	Honoraires Asset, Property, Prêts

Par ailleurs, deux opérations ont été réalisées sur l'année 2019 avec des sociétés du groupe Covivio. La première concerne l'acquisition des titres de la SCI Ruhl Côte d'Azur, qui détient les actifs Mercure Nice et Le Méridien Nice, auprès de Covivio. La seconde opération concerne la cession de la parcelle du terrain Alexanderplatz, situé à Berlin, à la société Covivio Alexanderplatz SAS.

### 3.2.7.5. Rémunération des dirigeants

#### 3.2.7.5.1. Rémunération des dirigeants et des administrateurs

K€	31-déc.-19	31-déc.-18
Administrateurs	27	46
Jetons de présence	27	46

Au 31 décembre 2019, il a été versé 27 K€ de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance et du Comité d'audit.

#### 3.2.7.5.2. Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, Covivio Hotels Gestion a perçu au titre de l'année 2019 une rémunération au titre de ses fonctions de 1,2 M€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Covivio Hotels.

Au cours de l'année 2019, il a été versé 500 K€ de dividende préciputaire à l'associé commandité, Covivio Hotels Gestion au titre de l'exercice 2018. Ce dividende préciputaire a été comptabilisé en charge d'exploitation conformément aux normes IFRS qui stipulent qu'un dividende préciputaire doit être traité comme une commission de gestion.

3.2.7.6. Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

K€	Mazars				Ernst & Young et autres				PriceWaterHouseCoopers			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<b>Commissariat aux compte, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>	<b>503</b>	<b>419</b>	<b>38%</b>	<b>33%</b>	<b>784</b>	<b>817</b>	<b>59%</b>	<b>64%</b>	<b>47</b>	<b>37</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>
Emetteur	148	142	50%	50%	148	142	50%	50%				
Filiales intégrées globalement	278	264	37%	33%	479	534	63%	67%	13	12		
Filiales mises en équivalence	77	13	29%	7%	157	142	59%		34	24	13%	14%
<b>Services Autres que la Certification des Comptes (1)</b>	<b>30</b>	<b>64</b>	<b>26%</b>	<b>36%</b>	<b>84</b>	<b>116</b>	<b>74%</b>	<b>64%</b>				
Emetteur	0	62	0%	39%	32	97	100%	61%				
Filiales intégrées globalement	30	2	37%	10%	52	19	63%	90%				
Filiales mises en équivalence												
<b>Total</b>	<b>533</b>	<b>483</b>	<b>38%</b>	<b>33%</b>	<b>868</b>	<b>933</b>	<b>60%</b>	<b>64%</b>	<b>47</b>	<b>37</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>

(1) Les SACC effectués au titre de l'exercice 2019 se détaillent de la façon suivante :

RSE : 32 K€

Autres missions : 82 K€

3.2.7.7. Exemption d'audit pour les filiales de Murdelux au Royaume-Uni

En conformité avec la section 497A du UK Companies Act de 2006, Covivio Hotels a accordé sa garantie à certaines filiales de Murdelux, immatriculées en Angleterre, au Pays de Galles et en Ecosse afin qu'elle puissent bénéficier d'une exemption d'audit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Nom de la société	Immatriculation	Nom de la société	Immatriculation
Lagonda Russel PropCo Ltd	04216881	Lagonda Russel HoldCo Ltd	11372545
Lagonda Palace PropCo Ltd	04216858	Lagonda Palace HoldCo Ltd	11373181
Roxburgue Investments PropCo Ltd	11395373	Roxburgue Investments HoldCo Ltd	11373207
George Hotel Investments Ltd	05451630	George Hotel Investments HoldCo Ltd	11373156
Grand Central Hotel Company Ltd	06874981	Grand Central Hotel Company HoldCo Ltd	11373169
Blythswood Square Hotel Glasgow Ltd	SC294938	Blythswood Square Hotel Glasgow HoldCo Ltd	11372611
The St David's Hotel Cardiff	03299012	The St David's Hotel Cardiff HoldCo Ltd	11373224
Lagonda York PropCo Ltd	04216868	Lagonda York HoldCo Ltd	11373188
Lagonda Leeds PropCo Ltd	04216823	Lagonda Leeds HoldCo Ltd	11373176
Wotton House Properties Ltd	05965427	Wotton House Properties HoldCo Ltd	11373120
Oxford Spires Hotel Ltd	03629986	Oxford Spires Hotel HoldCo Ltd	11373198
Oxford Thames PropCo Ltd	02944262	Oxford Thames HoldCo Ltd	11372776
		Grand Principal Birmingham HoldCo Ltd	11386457

### 3.2.8. INFORMATION SECTORIELLE

#### 3.2.8.1. Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8

Covivio Hotels détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue d'en retirer des loyers et de valoriser les actifs détenus. L'information sectorielle a été organisée autour du type de clientèle et de la nature des biens. En conséquence, les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Hôtellerie : actifs principalement loués à Accor, IHG, B&B, Motel One, NH, Pierre & Vacances et Club Med ;
- Murs et Fonds : hôtels exploités par Covivio Hotels, en direct ou via un contrat de franchise accordé à un exploitant ;

Les activités non significatives (commerces et corporate) sont désormais intégrées au secteur hôtellerie. Afin de faciliter la lecture, les données du 31 décembre 2018 des tableaux intègrent également cette présentation.

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

Les données financières présentées pour l'information sectorielle suivent les mêmes règles comptables que celles pour les états financiers globaux.

#### 3.2.8.2. Immobilisations incorporelles et corporelles

31/12/2019 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Ecarts d'acquisition	0	0	63 136	79 219	142 355
Immobilisations incorporelles	0	0	118	44	162
Immeubles d'exploitation	5	-0	187 702	834 863	1 022 570
Autres immobilisations	29	62	11 217	12 649	23 957
Immobilisations en cours	0	39	1 643	1 384	3 066
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>	<b>101</b>	<b>263 816</b>	<b>928 159</b>	<b>1 192 110</b>

31/12/2018 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Ecarts d'acquisition	0	0	28 136	81 802	109 938
Immobilisations incorporelles	0	0	35 069	1 437	36 506
Immeubles d'exploitation	-0	-0	140 646	871 302	1 011 948
Autres immobilisations	0	66	11 514	11 995	23 575
Immobilisations en cours	0	0	1 805	2 905	4 710
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	<b>217 470</b>	<b>969 441</b>	<b>1 186 677</b>

Le patrimoine des hôtels en Murs et Fonds est stable, la cession de l'hôtel Dresden a été compensée par l'acquisition de l'hôtel Hilton à Dublin.

#### 3.2.8.3. Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés

31/12/2019 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Immeubles de Placement	1 933 042	2 988 852	0	0	4 921 894
Actifs destinés à être cédés	18 676	113 962	0	0	132 638
Immeubles en développement	9 930	0	0	0	9 930
<b>TOTAL</b>	<b>1 961 648</b>	<b>3 102 814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 064 462</b>

31/12/2018 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Immeubles de Placement en exploitation	1 845 305	2 687 471	0	0	4 532 776
Actifs destinés à être cédés	288 072	0	0	0	288 072
Immeubles en développement	73 302	42 031	0	0	115 333
<b>TOTAL</b>	<b>2 206 679</b>	<b>2 729 502</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 936 181</b>

Les immeubles de placement « hôtellerie » en France diminuent sous l'effet des cessions du portefeuille B&B. Les immeubles de placement « hôtellerie » à l'étranger augmentent sous l'effet des acquisitions de 2 hôtels au Royaume-Uni, un hôtel aux Pays-Bas, 3 actifs en Pologne et de la hausse des valeurs d'expertises.

#### 3.2.8.4. Passifs financiers

31/12/2019 - K€	Hotellerie	Murs et Fonds	TOTAL
Emprunts LT portant intérêts	1 902 563	631 853	2 534 416
Emprunts CT portant intérêts	45 268	3 791	49 059
Passifs locatifs LT et CT	202 640	27 814	230 454
<b>Total Emprunts LT &amp; CT</b>	<b>2 150 471</b>	<b>663 458</b>	<b>2 813 929</b>

31/12/2018 - K€	Hôtellerie	Murs et Fonds	TOTAL
Emprunts LT portant intérêts	2 079 852	489 399	2 569 251
Emprunts CT portant intérêts	47 288	208 786	256 074
Passifs locatifs LT et CT	163 657	0	163 657
<b>Total Emprunts LT &amp; CT</b>	<b>2 290 798</b>	<b>698 185</b>	<b>2 988 983</b>

Suite à l'application de la norme IFRS 16 au 1<sup>er</sup> janvier 2019, et en continuité de l'application d'IAS 40 concernant les baux emphytéotiques du groupe, le total des passifs locatifs est de 230,5 M€ au 31 décembre 2019.

3.2.8.5. Compte de résultat par secteur opérationnel

En conformité avec la norme IFRS 12, les transactions inter-secteur sont présentées distinctement dans le compte de résultat sectoriel.

K€ - 31/12/2019	Hôtellerie	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	31-déc.-19
Loyers	245 418	0	0	245 418
Charges locatives non récupérées	-2 411	-14	4	-2 421
Charges sur Immeubles	-2 678	-30	0	-2 708
Charges nettes des créances irrécouvrables	0	30	0	30
<b>LOYERS NETS</b>	<b>240 330</b>	<b>-14</b>	<b>4</b>	<b>240 320</b>
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	0	232 313	0	232 313
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	0	-162 435	0	-162 435
<b>EBITDA DES HOTELS EN GESTION</b>	<b>0</b>	<b>69 878</b>	<b>0</b>	<b>69 878</b>
Revenus de gestion et d'administration	14 353	911	-12 281	2 983
Frais liés à l'activité	-3 657	-2 254	4 491	-1 420
Frais de structure	-20 442	-2 256	226	-22 472
Frais de développement	-624	0	0	-624
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>-10 371</b>	<b>-3 599</b>	<b>-7 564</b>	<b>-21 534</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-73	-42 212	0	-42 285
Variation nette des provisions et autres	9 528	1 109	-2	10 635
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>239 414</b>	<b>25 162</b>	<b>-7 562</b>	<b>257 014</b>
Produits des cessions d'actifs	384 909	61 130	7 562	453 601
Valeurs de sortie des actifs cédés	-379 793	-46 782	0	-426 575
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>5 116</b>	<b>14 348</b>	<b>7 562</b>	<b>27 026</b>
<b>Résultat des ajustements de valeurs</b>	<b>244 988</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>244 988</b>
<b>Résultat de cession de titres</b>	<b>-50</b>	<b>4 151</b>	<b>0</b>	<b>4 101</b>
<b>Résultat des variations de périmètre</b>	<b>-13 638</b>	<b>-1 317</b>	<b>0</b>	<b>-14 955</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>475 830</b>	<b>42 344</b>	<b>0</b>	<b>518 174</b>
Coût de financement financier net	-48 259	-15 348	0	-63 607
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-11 482	-1 404	0	-12 886
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-50 315	-1 097	0	-51 412
Actualisation des dettes et créances	34	0	0	34
Amortissement exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1 556	-2 056	0	-3 612
Quote-part de résultat des entreprises associées	20 359	0	0	20 359
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>384 610</b>	<b>22 439</b>	<b>0</b>	<b>407 049</b>
Impôts différés	-11 607	9 389	0	-2 219
Impôt sur les sociétés	-4 750	-8 058	0	-12 808
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>368 252</b>	<b>23 770</b>	<b>0</b>	<b>392 022</b>

Le résultat du secteur d'activité Murs et Fonds est inférieur au résultat détaillé présenté en 3.2.8.6 principalement du fait que les revenus locatifs (+0,7M€) et la variation de Juste Valeur (+1,9 M€) de l'hôtel Mercure de Nice (immeuble de placement) ont été reclassés dans le secteur hôtellerie.

K€ - 31/12/2018	Hôtellerie	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	31-déc.-18
Loyers	229 921	0	0	229 921
Charges locatives non récupérées	-2 427	-6	4	-2 429
Charges sur Immeubles	-2 571	-9	0	-2 580
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1	-41	0	-42
<b>LOYERS NETS</b>	<b>224 922</b>	<b>-56</b>	<b>4</b>	<b>224 870</b>
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	0	253 503	0	253 503
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	0	-179 035	0	-179 035
<b>EBITDA DES HOTELS EN GESTION</b>	<b>0</b>	<b>74 468</b>	<b>0</b>	<b>74 468</b>
Revenus de gestion et d'administration	7 237	705	-5 746	2 196
Frais liés à l'activité	-4 838	-2 216	5 515	-1 539
Frais de structure	-18 353	-2 258	230	-20 381
Frais de développement	-92	0	0	-92
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>-16 046</b>	<b>-3 769</b>	<b>-1</b>	<b>-19 816</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-20	-44 316	0	-44 336
Variation nette des provisions et autres	3 653	2 417	-3	6 067
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>212 509</b>	<b>28 744</b>	<b>0</b>	<b>241 253</b>
Produits des cessions d'actifs	286 127	8	0	286 135
Valeurs de sortie des actifs cédés	-284 586	-143	0	-284 729
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>1 541</b>	<b>-135</b>	<b>0</b>	<b>1 406</b>
<b>Résultat des ajustements de valeurs</b>	<b>98 164</b>	<b>1 704</b>	<b>0</b>	<b>99 868</b>
<b>Résultat de cession de titres</b>	<b>118 410</b>	<b>1 295</b>	<b>0</b>	<b>119 705</b>
<b>Résultat des variations de périmètre</b>	<b>-149 187</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-149 187</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>281 436</b>	<b>31 608</b>	<b>0</b>	<b>313 044</b>
Coût de l'endettement financier net	-34 858	-20 437	0	-55 295 <sup>(1)</sup>
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-4 594	0	0	-4 594
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-10 967	-1 813	0	-12 780
Actualisation des dettes et créances	448	-950	0	-502
Amortissement exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-2 377	-2 330	0	-4 707 <sup>(1)</sup>
Quote-part de résultat des entreprises associées	8 668	0	0	8 668
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>237 757</b>	<b>6 078</b>	<b>0</b>	<b>243 835</b>
Impôts différés	-8 856	1 625	0	-7 231
Impôt sur les sociétés	-4 985	-4 439	0	-9 424
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>223 916</b>	<b>3 264</b>	<b>0</b>	<b>227 180</b>

(1) Le coût de l'endettement financier net intègre désormais les amortissements réguliers des frais d'émission d'emprunts. Un reclassement de 5,2 M€ a été effectué avec le poste « Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts » pour l'exercice 2018, de sorte que seuls les amortissements exceptionnels figurent sur cette ligne.

### 3.2.8.6. Compte de résultat de l'activité Murs et Fonds

L'activité Murs et Fonds présente un Résultat Brut d'Exploitation ressortant à 80,1 M€ au 31 décembre 2019 contre 89,4 M€ au 31 décembre 2018, soit 34,5 % du chiffre d'affaires.

La diminution du chiffre d'affaires de 20,5 M€ est liée aux cessions du portefeuille Louvre Hotel en Allemagne fin 2018, des cessions de deux sociétés en Belgique fin 2018 et des deux sociétés portant le Westin Dresden au 1<sup>er</sup> semestre 2019 ainsi que des travaux effectués sur Le Méridien à Nice (fermeture partielle).

L'EBITDA est en baisse de - 4,5 M€ soit -5,4 % par rapport au 31 décembre 2018 principalement sous l'effet des cessions.

#### Compte de Résultat activité hôtellerie (Murs et Fonds) – présentation USALI.

Données consolidées en K€	31-déc.-19	31-déc.-18	Var (K€)
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>232 252</b>	<b>253 489</b>	<b>-21 237</b>
Coûts des ventes	-40 452	-44 463	4 011
Coût de personnel	-74 901	-80 152	5 251
A & G (Administratif & General)	-11 149	-12 480	1 331
S & M (Sales & Marketing)	-10 901	-11 641	740
Autres charges d'exploitation	-14 748	-15 318	570
<b>Résultat Brut d'Exploitation (GOP)</b>	<b>80 101</b>	<b>89 435</b>	<b>-9 334</b>
Frais de gestion	-3 090	-3 184	94
Taxes foncières et autres	-4 895	-4 760	-135
Assurances	-1 313	-1 510	197
Honoraires conseils	-4 556	-5 290	734
<b>EBITDAR</b>	<b>66 247</b>	<b>74 691</b>	<b>-8 444</b>
Locations	-50	-3 997	3 947
<b>EBITDA</b>	<b>66 197</b>	<b>70 694</b>	<b>-4 497</b>
Amortissements et provisions	-42 235	-44 369	2 134
<b>Résultat net opérationnel courant</b>	<b>23 962</b>	<b>26 325</b>	<b>-2 363</b>
Résultat exceptionnel	20 965	5 269	15 696
<b>Résultat net opérationnel</b>	<b>44 927</b>	<b>31 594</b>	<b>13 333</b>
Coût de l'endettement financier net	-15 414	-20 574	5 160
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-1 404	0	-1 404
Variation des justes valeurs des Instruments Financiers (IF)	-1 097	-1 813	716
Autres produits et charges financiers	-1 990	-3 212	1 222
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>25 022</b>	<b>5 995</b>	<b>19 027</b>
Impôts sur les sociétés	1 331	-2 814	4 144
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>26 353</b>	<b>3 181</b>	<b>23 172</b>
Intérêts minoritaires	-1 169	-478	-691
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>25 184</b>	<b>2 703</b>	<b>22 481</b>

Le résultat net consolidé du secteur Murs et Fonds est légèrement inférieur à celui présent dans les comptes consolidés du groupe Covivio Hotels du fait de la présence d'opérations intercos non éliminées dans le sous palier de consolidation de l'activité Murs et Fonds.

L'EBITDA ci-dessus est inférieur à celui reporté dans la ligne « EBITDA des hôtels en gestion » de l'Etat du résultat net. En effet, dans l'Etat du Résultat Net sectoriel les charges de structure sont reportées sur la ligne dédiée.

Par ailleurs, le compte de résultat de l'activité Murs et Fonds intègre une activité de société immobilière pure pour laquelle la variation de Juste Valeur (+1,9 M€) et de chiffre d'affaire (+0,7 M€) sont présentés dans le secteur hôtellerie(cf.3.2.8.5.).

### **3.2.9. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Covivio Hotels a signé un accord pour l'acquisition d'un portefeuille de 8 hôtels majoritairement classés cinq étoiles et localisés en centre-ville de grandes métropoles européennes : Rome, Florence, Venise (x2), Budapest (x2), Prague et Nice.

Cette transaction (projet Roco) sera réalisée pour un montant total de 573 M€. Un Deposit de 27 M€ a été versé le 16 décembre 2019.

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