

**INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE  
2020**

**SOMMAIRE**

- 1. Rapport d'activité au 30 juin 2020..... p. 3
  
- 2. Comptes consolidés condensés au 30 juin 2020..... p. 25
  
- 3. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2020.....p. 79
  
- 4. Attestation du responsable..... p. 81

**1. Rapport d'activité au 30 juin 2020**

## Principaux faits marquants du semestre

### Une crise sans précédent pour l'industrie hôtelière

L'industrie hôtelière est lourdement impactée par la crise sanitaire mondiale qui touche l'Europe depuis la fin du premier trimestre 2020. La politique de confinement et les restrictions de voyage ont contraint les hôteliers à fermer la plupart de leurs établissements. Ainsi, en Europe, l'impact de la fermeture des hôtels a représenté une baisse de 57% des RevPar<sup>1</sup> depuis le début d'année (-95% entre avril et mai).

Le parc d'hôtels détenu par Covivio Hotels n'a pas été épargné. Au plus fort de la crise, seulement 22% du parc<sup>2</sup> était ouvert. Depuis l'amorce du déconfinement dans chacun des pays, les hôtels réouvrent progressivement. Le Royaume-Uni est le dernier pays à avoir autorisé cette reprise après 3 mois de fermeture administrative. Au 30 juin 2020, 65% du parc est ouvert mais les taux d'occupation restent encore limités (compris entre 10% et 20%), en attendant une amélioration à compter du mois de juillet, grâce notamment à la réouverture de l'espace Schengen.

### Des relations partenariales fortes avec les opérateurs hôteliers

Covivio Hotels, partenaire long terme des principaux opérateurs hôteliers, a œuvré pour la mise en place de solutions leur permettant de traverser cette crise. Les accords trouvés avec 8 locataires (AccorInvest, B&B, NH Hotels, Barcelo, Motel One, Meininger, Melia Hotels International, HCI) représentant 66% du patrimoine en bail ont permis d'alléger les difficultés et de préserver la trésorerie des opérateurs, via des franchises ou des facilités de paiement, tout en rallongeant la durée ferme de leurs engagements. Covivio Hotels a ainsi allongé la durée ferme de ses baux de 1,2 année, pour atteindre 14,4 années à fin juin 2020.

### Un patrimoine unique en Europe

Covivio Hotels détient un patrimoine de 5 676 M€ (6 379 M€ à 100%) à fin juin 2020, situé à 87% dans les grandes villes européennes et loué à des opérateurs leaders sur leurs marchés. La qualité des localisations, les fondamentaux opérationnels solides et, pour l'essentiel, des taux d'effort raisonnables (1,8x de taux de couverture des loyers à fin 2019<sup>3</sup>) font de ces hôtels des actifs stratégiques.

Grâce à ces bons fondamentaux et aux accords locatifs obtenus, le patrimoine hôtelier voit sa valeur d'expertise résister à fin juin, avec une baisse de -3,1% à périmètre constant.

Les principales baisses proviennent des actifs du portefeuille les plus impactés par la crise : les hôtels au Royaume-Uni (-7,6%), les actifs AccorInvest en loyers variables (-3,3%) et les hôtels en murs et fonds (-3,4%). A contrario, les actifs à loyers fixes, pour lesquels des accords ont été signés, voient leurs valeurs stables, à -0,8%.

<sup>1</sup> Revenus par Chambre ; source : MKG à fin mai 2020

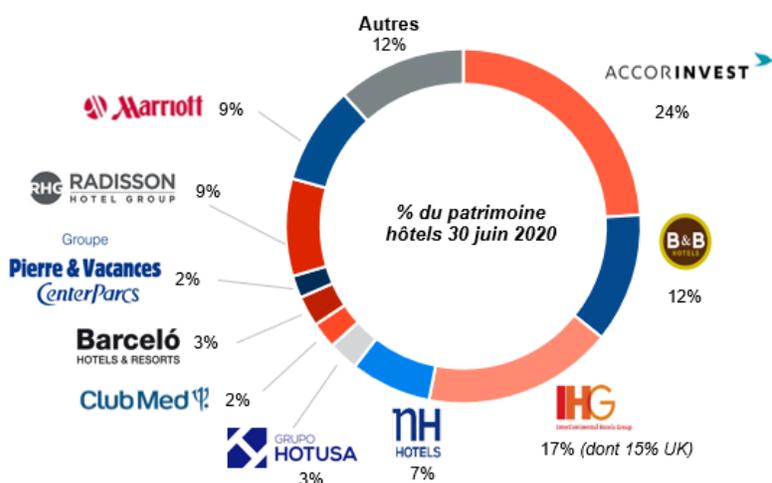
<sup>2</sup> Parc hôtelier en nombre de chambres

<sup>3</sup> Ratio hors portefeuille au Royaume-Uni, en période de changement d'opérateur et de marque en 2019

Patrimoine Consolidé en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2019	Valeurs HD 30/06/2020	Δ S1 2020 à PC <sup>1</sup>
Hôtellerie en bail	4 566	4 302	-3,0%
Hôtellerie Murs et Fonds	1 240	1 214	-3,4%
<b>Total Hôtels</b>	<b>5 807</b>	<b>5 515</b>	<b>-3,1%</b>
Actifs non stratégiques (commerces)	166	161	-3,3%
<b>Total Covivio Hotels</b>	<b>5 973</b>	<b>5 676</b>	<b>-3,1%</b>

<sup>1</sup> PC : Périmètre constant

### Répartition du patrimoine au 30/06/2020



### Une structure financière solide

Sur le premier semestre 2020, Covivio Hotels a renforcé son bilan grâce à une augmentation de capital de 185 M€ via l'option de paiement du dividende en actions, choisie par 98,6% du capital.

Ce choix des actionnaires a renforcé la trésorerie, dans la perspective notamment de l'acquisition, pour 573 M€, du portefeuille paneuropéen de 8 hôtels haut de gamme, situés à Nice, Rome, Florence, Venise, Prague et Budapest, initialement prévue fin avril 2020, et décalée à septembre 2020. Par ailleurs, Covivio Hotels a signé au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre pour 250 M€ de lignes de crédit corporate, permettant de finaliser le financement de cette acquisition.

Au cours du semestre, Covivio Hotels a vendu 111 M€ d'actifs et signé 82 M€ de nouveaux accords de ventes, à une marge de 4% au-dessus des valeurs d'expertise du 31 décembre 2019.

A fin juin 2020, le ratio de LTV (Loan To Value) droits inclus s'élève à 35,6% (34,9% à fin 2019) et le ratio d'ICR s'établit à 2,63 (contre 5,10 fin 2019), impacté par la chute conjoncturelle des revenus. La maturité moyenne de la dette de Covivio Hotels est de 4,9 ans, sans échéance dans les 12 mois à venir.

## Des revenus à fin juin fortement impactés par la crise

Sur le premier semestre 2020, les revenus de Covivio Hotels diminuent de 49,8% pour s'établir à 71,7 M€ contre 142,8 M€ au 30 juin 2019.

M€	Revenus	Revenus	Revenus	Revenus	Var.	Var.
	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2020	PdG	PdG
	100%	PdG	100%	PdG	(%)	(%) à PC (*)
Hôtels en bail - Loyers variables	29,5	29,5	9,7	9,7	-67,1%	-67,2%
Hôtels en bail - UK	22,1	22,1	0,0	0,0	-100,0%	-100,0%
Hôtels en bail - Autres	66,1	54,8	60,1	52,7	-3,9%	-1,9%
Hôtels en murs & fonds (EBITDA)	31,2	30,1	3,3	3,2	-89,3%	-78,0%
<b>Total revenus Hôtels</b>	<b>148,9</b>	<b>136,5</b>	<b>73,1</b>	<b>65,6</b>	<b>-52,0%</b>	<b>-50,5%</b>
Non stratégiques (commerces)	6,3	6,3	6,1	6,1	-3,3%	-3,2%
<b>Total revenus Covivio Hotels</b>	<b>155,2</b>	<b>142,8</b>	<b>79,2</b>	<b>71,7</b>	<b>-49,8%</b>	<b>-48,3%</b>

(\*) à périmètre constant

### Hôtels en bail (78% du patrimoine)

- Hôtels en loyers variables : le portefeuille, principalement loué à AccorInvest (24% du patrimoine total), en France et en Belgique, et constitué d'hôtels économiques (Ibis) et de moyenne gamme (Novotel, Mercure), a été en grande partie fermé de mi-mars à fin mai.

Avec des loyers entièrement indexés sur le chiffre d'affaires, ce portefeuille affiche des revenus de 9,7 M€, en baisse de 66% par rapport au premier semestre 2019.

- Hôtels au Royaume-Uni loués à IHG (15% du patrimoine)

Les hôtels au Royaume-Uni ont été directement impactés par une fermeture administrative du 25 mars au 4 juillet pour la Grande Bretagne et au 15 juillet pour l'Ecosse. Seuls 4 hôtels sur 12 ont prévu de réouvrir en juillet. Les autres ouvriront en septembre au plus tôt. Cette situation exceptionnelle devrait déclencher en 2020 une clause de sous-performance majeure incluse dans le bail, qui diminue le loyer dès lors que la perte de l'opérateur sur le portefeuille dépasse un tiers du montant des loyers annuels. Nonobstant l'encaissement de 10 M€ de loyers au premier trimestre 2020 et en raison des anticipations à ce jour, Covivio Hotels a décidé de ne prendre en compte aucun loyer sur ce périmètre dans les comptes au 30 juin 2020.

- Autres hôtels en bail (39% du patrimoine) : hôtels en loyers fixes loués à B&B, NH Hotels, Motel One, Barcelo, Hotusa,... dans le cadre de baux longs. Les accords obtenus avec les locataires ont permis de limiter la baisse des revenus à -0,4 M€ sur le semestre. La baisse résiduelle à périmètre constant est due à une période de transition entre deux locataires sur un hôtel à Madrid.

### Hôtels en murs et fonds (22% du patrimoine)

Ces hôtels sont majoritairement situés en Allemagne (notamment à Berlin) et dans le nord de la France. La plupart ont également été fermés et leur performance est en recul de 78% par rapport au premier semestre 2019. Même si les hôtels en Allemagne ont été les premiers à réouvrir, ils affichent aujourd'hui des taux d'occupation faibles, autour de 20%.

**Indicateurs financiers à fin juin 2020**

L'ANR EPRA s'élève à 3 607 M€, en baisse de -5,5% sur six mois, sous l'effet de la variation négative des valeurs d'expertises. Par action, la baisse de 13,7% sur six mois, à 27,2 €/action, tient aussi au paiement du dividende en actions. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 3 202 M€ et 24,2 €/action.

L'EPRA Earnings de 32,3 M€ (contre 101,2 M€ au 30 juin 2019) affiche une baisse de 68,1% sous l'effet de la réduction des revenus liée à la fermeture des hôtels. Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,26 € au 30 juin 2020, contre 0,85 € à la même date en 2019.

## 1.1. Résultats financiers

### 1.1.1. Principes généraux

Les états financiers consolidés semestriels condensés ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 34 « Information Financière Intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Les règles et méthodes appliquées sont identiques au 31 décembre 2019.

### 1.1.2. Etat du résultat net semestriel

M€ - Données en Part du Groupe	30-juin-19	30-juin-20	Variations
Loyers	112,7	68,4	-44,3
Charges locatives non récupérées	-1,4	-1,9	-0,5
Charges sur Immeubles	-1,0	-1,1	-0,1
Charges nettes des créances irrécouvrables	-0,0	-1,5	-1,5
<b>LOYERS NETS</b>	<b>110,3</b>	<b>64,0</b>	<b>-46,4</b>
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	108,7	44,3	-64,4
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-78,6	-41,1	37,5
<b>RESULTAT DES HOTELS EN GESTION</b>	<b>30,1</b>	<b>3,2</b>	<b>-26,9</b>
Revenus de gestion et d'administration	4,4	2,2	-2,2
Frais liés à l'activité	-0,8	-0,6	0,3
Frais de structure	-10,2	-9,7	0,5
<b>COÛT DE FONCTIONNEMENT NET</b>	<b>-6,6</b>	<b>-8,2</b>	<b>-1,6</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-20,0	-19,5	0,6
Variation nette des provisions et autres	5,3	7,1	1,8
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>119,0</b>	<b>46,5</b>	<b>-72,5</b>
Résultat des cessions d'actifs	13,6	-0,4	-14,0
Résultat des ajustements de valeurs	58,9	-133,0	-191,9
Résultat de cession de titres	5,8	0,1	-5,7
Résultat des variations de périmètre	-3,1	-2,4	0,7
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>194,2</b>	<b>-89,1</b>	<b>-283,3</b>
Coût de l'endettement financier net	-30,7	-27,7	3,0
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-6,6	-6,5	0,1
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-48,5	-39,6	8,8
Actualisation et résultat de change	-1,4	0,3	1,7
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	-2,6	-0,2	2,4
Quote-part de résultat des entreprises associées	5,6	-6,9	-12,5
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>110,0</b>	<b>-169,7</b>	<b>-279,7</b>
Impôts différés	6,5	19,3	12,8
Impôts sur les sociétés	-8,9	-12,2	-3,3
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>107,6</b>	<b>-162,6</b>	<b>-270,2</b>
Intérêts minoritaires	0,0	0,0	0,0
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>	<b>107,6</b>	<b>-162,6</b>	<b>-270,2</b>

## Revenus Part du Groupe

En part du groupe, les revenus Covivio Hotels s'établissent à 72 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2020, en baisse de -50% par rapport à juin 2019. A périmètre constant, les loyers des hôtels en bail sont en baisse de 42% et l'EBITDA des hôtels en murs et fonds diminue de -78% par rapport à juin 2019. Cette forte baisse est liée à la fermeture de la quasi-totalité des hôtels sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 suite à l'épidémie de COVID-19.

(M€)	Revenus S1 2019 PdG	Revenus S1 2020 100%	Revenus S1 2020 PdG	Var. PdG (M€)	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à pc <sup>1</sup>	En % des revenus
Hôtels en bail	106,4	69,8	62,4	-44,1	-41,4%	-41,8%	87%
Hôtels en murs & fonds (EBITDA)	30,1	3,3	3,2	-26,9	-89,3%	-78,0%	4%
<b>Total revenus Hôtels</b>	<b>136,5</b>	<b>73,1</b>	<b>65,6</b>	<b>-70,9</b>	<b>-52,0%</b>	<b>-50,5%</b>	<b>91%</b>
Non stratégique (commerces)	6,3	6,1	6,1	-0,2	-3,3%	-3,2%	9%
<b>Total revenus</b>	<b>142,8</b>	<b>79,2</b>	<b>71,7</b>	<b>-71,1</b>	<b>-49,8%</b>	<b>-48,3%</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> pc : périmètre constant

Cette évolution de -71 M€ en part du groupe s'explique principalement par :

- La baisse des revenus locatifs (-44 M€) provoquée principalement par :
  - o La fermeture des hôtels impactés par la pandémie liée au Coronavirus en Europe (-40,8 M€)
  - o Les cessions d'hôtels B&B en France et en Allemagne (-5,2 M€)
  - o Les livraisons d'actifs en développement (+2,4 M€)
- Une diminution de l'Ebitda des hôtels en murs et fonds de -27 M€ suite à l'absence de revenus durant le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 en lien avec la fermeture de la plupart des hôtels en Europe.

## Résultat Opérationnel Part du Groupe

Le résultat opérationnel s'élève à -89,1 M€ en part du groupe au 30 juin 2020, contre 194,2 M€ au 30 juin 2019. Cette évolution s'explique principale par la baisse des loyers (-44,3 M€), la baisse de l'EBITDA des hôtels en gestion (-26,9 M€) et de la mise en juste valeur des immeubles de placement (-133 M€).

## Résultat financier Part du Groupe

Le résultat financier est principalement constitué :

- Du coût de l'endettement financier net pour -27,7 M€, en diminution de -3 M€ par rapport à juin 2019, en lien avec la baisse de l'encours moyen de de la dette. Ce poste intègre désormais l'amortissement des frais d'emprunt régulier pour un montant de -2,2 M€
- De la variation négative de juste valeur des actifs et passifs financiers pour -39,6 M€ suite à la baisse des taux constatée sur le semestre.
- De l'amortissement irréguliers des frais d'émission d'emprunt pour -0,3 M€,
- De la charge financière sur passifs locatifs (-6,5 M€), générée par l'application de la norme IFRS 16 consistant à retraiter les contrats de location de la même manière que les contrats de location-financement,
- Du résultat de change en lien avec nos portefeuilles anglais et polonais pour 0,3 M€ contre -1,4 M€ au 30 juin 2019.

### 1.1.3. EPRA Earnings

L'EPRA Earnings s'élève à 32,3 M€ au 30 juin 2020. Il est en baisse de -68,1% par rapport à 2019. Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,26 € au 30 juin 2019, contre 0,85 € à la même date en 2019, soit une baisse de -68,9%. Cette variation s'explique principalement la baisse de nos revenus sur le 1<sup>er</sup> semestre 2020.

	30-juin-19	30-juin-20
<b>Résultat Net part du Groupe</b>	<b>107,6</b>	<b>-162,6</b>
- Variation de valeurs des actifs	-58,9	133,0
- Résultat de cession d'actifs	-13,6	0,4
- Variation de périmètre	-2,7	2,3
- Variation de valeurs des instruments financiers	48,5	39,6
- Charges d'intérêts sur passifs locatifs des baux de plus de 100 ans	4,5	4,6
- Charges locatives des baux de plus de 100 ans	-3,1	-3,2
- Impôts différés	-6,5	-19,3
- Impôts sur cession	4,1	10,3
- Amortis. des immeubles exploités en Murs & Fonds (1)	17,2	15,8
- Ajustement IFRIC 21	2,4	2,3
- Pénalités et amortis. des frais d'emprunts suite remboursements anticipés	4,1	0,3
- Ajustement d'Epra Earning des entreprises associées	-2,4	8,9
<b>Epra earnings</b>	<b>101,2</b>	<b>32,3</b>
<b>Epra earnings / €-actions</b>	<b>0,85</b>	<b>0,26</b>

### 1.1.4. Etat de situation financière semestrielle consolidée au 30 juin 2020

Le bilan consolidé en part du groupe simplifié au 30 juin 2020 se présente comme suit :

(En M€)

Actif	déc-19	juin-20	Passif	déc-19	juin-20
Actifs corporels et incorporels	1 152	1 164			
Immeubles de placement	4 642	4 398			
Participations dans les entreprises associées	207	194			
Actifs financiers	127	129	<b>Capitaux propres</b>	<b>3 278</b>	<b>3 122</b>
Impôts différés actifs	3	7	Emprunts	2 462	2 418
Instruments financiers	17	39	Instruments financiers	104	142
Actifs destinés à la vente	122	94	Passif locatif	230	225
Trésorerie	133	178	Passifs d'impôts différés	269	251
Autres	72	95	Autres	131	140
<b>Total</b>	<b>6 475</b>	<b>6 299</b>		<b>6 475</b>	<b>6 299</b>

Les actifs corporels et incorporels varient principalement sous l'effet de la comptabilisation d'un écart d'évaluation complémentaire de la SCI Rhul Côte d'Azur (15,7 M€) et par la dépréciation des écarts d'acquisition des hôtels Radisson Blu d'Erfurt et de Leipzig pour -2,4 M€.

Les immeubles de placements sont en diminution sur la période principalement à la suite de :

- La variation de juste valeur des actifs immobiliers, pour un montant de -133 M€,
- La baisse du cours de la Livre Sterling impact la valeur de notre patrimoine au UK pour -48,5 M€.
- La signature de nouvelles promesses de cession sur le semestre pour -79 M€.

Les actifs destinés à être cédés varient suite à des cessions réalisées pour -121 M€ et de la signature de nouvelles promesses pour 79 M€.

La trésorerie est constituée de disponibilités et de valeurs mobilières de placement pour 178 M€, en augmentation par rapport au 31 décembre 2019.

Au passif, les capitaux propres passent de 3 278 M€ au 31 décembre 2019 à 3 122 M€ au 30 juin 2020. Cette variation s'explique essentiellement par l'impact :

- du résultat négatif de la période de -162,6 M€
- du versement de la partie en cash du dividende 2019 pour un montant net de -2,6 M€
- de la comptabilisation d'un écart d'évaluation complémentaire de la SCI Rhul Côte d'Azur pour 15,7 M€
- de la variation de la réserve de conversion pour -6 M€

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

### **1.1.5. Structure de l'endettement**

Au 30 juin 2020, la dette financière nette s'élève à 2 240 M€, part du groupe.

La dette financière nette part du groupe représente 35,6% du total des actifs réévalués en valeur droits inclus part du groupe et 38,3% du total des actifs en valeur hors droits part du groupe, hors retraitement des promesses.

#### **Caractéristiques de l'endettement**

Le taux moyen de la dette ressort à 2,06% (contre 2,25% au 31 décembre 2019), du fait de la baisse de l'encours moyen de la dette sur le 1<sup>er</sup> semestre 2020.

#### **Dette par maturité**

La maturité moyenne de la dette est de 4,9 ans au 30 juin 2020, en légère baisse par rapport au 31 décembre 2019 (5,5 ans).

#### **Couverture**

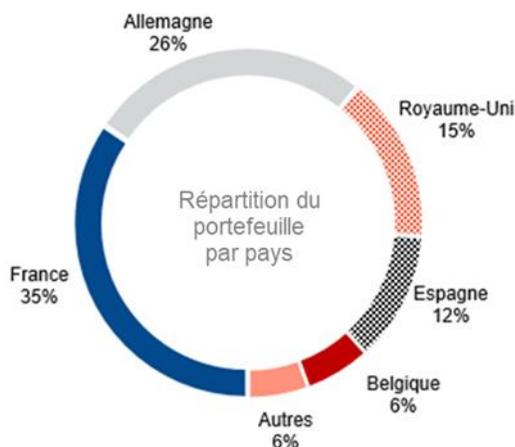
Au 30 juin 2020, le taux de couverture active part du groupe est de 85,1%.

La valorisation nette des instruments de couverture s'élève à -103 M€ en part du groupe au 30 juin 2020. La variation de valeur des instruments de couverture sur la période impacte le compte de résultat pour -39,6 M€ en part du groupe, du fait de la baisse des taux d'intérêt.

## 1.2. Patrimoine au 30 juin 2020

Le patrimoine de Covivio Hotels est évalué à 6 379 M€, hors droits, soit 5 676 M€ en part du groupe hors droits.

Le patrimoine hôtelier de Covivio Hotels se répartit de la façon suivante :



Patrimoine Consolidé en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2019	Valeurs HD 30/06/2020	Δ S1 2020 à PC <sup>1</sup>	Rendement HD 31/12/2019 PdG <sup>2</sup>	Rendement HD 30/06/2020 PdG <sup>2&amp;3</sup>	% valeur totale
Hôtellerie en bail	4 566	4 302	-3,0%	5,0%	5,1%	76%
Hôtellerie Murs et Fonds	1 240	1 214	-3,4%	6,1%	6,2%	21%
<b>Total Hôtels</b>	<b>5 807</b>	<b>5 515</b>	<b>-3,1%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,3%</b>	<b>97%</b>
Actifs non stratégiques (commerces)	166	161	-3,3%	7,3%	7,7%	3%
<b>Total Covivio Hotels</b>	<b>5 973</b>	<b>5 676</b>	<b>-3,1%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,4%</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> PC : Périmètre constant

<sup>2</sup> Rendements EBITDA sur les hôtels en murs et fonds

<sup>3</sup> Rendements calculés sur les revenus 2019

Grâce aux bons fondamentaux des actifs et aux accords locatifs obtenus, le patrimoine hôtelier voit sa valeur d'expertise résister à fin juin, avec une baisse de -3,1% à périmètre constant.

Les principales baisses proviennent des actifs du portefeuille les plus impactés par la crise : les hôtels au Royaume-Uni (-7,6%), les actifs AccorInvest en loyers variables (-3,3%) et les hôtels en murs et fonds (-3,4%). A contrario, les actifs à loyers fixes, pour lesquels des accords ont été signés, voient leurs valeurs quasi stables, à -0,8%.

L'ensemble du patrimoine ressort valorisé sur la base d'un taux de rendement HD moyen de 5,4% au 30 juin 2020.

### 1.2.1. Répartition des loyers

Covivio Hotels dispose d'une grande visibilité de ses cash-flows futurs compte tenu de la signature de baux fermes de longue durée avec des preneurs, leaders sur leur secteur d'activité respectif et présentant une grande qualité de signature.

## Loyers annualisés

En basant les revenus variables sur le réalisé 2019, les loyers et revenus des hôtels en murs et fonds annualisés s'élèvent à un total de 295 M€ au 30 juin 2020, détaillés comme suit :

## Répartition par secteur d'activité

(M€)	Revenus S1 2019 PdG	Revenus S1 2020 100%	Revenus S1 2020 PdG	Var. PdG (M€)	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à pc <sup>1</sup>	En % des revenus
Hôtels en bail	106,4	69,8	62,4	-44,1	-41,4%	-41,8%	87%
Hôtels en murs & fonds (EBITDA)	30,1	3,3	3,2	-26,9	-89,3%	-78,0%	4%
<b>Total revenus Hôtels</b>	<b>136,5</b>	<b>73,1</b>	<b>65,6</b>	<b>-70,9</b>	<b>-52,0%</b>	<b>-50,5%</b>	<b>91%</b>
Non stratégique (commerces)	6,3	6,1	6,1	-0,2	-3,3%	-3,2%	9%
<b>Total revenus</b>	<b>142,8</b>	<b>79,2</b>	<b>71,7</b>	<b>-71,1</b>	<b>-49,8%</b>	<b>-48,3%</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> pc : périmètre constant

## Répartition géographique

(€ million)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Revenus annualisés S1 2019 PdG	Revenus annualisés S1 2020 100%	Revenus annualisés S1 2020 PdG	Var. (%)	En % des revenus
Paris	5 557	20	26,2	37,6	30,6	17,0%	10%
1ère couronne	1 775	8	3,4	10,0	5,6	66,1%	2%
2ème couronne	3 699	36	10,6	15,2	10,4	-2,1%	3%
<b>Total Paris Regions</b>	<b>11 031</b>	<b>64</b>	<b>40,2</b>	<b>62,8</b>	<b>46,6</b>	<b>16,1%</b>	<b>15%</b>
GMR	6 921	61	21,5	31,2	21,9	1,8%	7%
Autres régions	5 033	65	18,1	19,0	11,6	-35,9%	4%
<b>Total France</b>	<b>22 985</b>	<b>190</b>	<b>79,8</b>	<b>112,9</b>	<b>80,2</b>	<b>0,4%</b>	<b>27%</b>
Allemagne	6 160	55	33,1	30,5	29,7	-10,5%	10%
Royaume-Uni	2 226	12	46,7	42,8	42,8	-8,5%	14%
Espagne	3 699	20	34,1	35,7	35,7	4,5%	12%
Belgique	2 598	14	14,9	17,5	16,0	7,2%	5%
Autres	1 441	7	12,8	14,1	14,1	10,2%	5%
<b>Total Hôtels en bail</b>	<b>39 109</b>	<b>298</b>	<b>221,6</b>	<b>253,4</b>	<b>218,4</b>	<b>-1,4%</b>	<b>72%</b>
France	1 201	9	15,0	14,7	14,7	-1,7%	5%
Allemagne	3 503	8	43,0	50,9	48,3	12,2%	16%
Autres	568	3	5,6	8,8	8,8	59,2%	3%
<b>Total Hôtels en murs &amp; fonds</b>	<b>5 272</b>	<b>20</b>	<b>63,6</b>	<b>74,5</b>	<b>71,8</b>	<b>13,0%</b>	<b>24%</b>
<b>Total Hotels</b>	<b>44 381</b>	<b>318</b>	<b>285,1</b>	<b>327,9</b>	<b>290,2</b>	<b>1,8%</b>	<b>96%</b>
Non stratégique (commerces)	-	75	12,3	12,2	12,2	-0,8%	4%
<b>Total</b>	<b>44 381</b>	<b>393</b>	<b>297,5</b>	<b>340,1</b>	<b>302,5</b>	<b>1,7%</b>	<b>100%</b>

## Répartition par locataire

	Nb de chambres	Nb d'actifs	Revenus annualisés S1 2019 PdG	Revenus annualisés S1 2020 100%	Revenus annualisés S1 2020 PdG	Var. (%)	En % des revenus
AccorHotels	17 590	110	70,5	99,5	78,4	11%	26%
IHG	2 911	17	52,7	49,0	49,0	-7%	16%
B&B	12 755	144	44,7	42,6	31,3	-30%	10%
Radison Hotel Group	1 657	4	22,8	33,7	32,2	41%	11%
Mariott	1 320	5	20,0	20,8	20,1	0%	7%
NH	1 914	11	19,3	20,1	20,1	4%	7%
Hotusa	671	3	8,4	8,5	8,5	2%	3%
Barcelo	641	3	7,7	7,1	7,1	-8%	2%
Club Med	792	2	7,5	10,5	7,6	0%	2%
AC Hotels	368	1	6,1	6,1	6,1	0%	2%
Melia	667	4	4,4	4,4	4,4	1%	1%
Motel One	712	3	4,3	4,5	4,3	0%	1%
Meininger	598	3	2,1	6,1	6,1	184%	2%
Sunparks	877	2	7,0	7,0	7,0	1%	2%
Autres	908	6	7,5	8,1	8,1	7%	3%
<b>Total Hôtels</b>	<b>44 381</b>	<b>318</b>	<b>285,1</b>	<b>327,9</b>	<b>290,2</b>	<b>2%</b>	<b>96%</b>
Non stratégique (commerces)		75	12,3	12,2	12,2	-1%	4%
<b>Total</b>	<b>44 381</b>	<b>393</b>	<b>297,5</b>	<b>340,1</b>	<b>302,5</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>

## 1.2.2. Echancier des baux

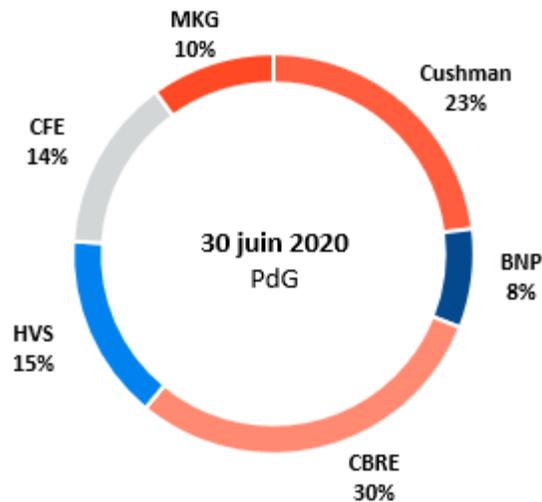
La durée résiduelle ferme des baux est en hausse de +0,7 ans sur le semestre, soit une durée résiduelle ferme de 14,4 ans à fin juin 2020 grâce aux renégociations menées avec les locataires dans le cadre de la crise sanitaire.

Les loyers hôtels, par date de fin de bail, se répartissent de la façon suivante :

M€, Part du Groupe	Par date de 1ère option de sortie de bail	En % du Total	Par date de fin de bail	En % du Total
2020	0,0	0%	0,0	0%
2021	3,3	2%	0,0	0%
2022	5,5	3%	0,0	0%
2023	10,9	5%	5,1	2%
2024	2,2	1%	1,3	1%
2025	4,7	2%	5,5	3%
2026	0,0	0%	0,0	0%
2027	2,1	1%	2,1	1%
2028	0,0	0%	0,0	0%
2029	31,8	15%	34,0	16%
Au-Delà	157,9	72%	170,4	78%
<b>Total</b>	<b>218,4</b>	<b>100%</b>	<b>218,4</b>	<b>100%</b>

### 1.2.3. Synthèse des travaux des experts

Au 30 juin 2020, la répartition du portefeuille en valeur (part du groupe) entre les experts immobiliers est détaillée comme suit :



### 1.2.4. Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier mesure le rapport entre les loyers annualisés des locaux occupés et les loyers annualisés si les locaux étaient intégralement loués.

Le taux d'occupation physique indique le nombre de m<sup>2</sup> occupés par rapport aux m<sup>2</sup> commercialisables.

Ces deux taux sont stables à 100% au 30 juin 2020.

## 1.3. Actif Net Réévalué (ANR) – Format EPRA

Au 30 juin 2020, l'ANR EPRA s'élève à 3 606,8 M€ (soit 27,2 €/action), ce qui correspond à une augmentation de 3,3% par rapport au 30 juin 2019. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 3 202,3 M€ (soit 24,2 €/action), en hausse de 2,7% sur 12 mois.

	31-déc.-19	30-juin-20	Variation	30-juin-19	Variation 12 mois
ANR EPRA (M€)	3 815,2	3 606,8	-5,5%	3 490,1	+3,3%
ANR EPRA / action (€)	31,5	27,2	-13,7%	28,8	-5,6%
ANR Triple Net EPRA (M€)	3 400,1	3 202,3	-5,8%	3 118,2	+2,7%
ANR Triple Net EPRA / action (€)	28,1	24,2	-14,0%	25,8	-6,2%
Nombre d'actions	121 036 633	132 547 616		121 036 633	

La variation de l'ANR EPRA s'établit comme suit :



### Méthode de calcul de l'ANR :

*Base d'ANR – Capitaux propres :*

Le patrimoine immobilier détenu par Covivio Hotels a été évalué au 30 juin 2020 par des experts immobiliers membres de l'AFREXIM sur la base d'un cahier des charges commun élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

Les actifs sont estimés en valeur hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché.

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

*Ajustements effectués pour le calcul de l'ANR EPRA :*

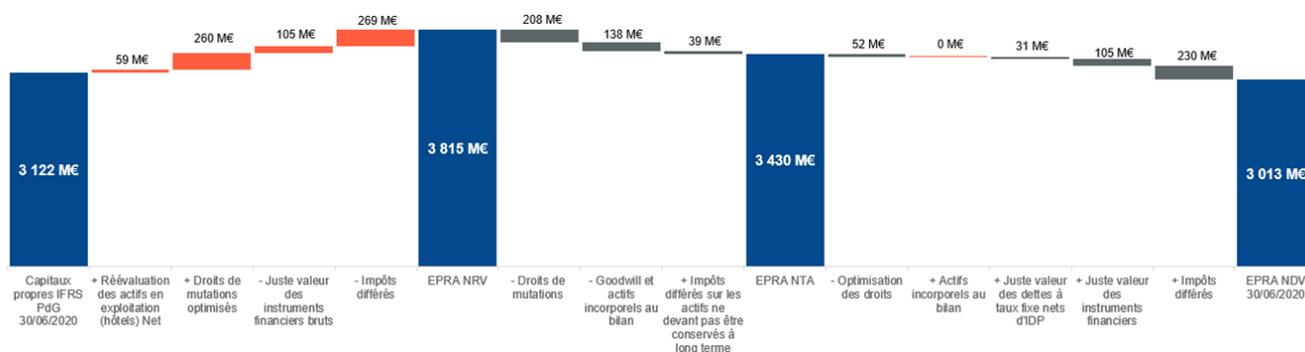
Conformément aux Best Practice Recommendations de l'EPRA, l'ANR EPRA est calculé en retraitant des capitaux propres l'impact des instruments financiers et de la fiscalité latente.

## Nouveaux indicateurs EPRA

NOUVEAUX INDICATEURS A APPLIQUER AUX COMPTES ANNUELS 2020

Les ANR EPRA et Triple Net sont ainsi remplacés par 3 ANR :

NOUVEAUX INDICATEURS	DESCRIPTION
EPRA Net Reinstatement Value ( <b>EPRA NRV</b> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>ANR de reconstitution,</li> <li>Proche de l'actuel ANR EPRA en ajoutant les droits de mutation</li> </ul>
EPRA Net Tangible Assets ( <b>EPRA NTA</b> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>ANR NRV                             <ul style="list-style-type: none"> <li>excluant les droits de mutation, le Goodwill / incorporels</li> <li>excluant les impôts différés sur les actifs n'ayant pas vocation à rester durablement au bilan</li> </ul> </li> <li>=&gt;Proche de l'actuel ANR EPRA</li> </ul>
EPRA Net Disposal Value ( <b>EPRA NDV</b> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>Représente la valeur en cas de liquidation de la société</li> <li>ANR Triple Net                             <ul style="list-style-type: none"> <li>excluant le Goodwill et l'optimisation des droits de mutation</li> </ul> </li> </ul>



## 1.4. Entreprises liées

Les principales transactions entre les parties liées ayant eu cours au premier semestre 2020 sont détaillées dans le paragraphe 3.2.8.3 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés.

## 1.5. Risques et incertitudes

Les principaux facteurs de risques, dont la société estime qu'ils ont ou sont susceptibles d'avoir une influence sur son activité et ses résultats sont présentés ci-dessous.

Covivio Hotels invite ses lecteurs à se référer au chapitre intitulé facteurs de risque figurant dans le Document Universel d'Enregistrement (URD) 2019. Les principaux risques, ainsi que les éléments de maîtrise auxquels la Société est exposée, sont ainsi classés par catégorie et par criticité nette (après prise en compte des mesures de gestion en place).

L'apparition du Covid-19 a eu un impact significatif sur l'Emetteur et ses facteurs de risque, tels que présentés à la section 1.11.1 du Document d'Enregistrement Universel 2019. Covivio Hotels a communiqué à ce titre une nouvelle guidance lors de la publication de ses résultats semestriels, en juillet 2020.

Covivio Hotels a lancé une revue intégrale de sa cartographie des risques, dont les principaux résultats seront présentés dans le Document d'Enregistrement Universel 2020. Néanmoins la Société précise ci-dessous les évolutions et tendances des principaux facteurs de risques figurant dans l'URD 2019 au regard du contexte Covid-19.

### 1.5.1. Risques liés à l'environnement économique ou instabilité politique.

Compte tenu du contexte actuel et de la forte dégradation de l'environnement économique, ce risque est en forte augmentation et les impacts pour Covivio Hotels sont à ce jour élevés. Les mesures de confinement ainsi que les restrictions de voyage et la fermeture des frontières ont contraint les hôteliers à fermer la plupart de leurs établissements. Même si depuis début juin les hôtels ont peu à peu rouvert (au 30 juin 65% du parc était ouvert), le taux d'occupation moyen, compris entre 10% et 20%, reste très inférieur aux moyennes des années précédentes.

Les hôtels détenus par Covivio Hotels pour lesquels les loyers sont indexés sur le chiffre d'affaires, les hôtels détenus en murs et fonds, ainsi que les hôtels au Royaume Uni impactés par la clause de sous performance majeure ont vu leurs revenus diminuer, voire s'arrêter. Au 30 juin 2020, les revenus de Covivio Hotels en part du groupe diminuent de 49,8% à 71,7 M€ contre 142,8 M€ au 30 juin 2019, conséquence directe de cette crise. Les hôtels détenus en Murs et Fonds (soit 22% du patrimoine hôtelier) ont pu bénéficier de mesures de chômage partiel lorsque les hôtels étaient fermés.

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

Les risques liés à la valorisation des actifs sont en augmentation depuis la crise du Covid-19. Les variations de valeur, pouvant intervenir à la suite d'un ajustement des principales hypothèses retenues (taux de rendement, valeurs locatives), ont pour conséquence d'impacter de manière significative l'actif net réévalué de Covivio Hotels.

Eléments significatifs du premier semestre 2020 :

Au 30 juin 2020, la baisse des valeurs a été maîtrisée (-3,1% à périmètre constant) compte tenu de la qualité des localisations et des accords locatifs obtenus sur le patrimoine hôtelier. Les principales baisses de valeur proviennent des actifs du portefeuille les plus impactés par la crise : les hôtels au Royaume-Uni (-7,6%), les actifs AccorInvest en loyers variables (-3,3%) et les hôtels en murs et fonds (-3,4%). Les experts ont émis leurs rapports sur la base des éléments disponibles et du contexte évolutif lié au Covid-19 qui génère des difficultés pour appréhender les perspectives d'avenir.

Covivio Hotels est le partenaire des principales enseignes hôtelières en Europe. Au cours de la période, des accords ont été trouvés avec 8 opérateurs (représentant 66% du patrimoine en bail), portant sur des franchises ou facilités de paiement, avec comme contrepartie un allongement de la durée ferme des baux.

Par ailleurs, au cours du semestre, Covivio Hotels a vendu 111 M€ d'actifs et signé 82 M€ de nouveaux accords de ventes. Ces nouveaux accords ont été réalisés avec une marge de 4% au-dessus des valeurs d'expertise du 31 décembre 2019.

### Evolution des taux de capitalisation

La valorisation du patrimoine et le résultat net de Covivio Hotels pourraient varier sensiblement en cas de baisse ou de hausse significative des taux de capitalisation sur le secteur immobilier. Le taux de capitalisation est le ratio correspondant au loyer hors taxes et hors charges sur la valeur d'expertise, hors droits.

L'évolution du résultat net de Covivio Hotels est fortement corrélée à l'évolution de la valorisation des actifs immobiliers depuis la mise en place des normes IFRS.

*Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation du taux de capitalisation (données part du groupe) :*

	Baisse du taux de capitalisation				Données au 30.06.2020	Hausse du taux de capitalisation			
	1 point	0.75 point	0.5 point	0.25 point		0.25 point	0.5 point	0.75 point	1 point
<b>Taux de capitalisation</b>	4,1%	4,4%	4,6%	4,9%	<b>5,1%</b>	5,4%	5,6%	5,9%	6,1%
<b>Valeur du portefeuille (M€) (*)</b>	5 322	5 018	4 747	4 504	<b>4 285</b>	4 086	3 904	3 738	3 586
<b>Variation en valeur (M€)</b>	1038	734	463	220		-199	-381	-547	-699
<b>Variation en %</b>	24,2%	17,1%	10,8%	5,1%		-4,6%	-8,9%	-12,8%	-16,3%

(\*) Valeur du patrimoine en bail hors projets en développement et du patrimoine mis en équivalence

### Evolution des valeurs locatives (PdG)

Du fait de la conclusion de baux sur des durées fermes longues, Covivio Hotels est peu exposé à court terme à l'évolution du marché et l'est principalement sur ses revenus variables. En cas de dégradation de l'environnement économique ou du marché de l'investissement immobilier, elle pourrait toutefois subir des corrections de valeur. Elle estime cependant que l'ampleur de ces ajustements éventuels serait limitée sur la durée du fait de la protection apportée par les conventions conclues avec ses locataires.

*Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des loyers. Le taux de capitalisation est constant à 5,1% (données part du groupe).*

	Baisse des loyers annualisés				Données au 30.06.2020	Hausse des loyers annualisés			
	10,0%	7,5%	5,0%	2,5%		2,5%	5,0%	7,5%	10,0%
<b>Loyers annualisés</b>	198	203	209	214	<b>220</b>	225	231	236	242
<b>Valeur du portefeuille (M€) (*)</b>	3 856	3 963	4 070	4 178	<b>4 285</b>	4 392	4 499	4 606	4 713
<b>Variation en valeur (M€)</b>	-428	-321	-214	-107		107	214	321	428
<b>Variation en %</b>	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%		2,5%	5,0%	7,5%	10,0%

(\*) Valeur du patrimoine en bail hors projets en développement et du patrimoine mis en équivalence

**Combinaison de la hausse des taux de capitalisation et de la baisse des loyers**

Le tableau ci-dessous présente l'impact combiné d'une hausse des taux de capitalisation et d'une baisse des loyers (données part du groupe) :

Hausse des taux de capitalisation	0,50%		1,0%	
Baisse des loyers	Patrimoine (M€)	Variation *	Patrimoine (M€)	Variation *
- 5%	3 690	-14%	3 371	-21%
- 10%	3 476	-19%	3 157	-26%

(\*) Variation par rapport au patrimoine au 30/06/2020

Impact sur les covenants financiers

L'évolution de valeur du portefeuille, liée à la variation des loyers ou du taux de capitalisation a un impact sur le niveau des covenants financiers LTV et ICR consolidé. Ces covenants sont définis dans l'annexe aux comptes consolidés (cf.3.12.5.12.7).

### 1.5.3. Risques liés à la cybercriminalité

Le risque lié à la cybercriminalité est accru avec le recours plus large au télétravail au sein du Groupe, pouvant créer une situation d'instabilité favorable aux activités des cybercriminels.

### 1.5.4. Risques liés aux acquisitions

Les risques liés aux acquisitions restent importants dans la mesure où Covivio Hotels s'est engagé à acquérir un portefeuille d'hôtels pour 573 M€, en décembre 2019. Néanmoins, le contexte Covid n'a pas augmenté ce risque. Il pourrait, à court terme, être en diminution étant donné la baisse du volume des investissements constatés.

### 1.5.5. Risques liés aux locataires

Compte tenu du contexte Covid, ce risque est en augmentation. Le groupe Covivio Hotels est soumis aux risques de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant affecter les résultats du groupe.

### 1.5.6. Risques relatifs à la structure financière de Covivio Hotels

#### **Risque de liquidité**

Pour financer ses investissements et acquisitions ainsi que refinancer ses dettes arrivées à échéance, Covivio Hotels doit être en mesure de mobiliser des ressources financières importantes. La société pourrait se trouver en risque de défaut de liquidité dans les cas où elle ne parviendrait pas à mobiliser des ressources sous forme de fonds propres ou d'emprunts.

Dans le cadre du régime SIIC, Covivio Hotels est tenue de distribuer une part significative de ses bénéfices. Elle s'appuie donc dans une large mesure sur l'endettement pour financer sa croissance. Ce mode de financement pourrait parfois ne pas être disponible à des conditions avantageuses.

Covivio Hotels est aussi exposée au risque d'insuffisance de liquidité pour assurer le service de la dette. Une telle insuffisance pourrait entraîner une accélération ou un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté et, le cas échéant, la prise en possession des actifs concernés.

Le suivi de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées, permettent de limiter ce risque. Le suivi du respect des covenants est aussi une priorité pour la société. De plus, des prévisions de liquidité sont analysées chaque mois par la Direction Financière et présentées à la Direction Générale.

La société a renforcé son bilan au cours du semestre en procédant à une augmentation de capital de 185 M€ grâce au paiement du dividende en actions, ainsi qu'à la mise en place de 250 M€ de lignes de crédit ; permettant d'accroître la liquidité du groupe et sa solidité financière. La maturité moyenne de la dette de Covivio Hotels est de 4,9 ans, sans échéance dans les 12 mois à venir.

Pour rappel, fin mai, Standard & Poor's a confirmé la notation de Covivio à BBB+, perspective stable.

### ***Respect des ratios financiers***

La rentabilité locative des actifs détenus par la société lui permet d'assurer le service de la dette qu'elle a levée et dont la maturité finale est de 4,9 ans. Certains emprunts comportent des covenants qui, en cas de non-respect, pourraient entraîner l'exigibilité immédiate de l'endettement faisant l'objet du covenant non respecté :

- ratio LTV (loan to value), ce ratio correspond au rapport entre la valeur de l'endettement net consolidé et la valeur du patrimoine consolidé et ne doit pas excéder 65% ou 60% selon les dettes ;
- ratio de couverture ICR (interest coverage ratio), ce ratio correspond au rapport entre la valeur de l'excédent brut d'exploitation et la charge financière consolidée et doit être supérieur à 2, selon les dettes.

Les principaux ratios financiers mentionnés dans les clauses de défauts des contrats d'endettement se réfèrent à des niveaux consolidés de LTV et d'ICR à respecter. Selon les termes de ces conventions de crédit, le non-respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité anticipée.

Au 30 juin 2020, l'ensemble de ces ratios est respecté par le groupe.

Ces ratios, de nature comptable et consolidée, sont par ailleurs le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés (l'essentiel de la dette de Covivio Hotels étant adossé à des portefeuilles).

Les covenants consolidés sont détaillés au paragraphe 3.2.5.12.7 de l'annexe des comptes consolidés.

### ***Risque de taux et notamment à une augmentation des taux d'intérêt***

L'activité de Covivio Hotels peut être influencée par l'évolution des taux d'intérêt. Une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir un impact significatif défavorable sur la situation financière, les résultats ou les perspectives de Covivio Hotels, et ce pour plusieurs raisons :

- la valeur des immeubles de Covivio Hotels pourrait diminuer, les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers au cours de leur processus d'évaluation étant en partie déterminés à partir des taux d'intérêt,
- une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir un impact direct sur la situation financière de Covivio Hotels. Cependant, la quasi-totalité de la dette de Covivio Hotels fait l'objet de contrats de couverture de taux. Ainsi l'impact qu'aurait une variation des taux d'intérêt sur le résultat net de Covivio Hotels serait compensé par l'ajustement de la valeur des instruments de couverture au bilan de Covivio Hotels.

- une hausse des taux d'intérêt pourrait avoir un impact sur la stratégie de développement de Covivio Hotels, dans la mesure où un coût de financement plus élevé réduirait les capacités de Covivio Hotels à financer des acquisitions et donc à mettre en œuvre sa stratégie d'investissement.

Enfin, en cas de cession d'actifs immobiliers, la dette en place fera l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est flexible afin d'éviter tout risque de surcouverture en cas de cession d'actifs.

L'exposition aux risques de taux d'intérêt de Covivio Hotels reste cependant limitée par la mise en place d'instruments de couverture de taux d'intérêt (swaps, caps et floors) d'une durée et d'un montant correspondant aux financements hypothécaires mis en place.

La gestion du risque de taux fait l'objet d'une information chiffrée détaillée au paragraphe 3.2.2.3 de l'annexe aux comptes consolidés.

### **1.5.7. Risques Juridiques**

#### ***Risques liés à l'évolution des réglementations***

La crise sanitaire actuelle a mis en évidence l'augmentation du risque lié à l'évolution des réglementations. Au cours du premier semestre de nombreuses réglementations ont été mises en place allant jusqu'à des fermetures administratives d'établissements dans certaines zones géographiques, entraînant de ce fait des pertes d'exploitations pour les hôtels.

#### ***Risques environnementaux, sanitaires et sécuritaires***

Les risques sanitaires et sécuritaires se trouvent en augmentation depuis l'apparition du Covid-19. Les hôteliers qui ont rouvert ont mis en place des mesures d'hygiène et sécuritaires renforcées afin de limiter le risque de transmission au sein de leur établissement.

### **1.5.8. Risques d'image et de réputation**

Le contexte actuel du Covid-19 n'a pas à ce stade d'effet aggravant sur ce risque qui reste en stabilité par rapport à la communication effectuée dans l'URD.

## **1.6. Perspectives 2020**

A court terme, l'incertitude sur la reprise de l'activité hôtelière reste forte. Covivio Hotels n'anticipe ainsi pas d'amélioration de ses résultats sur le second semestre. A moyen terme, et une fois la reprise de l'activité hôtelière enclenchée, Covivio Hotels pourra s'appuyer sur la qualité et la diversité de son patrimoine, loué et exploité par les grands opérateurs européens et internationaux, pour afficher une croissance pérenne de ses résultats.

## 1.7. Tableaux de passage

### 1.7.1. Tableaux de passage

#### 1.7.1.1. Tableau de passage du patrimoine

<b>Patrimoine au 30/06/2020</b>	<b>5 676 M€</b>
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 196 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 48 M€
Sociétés MEE > 30%	- 173 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 72 M€
<b>Actifs immobiliers Part du Groupe</b>	<b>5 676 M€</b>
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 703 M€
<b>Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS</b>	<b>6 379 M€</b>

#### 1.7.1.2. Tableau de passage de l'ANR

<b>Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS</b>	<b>3 122 M€</b>
Juste Valeur des actifs en murs et fonds nette d'impôts différés	59 M€
Dettes à taux fixes	-31 M€
Retraitement droits	52 M€
<b>ANR Triple Net EPRA</b>	<b>3 202 M€</b>
Instruments financiers et dettes à taux fixes	136 M€
Impôts différés	268 M€
<b>ANR EPRA</b>	<b>3 607 M€</b>

#### 1.7.1.3. Tableau de passage des indicateurs EPRA

<b>Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS</b>	<b>3 122 M€</b>
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts différés	+ 59 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	+ 105 M€
Impôts différés yc sur retraitements	+ 269 M€
Droits de mutations non optimisés	+ 260 M€
<b>EPRA NRV</b>	<b>3 815 M€</b>
Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à long	- 39 M€
Goodwill et actifs incorporels au bilan	- 138 M€
Droits de mutations optimisés	- 208 M€
<b>EPRA NTA</b>	<b>3 430 M€</b>
Optimisation des droits de mutations	- 52 M€
Actifs incorporels au bilan	+ 0 M€
Juste valeur des dettes à taux fixe nets d'impôt différés	- 31 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	- 105 M€
Impôts différés	- 230 M€
<b>EPRA NTA</b>	<b>3 013 M€</b>

**1.7.1.4. Tableau de passage des loyers**

M€	Revenus 30/06/2020 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Revenus 30/06/2020 PdG Covivio Hotels
Hôtellerie	70 M€	- 7 M€	62 M€
Commerces d'exploitation	6 M€		6 M€
<b>Total Loyers</b>	<b>76 M€</b>	<b>-7 M€</b>	<b>68 M€</b>
<b>Ebitda des hôtels en gestion</b>	<b>3 M€</b>	<b>0 M€</b>	<b>3 M€</b>

**1.7.1.5. Tableau de passage de l'EPRA Earnings**

M€	Résultat Net 100% Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Résultat Net Part du Groupe	Retraitements	EPRA Earnings
<b>Loyers Nets</b>	<b>71,3</b>	<b>-7,4</b>	<b>64,0</b>	<b>0,8</b>	<b>64,7</b>
<b>Résultat des hôtels en gestion</b>	<b>3,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>3,2</b>	<b>1,6</b>	<b>4,8</b>
<b>Coûts de fonctionnement</b>	<b>-8,9</b>	<b>0,7</b>	<b>-8,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-8,2</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-20,0	0,5	-19,5	15,8	-3,7
Variation nette des provisions et autres	7,2	0,0	7,1	-3,3	3,8
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>52,9</b>	<b>-6,3</b>	<b>46,5</b>	<b>14,9</b>	<b>61,4</b>
Résultat des cessions d'actifs	-0,3	-0,1	-0,4	0,4	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	-135,0	2,1	-133,0	133,0	0,0
Résultat des cessions de titres	0,1	0,0	0,1	-0,1	0,0
Résultat des variations de périmètre	-2,4	0,0	-2,4	2,4	0,0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>-84,7</b>	<b>-4,3</b>	<b>-89,1</b>	<b>150,5</b>	<b>61,4</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-29,0</b>	<b>1,3</b>	<b>-27,7</b>	<b>0,1</b>	<b>-27,6</b>
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-6,5	0,0	-6,5	4,6	-1,9
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-40,1	0,5	-39,6	39,6	0,0
Actualisation des dettes et créances	0,3	0,0	0,3	0,0	0,3
Variation nette des provisions financières et autres	-0,2	0,0	-0,2	0,2	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	-6,9	0,0	-6,9	8,9	2,0
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>-167,1</b>	<b>-2,6</b>	<b>-169,7</b>	<b>203,9</b>	<b>34,2</b>
Impôts différés	20,1	-0,8	19,3	-19,3	0,0
Impôts sur les sociétés	-13,0	0,8	-12,2	10,3	-1,9
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>-160,1</b>	<b>-2,5</b>	<b>-162,6</b>	<b>194,9</b>	<b>32,3</b>



---

COMPTES CONSOLIDES  
CONDENSES  
30 juin 2020

## SOMMAIRE

<b>3.1. COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2020</b>	<b>29</b>
<b>3.1.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE</b>	<b>29</b>
<b>3.1.2. ETAT DU RESULTAT NET</b>	<b>30</b>
<b>3.1.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>31</b>
<b>3.1.4. ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>32</b>
<b>3.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE</b>	<b>33</b>
<b>3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES</b>	<b>34</b>
<b>3.2.1. PRINCIPES GENERAUX</b>	<b>34</b>
3.2.1.1. Référentiel comptable	34
3.2.1.2. Estimations et jugements	35
3.2.1.3. Secteurs opérationnels (IFRS 8)	35
3.2.1.4. IFRS 7 – Table de correspondance	35
<b>3.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS</b>	<b>36</b>
3.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement	36
3.2.2.2. Risque de liquidité	36
3.2.2.3. Risque de taux	37
3.2.2.4. Risque de contreparties financières	37
3.2.2.5. Risque de contreparties locatives	37
3.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	37
3.2.2.7. Risque de taux de change	38
3.2.2.8. Risque Brexit	38
3.2.2.9. Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations	38
3.2.2.10. Environnement fiscal	39
3.2.2.10.1. Risques fiscaux	39
3.2.2.10.2. Fiscalité Latente	40
<b>3.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION</b>	<b>41</b>
3.2.3.1. Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation	41
3.2.3.2. Variation de périmètre	42
3.2.3.3. Liste des sociétés consolidées	43
<b>3.2.4. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE</b>	<b>45</b>
3.2.4.1. Epidémie Covid 19	45
3.2.4.2. Cessions d'actifs	45
3.2.4.3. Actifs en développement	45
3.2.4.4. Acquisition du portefeuille Roco	45
3.2.4.5. Accords de cessions	46
3.2.4.6. Financement et Refinancement de la dette	46
<b>3.2.5. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE</b>	<b>47</b>
3.2.5.1. Patrimoine	47
3.2.5.1.1. Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels	47
3.2.5.1.2. Tableau de mouvement des actifs immobilisés	50
3.2.5.1.3. Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés	51
3.2.5.1.4. Immeubles en développement	52
3.2.5.2. Actifs financiers	52
3.2.5.2.1. Principes comptables liés aux actifs financiers	52

3.2.5.2.2.	Tableau des actifs financiers	52
3.2.5.3.	Participations dans les entreprises associées et co-entreprises	53
3.2.5.3.1.	Principes comptables liés aux participations	53
3.2.5.3.2.	Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises	53
3.2.5.3.3.	Répartition de l'actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises	53
3.2.5.3.4.	Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises	54
3.2.5.4.	Impôts différés à la clôture	54
3.2.5.5.	Prêts à court Terme	55
3.2.5.6.	Stocks et en cours	55
3.2.5.7.	Créances clients	55
3.2.5.7.1.	Principes comptables liés aux créances clients	55
3.2.5.7.2.	Tableau des créances clients	56
3.2.5.8.	Autres créances	56
3.2.5.9.	Charges constatées d'avance	57
3.2.5.10.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	57
3.2.5.10.1.	Principes comptables liés à la trésorerie et équivalents de trésorerie	57
3.2.5.10.2.	Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie	57
3.2.5.11.	Capitaux propres	57
3.2.5.11.1.	Principes comptables liés aux capitaux propres	57
3.2.5.11.2.	Variation des capitaux propres	57
3.2.5.12.	Etat des dettes	58
3.2.5.12.1.	Principes comptables liés à l'état des dettes	58
3.2.5.12.2.	Tableaux des dettes	58
3.2.5.12.3.	Emprunts bancaires	59
3.2.5.12.4.	Emprunts obligataires	60
3.2.5.12.5.	Instruments dérivés	60
3.2.5.12.6.	Passifs locatifs	61
3.2.5.12.7.	Covenants bancaires	61
3.2.5.13.	Provisions pour risques et charges	62
3.2.5.13.1.	Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges	62
3.2.5.13.2.	Tableau des provisions	63
3.2.5.14.	Autres dettes	63
3.2.5.15.	Comptabilisation des actifs et passifs financiers	63
3.2.5.16.	Comptes de régularisation	64
<b>3.2.6.</b>	<b>NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET</b>	<b>65</b>
3.2.6.1.	Principes comptables	65
3.2.6.2.	Résultat d'exploitation	65
3.2.6.2.1.	Revenus locatifs	65
3.2.6.2.2.	Charges immobilières	66
3.2.6.2.3.	EBITDA des hôtels en gestion	66
3.2.6.2.4.	Coûts de fonctionnement nets	66
3.2.6.2.5.	Amortissements des biens d'exploitation et variations nette des provisions et autres	67
3.2.6.3.	Résultat de cessions	67
3.2.6.4.	Variation de Juste Valeur des Immeubles	67
3.2.6.5.	Coût de l'endettement financier net	67
3.2.6.6.	Résultat financier	68
3.2.6.7.	Impôts exigibles et impôts différés	68
3.2.6.7.1.	Principes comptables aux impôts exigibles et différés	68
3.2.6.7.2.	Impôts et taux retenus par zone géographique	69
3.2.6.7.3.	Charges et produits d'impôts différés	70
<b>3.2.7.</b>	<b>AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION</b>	<b>71</b>
3.2.7.1.	Frais de personnel	71
3.2.7.2.	Résultat par action et résultat dilué par action	71
3.2.7.3.	Transactions entre parties liées	72
3.2.7.4.	Rémunération des dirigeants	72
3.2.7.4.1.	Rémunération des dirigeants et des administrateurs	72

3.2.7.4.2.	Rémunération du gérant et de l'associé commandité	72
3.2.7.5.	Exemption d'audit pour les filiales de Murdelux au Royaume-Uni	72
<b>3.2.8.</b>	<b>INFORMATION SECTORIELLE</b>	<b>73</b>
3.2.8.1.	Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8	73
3.2.8.2.	Immobilisations incorporelles et corporelles	73
3.2.8.3.	Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés	74
3.2.8.4.	Passifs financiers	74
3.2.8.5.	Compte de résultat par secteur opérationnel	75
3.2.8.6.	Compte de résultat de l'activité Murs et Fonds	77
<b>3.2.9.</b>	<b>EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE</b>	<b>78</b>

## 3.1. COMPTES CONSOLIDES AU 30 juin 2020

### 3.1.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE

#### Actif

K€	Note 3.2.5	30-juin-20	31-déc.-19
<b>Actifs incorporels</b>	<b>1.2</b>		
Ecart d'acquisition		139 885	142 355
Autres Immobilisations incorporelles		346	162
<b>Actifs corporels</b>	<b>1.2</b>		
Immeubles d'exploitation		1 035 338	1 022 570
Autres immobilisations corporelles		21 788	23 957
Avances sur acquisitions d'immobilisations corporelles		6 691	3 066
Immeubles de placement	<b>1.3</b>	4 688 430	4 931 824
Actifs financiers non courants	<b>2.2</b>	109 386	93 050
Participations dans les entreprises associées	<b>3.2</b>	194 217	206 531
Impôts Différés Actifs	<b>4</b>	7 031	3 496
Instruments dérivés Long terme	<b>12.5</b>	34 544	12 540
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>6 237 656</b>	<b>6 439 551</b>
Actifs destinés à être cédés	<b>1.3</b>	94 390	132 638
Prêts et créances avec stés MEE	<b>5</b>	3 690	2 918
Stocks et en-cours	<b>6</b>	2 056	2 261
Instruments dérivés Court Terme	<b>12.5</b>	4 617	4 312
Créances clients	<b>7.2</b>	45 280	21 780
Créances fiscales	<b>8</b>	34 345	32 729
Autres créances	<b>8</b>	9 619	11 014
Charges constatées d'avance	<b>9</b>	3 204	1 457
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<b>10.2</b>	189 439	164 728
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>386 640</b>	<b>373 836</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>6 624 296</b>	<b>6 813 387</b>

#### Passif

K€	Note 3.2.5	30-juin-20	31-déc.-19
Capital		530 190	484 147
Primes		1 506 284	1 371 951
Actions propres		-176	-86
Réserves consolidées		1 248 720	1 069 696
Résultat		-162 618	352 262
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<b>3.1.4</b>	<b>3 122 400</b>	<b>3 277 970</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		191 868	208 163
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>3 314 267</b>	<b>3 486 133</b>
Emprunts Long Terme	<b>12.2</b>	2 452 872	2 534 416
Passifs locatifs Long Terme	<b>12.6</b>	221 898	227 802
Instruments dérivés Long Terme	<b>12.5</b>	121 865	83 147
Impôts Différés Passifs	<b>4</b>	255 088	273 543
Engagements de retraite et autres	<b>13.2</b>	1 361	1 329
Autres dettes Long Terme	<b>14</b>	4 554	4 336
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>3 057 638</b>	<b>3 124 574</b>
Dettes fournisseurs	<b>14</b>	28 850	36 088
Dettes fournisseurs d'immobilisations	<b>14</b>	9 467	11 649
Emprunts Court Terme	<b>12.2</b>	94 206	49 059
Passifs locatifs Court Terme	<b>12.6</b>	2 877	2 652
Instruments dérivés Court Terme	<b>12.5</b>	22 025	22 728
Avances et acomptes reçus	<b>14</b>	32 681	11 689
Provisions Court Terme	<b>13.2</b>	8 009	8 197
Impôts courants	<b>14</b>	14 293	16 508
Autres dettes Court Terme	<b>14</b>	37 310	21 133
Produits constatés d'avance	<b>16</b>	2 672	22 979
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>252 391</b>	<b>202 681</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>6 624 296</b>	<b>6 813 387</b>

**3.1.2. ETAT DU RESULTAT NET**

K€	Note 3.2	30-juin-20	30-juin-19	%
Loyers	6.2.1	75 867	123 960	
Charges locatives non récupérées	6.2.2	-1 891	-1 380	
Charges sur Immeubles	6.2.2	-1 161	-977	
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	-1 488	-18	
<b>LOYERS NETS</b>		<b>71 327</b>	<b>121 585</b>	<b>-41,3%</b>
Revenus des hôtels en gestion		45 744	112 251	
Charges d'exploitation des hôtels en gestion		-42 419	-81 042	
<b>EBITDA DES HOTELS EN GESTION</b>	<b>6.2.3</b>	<b>3 325</b>	<b>31 209</b>	<b>-89,3%</b>
Revenus de gestion et d'administration		1 706	1 084	
Frais liés à l'activité		-625	-1 175	
Frais de structure		-9 967	-10 430	
Frais de développement		-54	-7	
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>6.2.4</b>	<b>-8 939</b>	<b>-10 527</b>	<b>-15,1%</b>
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	-19 992	-20 564	
Variation nette des provisions et autres	6.2.5	7 151	5 335	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>52 872</b>	<b>127 037</b>	<b>-58,4%</b>
Produits des cessions d'actifs		119 719	341 596	
Valeurs de sortie des actifs cédés		-120 032	-327 403	
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>6.3</b>	<b>-313</b>	<b>14 193</b>	
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		11 582	93 604	
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		-146 616	-17 778	
<b>Résultat des ajustements de valeurs</b>	<b>6.4</b>	<b>-135 035</b>	<b>75 826</b>	
<b>Résultat de cession de titres</b>	<b>6.3</b>	<b>97</b>	<b>5 869</b>	
<b>Résultat des variations de périmètre (1)</b>	<b>5.1.2</b>	<b>-2 366</b>	<b>-3 061</b>	
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>-84 744</b>	<b>219 864</b>	
Coût de l'endettement financier net (2)	6.5	-28 952	-33 053	-12,4%
Charges d'intérêts des passifs locatifs	6.6	-6 540	-6 634	
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6.6	-40 076	-50 179	
Actualisation et résultat de change (3)	6.6	328	-1 419	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts (2)	6.6	-246	-3 151	
Quote-part de résultat des entreprises associées	5.3.2	-6 897	5 558	
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>		<b>-167 129</b>	<b>130 987</b>	
Impôts différés	6.7.2	20 074	6 372	
Impôts sur les sociétés	6.7.2	-13 040	-9 114	
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>-160 095</b>	<b>128 245</b>	
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		-2 523	-20 676	
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>		<b>-162 618</b>	<b>107 569</b>	
<b>Résultat Net Part du Groupe par action en euros</b>	<b>7.2</b>	<b>-1,32</b>	<b>0,89</b>	
<b>Résultat Net Part du Groupe dilué par action en euros</b>	<b>7.2</b>	<b>-1,32</b>	<b>0,89</b>	

(1) La ligne « Résultat des variations de périmètre » pour -2,3 M€ intègre les dépréciations des écarts d'acquisition des actifs Murs et Fonds de Leipzig et Erfurt en lien avec la perte des valeurs constatées sur le semestre.

(2) Le coût de l'endettement financier net intègre désormais les amortissements réguliers des frais d'émission d'emprunts. Ils représentaient -2,5 M€ au 30 juin 2019 contre -2,3 M€ au 30 juin 2020. Les amortissements exceptionnels figurent quant à eux dans le poste « Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts ».

(3) Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les effets de change sont présentés dans le poste « Actualisation et résultat de change ».

### 3.1.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

K€	30-juin-20	30-juin-19
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>-160 095</b>	<b>128 245</b>
<i>Ecart de conversion</i>	-5 985	7 235
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>-5 985</b>	<b>7 235</b>
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE</b>	<b>-166 080</b>	<b>135 480</b>
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE</b>		
Aux propriétaires de la société mère	-168 603	114 804
Aux intérêts non contrôlant	2 523	20 676
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE</b>	<b>-166 080</b>	<b>135 480</b>
<b>RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE NET PAR ACTION</b>	<b>-1,37</b>	<b>0,95</b>
<b>RESULTAT GLOBAL PART DU GROUPE NET DILUE PAR ACTION</b>	<b>-1,37</b>	<b>0,95</b>

La variation de la période des écarts de conversion de -5,9 M€ enregistrée directement en situation nette se décompose comme suit :

- Effet de la variation de la Livre Sterling sur les sociétés détenues au Royaume-Uni s'élève à -24,2 M€ (le taux de clôture s'élève à 1,12 € contre 1,17 € à l'ouverture).
- Effet des investissements à l'étranger (IAS 21 et IFRS 9), décomposé en :
  - Les écarts de change liés aux emprunts et prêts à long terme de Covivio Hotels libellés en GBP (+5,5 M€) ;
  - La variation de Juste Valeur du Cross Currency Swap liée à la variation de devise (+13,7 M€), comptabilisée comme une couverture d'investissements nets.

**3.1.4. ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES**

K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux propres part du Groupe	Intérêts non contrôlant	Total capitaux propres
<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	11 915	42 033		1 192	55 140	-4 190	50 950
Autres			33	-33	0		0
<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
Variation de périmètre et taux				6 442	6 442	-35 361	-28 919
<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>
Distribution de dividendes				-187 596	-187 596	-1 486	-189 082
Augmentation de capital (1)	46 043	134 333		4 604	184 980	-17 332	167 648
Autres			-90	90	0		0
Variation de périmètre et taux (2)				15 649	15 649		15 649
<b>Résultat Global Total de la période</b>				<b>-168 603</b>	<b>-168 603</b>	<b>2 523</b>	<b>-166 080</b>
<i>Dont écart de conversion</i>				-5 985	-5 985		-5 985
<i>Dont résultat net</i>				-162 618	-162 618	2 523	-160 095
<b>Situation au 30 juin 2020</b>	<b>530 190</b>	<b>1 506 284</b>	<b>-176</b>	<b>1 086 102</b>	<b>3 122 400</b>	<b>191 868</b>	<b>3 314 267</b>

L'Assemblée Générale mixte du 7 mai 2020 a approuvé la distribution d'un dividende ordinaire de 187,6 M€, soit un dividende de 1,55 € par action. Les actionnaires ont opté à 98,6 % pour le paiement du dividende en actions. Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé le 7 mai à 16,07 €.

(1) Le 2 juin 2020, une augmentation de capital a été réalisée pour ce paiement du dividende en actions (185 M€). Les dividendes versés en numéraire au cours de la période représentent 2,6 M€. Le capital s'élève à 530,2 M€ au 30 juin 2020. Les réserves correspondent aux réserves sociales et report à-nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

(2) Suite à la révision de l'allocation du prix d'acquisition de la société Ruhl Côte d'Azur en 2019, un écart d'évaluation complémentaire de 15,8 M€ a été comptabilisé.

Au 30 juin 2020, le capital est composé de 132 547 616 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 2019</b>	<b>121 036 633</b>	<b>3 049</b>	<b>121 033 584</b>
Dividende en actions	11 510 983		11 510 983
Actions propres - contrat de liquidité		6 731	
<b>Nombre d'actions au 30 juin 2020</b>	<b>132 547 616</b>	<b>9 780</b>	<b>132 537 836</b>

### 3.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

K€	Note	30-juin-20	31-déc.-19
<b>Résultat net consolidé</b> (y compris intérêts minoritaires)		-160 095	392 022
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		22 300 <sup>(1)</sup>	42 095
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	3.2.5.12.5 & 3.2.6.4	175 110	-193 575
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		-381	248
Autre produits et charges calculés	3.2.6.6	-14 111	1 701
Plus et moins-values de cession		216	-31 127
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.3.2	6 897	-20 359
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>29 937</b>	<b>191 005</b>
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	3.2.6.5 & 3.2.5.12.6	32 825	71 664
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	3.2.6.7.2	-7 032	15 027
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>55 730</b>	<b>277 696</b>
Impôt versé		-17 991	-10 571
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	3.2.5.7.2	-12 723	8 875
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>		<b>25 016</b>	<b>276 000</b>
Incidence des variations de périmètre		-14 806 <sup>(2)</sup>	-215 538
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.5.1.2	-26 449	-88 316
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.5.1.2	119 719	453 568
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		5 416	3 837
Variation des prêts et avances consentis	3.2.5.2.2	-1 338	-54 306
Autres flux liés aux opérations d'investissement		0	0
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>82 542</b>	<b>99 246</b>
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère	3.1.4	-17 332	-148
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées		0	-4 194
Rachats et reventes d'actions propres		-132	54
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.1.4	-2 616	-182 985
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	3.1.4	-1 484	-57 430
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	3.2.5.12.2	276 763	401 729
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	3.2.5.12.2	-344 086	-682 134
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		-28 195	-78 245
Autres flux sur opérations de financement	3.2.5.12.5	-10 456	-6 700
Impact de la variation des taux de change		-830	535
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>-128 368</b>	<b>-605 324</b>
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b>		<b>-20 809</b>	<b>-230 077</b>
Trésorerie d'ouverture		145 936	380 208
Trésorerie de clôture		125 128	145 936
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>-20 809</b>	<b>-234 271</b>

		30-juin-20	31-déc.-19
Trésorerie brute (a)	3.2.5.10.2	189 439	164 728
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	3.2.5.12.2	-64 314	-18 792
<b>Trésorerie nette (c) = (a)-(b)</b>		<b>125 128</b>	<b>145 936</b>
Endettement brut (d)	3.2.5.12.2	2 503 630	2 586 267
Amortissement des frais de financement ( e )	3.2.5.12.2	-20 867	-21 585
<b>Endettement financier net (d) - (c) + ( e )</b>		<b>2 357 636</b>	<b>2 418 747</b>

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

(2) L'incidence des variations de périmètre de – 15 M€ correspond aux décaissements complémentaires d'acompte du projet Roco (acquisition d'hôtels en Italie, Hongrie, République Tchèque et France).

## 3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES

### 3.2.1. PRINCIPES GENERAUX

#### 3.2.1.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2020 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 15 juillet 2020.

➤ [Principes et méthodes comptables retenus](#)

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés condensés au 30 juin 2020 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2020 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS, adopté par l'Union européenne a eu lieu le 29 novembre 2019 ;
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition de significatif », adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019 ;
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « Réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») », adoptés par l'Union européenne le 15 janvier 2020 ;
- Amendement à IFRS 3 « Définition d'une activité », adopté le 21 avril 2020.

Les amendements ci-dessous, en attente d'adoption par l'Union européenne mais dont l'application anticipée est possible au 1er juin 2020, n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements à IFRS 16 « Allègements de loyers liés au Covid 19 », publiés le 28 mai 2020. Cet amendement offre aux preneurs, et seulement à eux, la faculté de s'exempter d'évaluer si un allègement de loyer lié au Covid 19 est une modification de contrat. Cette exemption pratique conduit le locataire à comptabiliser les allègements de loyers liés au Covid 19 comme s'il ne s'agissait pas de modifications de contrat, et à reconnaître l'impact de l'allègement de loyers dans le résultat de la période.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2020, mais non anticipée par le groupe :

- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise », publiés le 11 septembre 2014 ;
- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1<sup>er</sup> janvier 2022 selon l'IASB. Ces amendements viennent uniformiser les pratiques en matière d'identification et d'évaluation des provisions pour contrats déficitaires, en particulier s'agissant des pertes à terminaison constatées sur les contrats conclus avec des clients en application d'IFRS 15.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 :

- IFRS 17 « Contrats d'assurance », publié le 18 mai 2017 ; La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme. Cette norme est sans impact sur les comptes.

- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants », publiés le 23 janvier 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1<sup>er</sup> janvier 2022 selon l'IASB.
- Amendements à IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1<sup>er</sup> janvier 2022 selon l'IASB.
- Amendements à IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1<sup>er</sup> janvier 2022 selon l'IASB.
- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2018-2020 », publiées le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1<sup>er</sup> janvier 2022 selon l'IASB.

#### 3.2.1.2. Estimations et jugements

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

Les estimations significatives réalisées par le groupe Covivio 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.

Au 30 juin 2020, les estimations spécifiques retenues sont les suivantes :

- pour les hôtels gérés par le groupe Accor les revenus réels cumulés à fin mai 2020 et estimés pour juin 2020 ;
- l'impôt est calculé au réel pour la société mère cotée ainsi que pour les filiales non SIIC significatives.

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

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

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

#### 3.2.1.4. 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 :

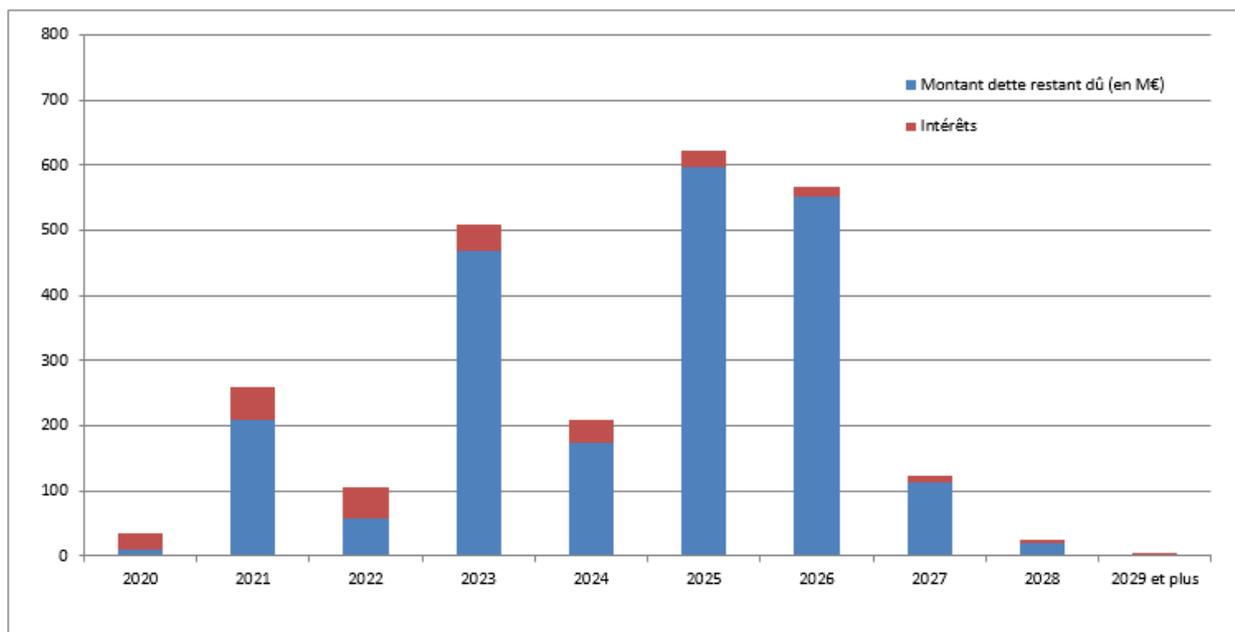
#### 3.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement

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. Au 30 juin 2020, le dernier actif en développement B&B Bagnolet a vu sa date de livraison reportée au 30 septembre 2020 suite à la crise sanitaire.

#### 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 30 juin 2020, les disponibilités de Covivio Hotels s'élèvent à 601 M€ et sont composées de 518 M€ de lignes de crédits utilisables sans condition, de 51 M€ de placements et équivalents de trésorerie et de 42 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 30 juin 2020.



Le montant de la dette du groupe Covivio Hotels s'élève à 2 490,7 M€ au 30 juin 2020 (cf. 3.2.5.12.3).

Les intérêts qui seraient versés jusqu'à l'extinction de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 30 juin 2020 et du taux moyen de la dette s'élèvent à 271 M€.

Covivio Hotels a levé 325 M€ de financement à moyen et long terme, dont 250 M€ de dettes pour sécuriser l'acquisition d'un portefeuille hôtelier en Italie, France, Hongrie et République Tchèque (projet Roco).

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 30 juin 2020, après prise en compte des swaps de taux d'intérêts, la couverture active moyenne s'établit à 79,7 % 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 30 juin 2020 est de -2,7 M€ sur le résultat net part du Groupe de 2020 ;
- l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 30 juin 2020 est de -1,3 M€ sur le résultat net part du Groupe de 2020 ;
- l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 30 juin 2020 est de +1,7 M€ sur le résultat net part du Groupe de 2020.

### 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 souscrit par le Groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Le risque de contrepartie est limité par le fait que 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 30 juin 2020, le montant est de -5,3 M€ contre -1,4 M€ au 31 décembre 2019.

### 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, IHG, ...), génèrent l'essentiel des revenus annuels de loyers.

Le groupe Covivio Hotels n'est pas 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.

Au 30 juin 2020, suite à la pandémie survenue lors du 1<sup>er</sup> semestre, la fermeture d'hôtels et les performances opérationnelles pour ceux qui sont restés en activité, ont occasionné une absence de loyers ou des retards de paiement.

Le Groupe a constaté une hausse d'impayés pour un montant de 28 M€. Cependant, compte tenu de la solidité financières de nos locataires, seule les créances d'un seul locataire ont été dépréciées à 100 % pour un montant de 1,5 M€.

### 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.

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.

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, sur l'évolution du chiffre d'affaires Accor et de la probable application de clauses de sous-performance majeure sur le patrimoine au Royaume-Uni 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

	30/06/2020 (M€)	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine	763	-45,8	-90,3
Dette	400	23,4	46,7
Cross currency sw ap	250	14,6	29,2
<b>Impact Capitaux propres</b>		<b>-7,9</b>	<b>-14,4</b>

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

### 3.2.2.8. Risque Brexit

Cet évènement peut générer un impact sur les valorisations immobilières, lié aux incertitudes économiques, à l'évolution du cours de la livre Sterling et à la fréquentation des hôtels.

### 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 respectivement 1,2 M€ et 1,1 M€ a fait l'objet d'un contentieux qui a donné lieu à un arrêt de la cour administrative d'appel en juin 2020. Cet arrêt, favorable à Covivio Hotels, a annulé le jugement du tribunal administratif et condamné l'administration fiscale. Ce litige n'est pas provisionné au 30 juin 2020.

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 requête devant le tribunal administratif, et sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 30 juin 2020.

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

Foncière Otello a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2011, 2012 et 2013 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 0,5 M€. Cette rectification a fait l'objet d'un contentieux qui a donné lieu à un arrêt de la Cour administrative d'appel en juin 2020. Cet arrêt, favorable à Foncière Otello, a annulé le jugement du tribunal et a condamné l'administration fiscale. Ce litige n'est pas provisionné au 30 juin 2020.

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 30 juin 2020.

✓ **Contrôle fiscal Murs – Allemagne**

Une société détenant des actifs en Allemagne a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2015-2017 qui a été clos au premier semestre 2020 sans redressement significatif. Un contrôle est annoncé pour le deuxième semestre 2020 sur les sociétés du portefeuille B&B au titre des années 2016 à 2018. La société MO Berlin KG fait l'objet depuis le début de l'année d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2015-2017.

✓ **Contrôle fiscal Murs – Belgique**

La société Foncière Vielsam, fait l'objet d'un contrôle fiscal sur les exercices 2017 et 2018. Lors de ces deux exercices, la société a cédé l'ensemble de ces cottages et le droit d'emphytéose du complexe Sunparks.

✓ **Contrôles fiscaux sociétés Murs et Fonds**

Deux sociétés allemandes (portefeuille Rock) font l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2012 à 2015, 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**

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. Variation de périmètre

Il n'y a eu aucune variation de périmètre au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020.

3.2.3.3. Liste des sociétés consolidées

162 Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
<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	100,00	100,00
Thornmont Ltd (Propco Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Kilmainham Property Holdings (Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Sardobal Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Redew en Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Noxwood Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Cerstood Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Forsmint Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Jouron (Phoenix Belgique)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière Bruxelles Sainte Catherine (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière Gand Cathédrale (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière IGK (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Kombon SAS (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
OPCI Otelli (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
CBI Orient (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
CBI Express (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
Ruhl Côte d'Azur	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Dresden Dev SARL	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Delta Hotel Amersfoort BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Spires Hotel Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Thames Limited (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SAS Samoëns	France	Hôtellerie	IG	50,10	50,10
Blythswood Square Hotel Glasgow Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
George Hotel Investments Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Leeds Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Palace Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Russell Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda York Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Spires Hotel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Thames Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roxburghe Investments Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Wotton House Properties Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Blythswood Square Hotel Glasgow Ltd (opération Rocky-Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
George Hotel Investments Ltd (opération Rocky- Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Grand Central Hotel Company Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Grand Principal Birmingham Ltd (opération Rocky - Holdco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Leeds PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Palace PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Russell PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda York PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roxburghe Investments Propco Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
The St David's Hotel Cardiff Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Wotton House Properties Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roxburghe Investments Lux SARL (opération Rocky)	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
HEM Diestelkade Amsterdam BV (opération LHI 2)	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rock Lux opco	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance Lux 1	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance Lux 2	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
So Hospitality	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Nice - M	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Hermitage Holdco	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Rock-Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH - Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Alliance et Compagnie SAS	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Airport Garden Hotel NV	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Berlin I (propco Westin Grand Berlin) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin Berlin) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Berlin III (Propco Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden II (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden III (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden IV (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II to IV) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden V (propco Pullman New a Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel New a Dresden Betriebs (Pullman)- Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Leipzig I (propco Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco HotelgesellschaftGerberst. Betriebs (Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Kosmos Erfurt (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
LHM Holding Lux SARL	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
LHM PropCo Lux SARL	Allemagne	Hôtellerie	IG	90,00	90,00
SCI Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
MO First Five	Allemagne	Hôtellerie	IG	84,60	84,60
FDM Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
OPCO Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Exco Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Invest Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SCI Hôtel Porte Dorée	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
FDM Rocatiera	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Bardiomar	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Trade Center Hotel	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
H Invest Lux	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
H Invest Lux 2	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00

Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
Hôtel Amsterdam Noord	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Hôtel Amersfoort	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B4 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SARL Loire	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Otello	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SNC Hôtel René Clair	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Manon	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Ulysse	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Ulysse Belgique	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Ulysse Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Gand Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Gand Opéra	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B Bruxelles Grand-Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Antwerp Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Murdelux SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Portmurs	Portugal	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Vielsam	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Sunparks Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Kempense Meren	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
FDM Gestion Immobilière	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 1	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 2	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 3	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
OPCI B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
Foncière B3 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
B&B Invest Lux 4	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
NH Amsterdam Center Hôtel HLD	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Stadhouderskade Amsterdam BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
MO Lux 1 SARL	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
MO Dreilinden, Niederrad	Allemagne	Hôtellerie	IG	94,00	94,00
MO Berlin et Köln	Allemagne	Hôtellerie	IG	94,00	94,00
Ringer	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 5	Allemagne	Hôtellerie	IG	93,00	93,00
B&B Invest Lux 6	Allemagne	Hôtellerie	IG	93,00	93,00
Iris Holding France	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
OPCI Iris Invest 2010	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Iris SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Sables d'Olonne SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris investor Holding GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris General partner GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	10,00	10,00
Iris Berlin GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Bochum & Essen GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Frankfurt GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Verwaltungs GmbH & co KG	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	18,90	18,90
Iris Nurnberg GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Stuttgart GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Narcisse Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Louvain	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière malines	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Namur	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Tulipe Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Tréfonds	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Louvain Centre	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Liège	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Brugge Station	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
OPCI Camp Invest	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
SAS Campelli	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
SCI Dahlia	France	Hôtellerie	MEE/EA	20,00	20,00

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.

### 3.2.4. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

Les évènements significatifs de la période sont les suivants :

#### 3.2.4.1. Epidémie Covid 19

La majorité (78 %) des hôtels en Europe étaient fermés au pic de la crise en avril. Des réouvertures progressives ont eu lieu depuis le début du mois de juin.

L'impact de l'épidémie Covid 19 sur les revenus locatifs et l'EBITDA des hôtels se décompose de la manière suivante :

- Les revenus locatifs s'élèvent à 76 M€ au 30 juin 2020 contre 124 M€ au 30 juin 2019. Cette variation significative de -48 M€ s'explique principalement par la baisse des loyers variables ACCOR pour 19 M€ et la baisse des loyers de 22 M€ sur le portefeuille au Royaume-Uni où dans l'hypothèse du déclenchement de la clause de sous-performance majeure, le management a décidé de ne reconnaître aucun revenu locatif sur la période ;
- Les franchises de loyers consenties pendant la période de fermeture des hôtels pour 16,5 M€ en contrepartie de l'allongement de la durée des baux (durée moyenne résiduelle de 12 ans) ont un impact de -0,3 M€ sur les revenus locatifs au 30 juin 2020. Conformément à la norme IFRS 16, il s'agit de modifications de contrats, qui sont linéarisées sur la durée résiduelle des baux ;
- La dépréciation des créances de loyers pour -1,5 M€ compte tenu de l'incertitude sur la recouvrabilité d'une créance ;
- Le résultat des hôtels en gestion s'élève à 3,3 M€ au 30 juin 2020, contre 31 M€ au 30 juin 2019. La baisse de -28 M€ s'explique principalement par le portefeuille ROCK pour -20 M€ suite à la fermeture de 5 hôtels sur 8 et par le portefeuille Hermitage pour -5 M€ suite à la fermeture de l'ensemble des hôtels.
- A noter que les hôtels en gestion ont bénéficié d'aides gouvernementales concernant le chômage partiel pour 5,2 M€.

La baisse des valeurs hôtels est de -135 M€ au 30 juin 2020. Elle s'explique à 70 % par un effet revenus principalement liés aux flux de trésorerie futurs dégradés jusqu'à fin 2021/courant 2022 sur les actifs, dont le revenu est corrélé aux performances des hôtels (Accor et les hôtels au Royaume-Uni) ; et à 30 % par un effet taux d'actualisation, dont la hausse (hausse de +15 bps en moyenne) impacte négativement les valeurs du patrimoine hôtelier.

Au 30 juin 2020, les tests de perte de valeur sur les actifs de l'activité Murs et fonds ont conduit à déprécier les écarts d'acquisition des actifs Radisson Blu Leipzig et Radisson Blu Erfurt pour -2,4 M€.

#### 3.2.4.2. Cessions d'actifs

Au premier semestre 2020, le groupe Covivio Hotels a cédé pour 120 M€ d'actifs en ligne avec les valeurs de promesses signées en 2019 (cf.3.2.6.3).

#### 3.2.4.3. Actifs en développement

Le premier semestre 2020 comporte un seul actif en développement, un hôtel B&B situé à Bagnolet, dont la livraison a été décalée au deuxième semestre en raison de retard de travaux suite à la crise sanitaire.

#### 3.2.4.4. Acquisition du portefeuille Roco

L'acquisition des hôtels en Italie, France, Hongrie et République Tchèque initialement prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2020 a été décalée en raison de la crise sanitaire. Un complément de dépôt de garantie de 15 M€ a été versé au cours du semestre.

**3.2.4.5. Accords de cessions**

Au 30 juin 2020, les promesses de ventes s'élèvent à 94 M€ comprenant de nouvelles promesses de ventes sur 11 actifs Jardiland pour 55 M€, un hôtel en Espagne pour 22 M€, 4 actifs Courtepaille pour 3 M€, un hôtel IBIS pour 2 M€.

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

Au cours du premier semestre 2020, Covivio Hotels a mis en place deux dettes bancaires pour le refinancement du portefeuille Rock, pour 258 M€ et a procédé au remboursement de 250 M€ de tirage de lignes de crédit.

Covivio Hotels a remboursé 57 M€ d'emprunts bancaires, dont 35 M€ de remboursements anticipés liés aux cessions des hôtels B&B en Allemagne.

Sur le premier semestre 2020, la société a mis en place deux lignes de crédit complémentaires pour 250 M€ dans le cadre de l'acquisition du portefeuille Roco qui aura lieu en septembre 2020. Ces nouvelles lignes n'ont pas été tirées au 30 juin 2020.

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

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

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

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.

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.

Au 30 juin 2020, les tests de perte de valeurs ont entraîné la dépréciation des écarts d'acquisitions de deux hôtels à Leipzig et Erfurt pour respectivement 2,1 M€ et 0,3 M€. Des tests de sensibilité ont également été faits au 30 juin 2020. L'impact serait de 5 M€ de dépréciations complémentaires en cas de baisse de 2,5 % des valeurs et de 15 M€ de dépréciations complémentaires en cas de baisse de 5 %.

##### ✓ 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, MKG, 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 :

- 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.

- 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 Balaïa, 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).

- 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.

Le contexte de la crise sanitaire crée une incertitude sur les estimations retenues pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de reprise d'activité (réouverture des hôtels et reprise de la fréquentation progressive,...) qui pourraient s'avérer différentes.

Sans remettre en question la fiabilité des évaluations, les experts intègrent une « incertitude matérielle d'évaluation" conformément aux normes VPS 3 et VPGA 10 du Red Book Global de la RICS. Cette indication a pour objectif d'apporter de la clarté et de la transparence sur le fait que, dans les circonstances actuelles, il existe moins de certitude sur l'évaluation que ce ne serait le cas en période normale.

✓ 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 - owner 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 des écarts d'acquisition des hôtels 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

K€	31-déc.-19	Variation périmètre et taux	Augmentations / Dotations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Variation de Change	30-juin-20
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>142 517</b>	<b>0</b>	<b>-2 460</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>174</b>	<b>0</b>	<b>140 231</b>
Ecart d'acquisitions	142 355	0	-2 470	0	0	0	0	139 885
Autres Immobilisations incorporelles	162	0	10	0	0	174	0	346
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 049 593</b>	<b>15 690</b>	<b>-1 305</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-160</b>	<b>-2</b>	<b>1 063 817</b>
Immeubles d'exploitation	1 022 570	15 690	-3 909	0	0	987	0	1 035 338
Valeurs Brutes	1 273 659	15 690	12 595	0	0	85	0	1 302 029
Amortissements	-251 089	0	-16 504	0	0	902	0	-266 691
Autres immobilisations corporelles	23 957	0	-2 173	0	0	4	0	21 788
Valeurs Brutes	44 234	0	1 275	-72	0	4	0	44 441
Amortissements	-17 277	0	-3 448	72	0	0	0	-12 053
Immobilisations en cours	3 066	0	4 777	0	0	-1 151	-2	6 691
<b>Immeubles de placement</b>	<b>4 931 824</b>	<b>0</b>	<b>22 282</b>	<b>-383</b>	<b>-137 869</b>	<b>-78 964</b>	<b>-48 460</b>	<b>4 688 430</b>
Immeubles en location	4 921 894	0	22 178	-383	-137 615	-78 964	-48 460	4 678 650
Immeubles en développement	9 930	0	104	0	-254	0	0	9 780
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>132 638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-120 032</b>	<b>2 834</b>	<b>78 950</b>	<b>0</b>	<b>94 390</b>
<b>Total</b>	<b>6 256 573</b>	<b>15 690</b>	<b>18 517</b>	<b>-120 415</b>	<b>-135 035</b>	<b>0</b>	<b>-48 462</b>	<b>5 986 868</b>

Les écarts d'acquisitions s'élèvent à 139,8 M€ et diminuent de 2,5 M€ suite aux tests de perte de valeur

#### ➤ Immobilisations corporelles

Le patrimoine des hôtels exploités en murs et fonds s'établit à 1 063,8 M€ au 30 juin 2020 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 (+15,7 M€) correspond à l'ajustement de l'allocation du prix d'acquisition de l'actif Nice Méridien acquis en 2019.

Les variations nettes des immobilisations corporelles (-1,5 M€) comprennent principalement :

- L'achat d'un terrain adjacent à l'hôtel Park-Inn Alexanderplatz pour 8,6 M€ ;
- Des travaux réalisés sur le Méridien Nice pour 4,2 M€ ;
- Des travaux réalisés sur le portefeuille Murs et Fonds en Allemagne pour 4,1 M€ ;
- Des travaux réalisés sur le portefeuille Hermitage pour 0,9 M€ ;
- Les amortissements de la période pour -20 M€.

#### ➤ Immeubles de placement

Les augmentations des immeubles de placement (22,1 M€) comprennent principalement :

- L'impact des franchises de loyers accordées dans le cadre du Covid 19 pour 16,5 M€ ;
- L'acquisition d'un terrain à Strasbourg pour 4,2 M€.

La cession des actifs destinés à être cédés est détaillée dans le § 3.2.6.3.

La variation de juste valeur (137,9 M€) est impactée par la crise sanitaire. Ainsi la baisse des revenus a pesé pour près de 70 % sur la baisse des valeurs, l'effet lié au taux d'actualisation ne pesant que pour 30 % sur les variations de valeur.

A noter que la valeur du patrimoine situé au Royaume-Uni a baissé de -72 M€ du fait des valeurs d'expertise et de -41 M€ liés à la baisse de la Livre Sterling.

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau des Flux de Trésorerie s'élève à 26 M€. Elle correspond au total de la colonne « Augmentations », hors effet des dotations (-22 M€) du tableau de mouvement de patrimoine soit +41 M€ retraité de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (+2 M€) et de l'impact des paliers de loyers et franchises inclus dans les valeurs d'expertises (-16 M€).

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau des Flux de Trésorerie (119 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 et géographique, 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€
Allemagne	Niveau 3	3,8% - 5,3%	4,5%	4,0% - 6,3%	5,3%	640
Belgique	Niveau 3	5,4% - 6,2%	5,9%	7,0% - 7,8%	7,5%	251
Espagne	Niveau 3	4,8% - 7,4%	4,9%	4,8% - 7,4%	5,4%	664
France	Niveau 3	3,5% - 5,5%	4,5%	4,4% - 7,9%	5,8%	1 743
Pays-Bas	Niveau 3	4,2% - 5,9%	4,8%	5,2% - 8,0%	5,9%	155
Royaume-Uni	Niveau 3	4,0% - 5,8%	4,6%	6,5% - 8,1%	7,2%	853
Autres	Niveau 3	5,4% - 6,2%		7,4% - 8,1%		111
Hôtels en bail	Niveau 3	3,5% - 7,4%	4,7%	4,0% - 8,1%	6,1%	4 416
Autres activités (non significatives)	Niveau 3	6,1% - 7,5%	6,9%	7,4% - 9,3%	8,9%	161
<b>Total en exploitation</b>						<b>4 577</b>
Actifs en développement	Niveau 3			5,9%	5,9%	10
Droits d'utilisation	Niveau 3					196
<b>Total</b>						<b>4 783</b>

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

M€	Rendement	Taux Rendement -50 bps	Taux Rendement +50 bps
Hôtels en bail	5,3%	547,8	-453,8

- Si le taux de rendement hors droits baisse de 50 bps (« -0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 547,8 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 -453,8 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.-19	Acquisitions et travaux *	Variation de juste valeur	30-juin-20	Date de livraison prévue
B&B Bagnolet	9 930	104	-254	9 780	30/09/2020

\* dont frais financiers capitalisés pour 0,1 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.

##### ✓ 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.-19	Augmentation	Diminution	Variation de change	30-juin-20
Prêts ordinaires (1)	65 791	1 419	-80	0	67 130
<b>Total prêts et comptes courants</b>	<b>65 791</b>	<b>1 419</b>	<b>-80</b>	<b>0</b>	<b>67 130</b>
Avances et acomptes sur acquisitions de titres (2)	27 000	15 000	0	0	42 000
Titres valorisés au coût historique (3)	200	0	0	0	200
<b>Total autres actifs financiers</b>	<b>27 200</b>	<b>15 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42 200</b>
Créances sur actifs financiers	58	0	0	-3	56
<b>Total créances sur actifs financiers</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>56</b>
<b>Total</b>	<b>93 050</b>	<b>16 419</b>	<b>-80</b>	<b>-3</b>	<b>109 386</b>

- (1) Les prêts ordinaires sont principalement constitués des prêts subordonnés aux sociétés mises en équivalence pour 63 M€ et des dépôts de garantie locataires reversés aux municipalités en Espagne (2,7 M€). L'augmentation de la période est liée principalement aux prêts consentis aux sociétés Phoenix.
- (2) Au 30 juin 2020, les avances et acomptes sur acquisitions de titres se compose du dépôt de garantie (42 M€) du projet Roco (hôtels en Italie, République Tchèque et Hongrie), et intègre le versement complémentaire de 15 M€ fait sur la période.
- (3) Participation dans une société non consolidée.

**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**

K€	% de détention	30-juin-20	31-déc.-19	Quote-part de résultat	Distributions
IRIS HOLDING France	19,90%	17 679	19 256	-1 577	0
OPCI IRIS INVEST 2010	19,90%	27 283	32 007	-3 356	-1 368
OPCI CAMPINVEST	19,90%	22 004	21 097	2 022	-1 116
SCI DAHLIA	20,00%	18 322	20 012	-1 690	0
OPCI OTELI (Phoenix)	31,15%	68 422	71 913	-1 127	-2 364
KOMBON (Phoenix)	33,33%	28 934	30 566	-1 063	-569
JOURON (Phoenix)	33,33%	11 574	11 680	-106	0
<b>Total</b>		<b>194 217</b>	<b>206 531</b>	<b>-6 897</b>	<b>-5 417</b>

Les participations dans des sociétés associées s'élèvent à 194,2 M€ au 30 juin 2020 contre 206,5 M€ au 31 décembre 2019.

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.

Le portefeuille Phoenix a été acquis en juillet 2019 et comprend 32 hôtels Accor en France et deux en Belgique.

**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**

K€	Total Bilan	Total des actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
IRIS HOLDING France	224 373	198 455	23 301	19 363	5 365	110 694	1 398	-1 467	-7 926
OPCI IRIS INVEST 2010	260 895	238 120	15 092	2 632	9 429	111 734	1 988	-1 031	-16 865
OPCI CAMPINVEST	193 128	179 920	8 828	0	1 900	80 658	5 943	-827	10 160
SCI DAHLIA	172 333	164 521	4 275	0	3 515	77 208	959	-843	-8 448
OPCI OTELI	359 103	339 356	6 164	0	21 940	117 511	2 132	-734	-3 618
KOMBON SAS	167 772	160 890	3 008	16 297	4 545	60 129	1 178	-377	-3 190
JOURON SPRL	42 893	41 040	1 778	6 211	132	1 828	377	-15	-318

**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.-19	Augmentations		Diminutions		Transferts	Bilan au 30-juin-20
		Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Par le résultat de la période	Variation de change		
I.D.A. sur reports déficitaires	7 766	320		-19			8 067
I.D.A. sur JV immob.	4 704	2 099	204	-173	-140		6 694
I.D.A. sur JV IFT	1 276	403		-30			1 649
I.D.A. sur écarts temporaires	3 545	782		-124	-50		4 153
	17 292						20 564
Compensation IDA / IDP	-13 796					263	-13 533
<b>Total des IDA</b>	<b>3 496</b>	<b>3 604</b>	<b>204</b>	<b>-346</b>	<b>-190</b>	<b>263</b>	<b>7 031</b>

en K€	Bilan au 31-déc.-19	Augmentations		Diminutions		Transferts	Bilan au 30-juin-20
		Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Par le résultat de la période	Variation de change		
I.D.P. sur JV immob.	281 902	2 831	5 832	-26 207	-2 052		262 306
I.D.P. sur JV IFT	0	2					2
ID.P. sur écarts temporaires	5 437	1 143		-211	-56		6 313
	287 340						268 621
Compensation IDA / IDP	-13 796					263	-13 533
<b>Total des IDP</b>	<b>273 543</b>	<b>3 976</b>	<b>5 832</b>	<b>-26 418</b>	<b>-2 108</b>	<b>263</b>	<b>255 088</b>

Impact au compte de résultat      20 074

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 165,4 M€ et les écarts d'évaluation du secteur Murs et Fonds pour 79,4 M€.

Les impôts différés nets du secteur Hôtellerie passe de 189 M€ à 171 M€ principalement du fait de la cession de 11 actifs en Allemagne (-11 M€) et de la baisse des valeurs d'expertises sur le portefeuille du Royaume-Uni (-9 M€).

Le secteur Murs et Fonds est stable avec 81 M€ d'impôts différés nets au 30 juin 2020.

### 3.2.5.5. Prêts à court Terme

K€	31-déc.-19	Augmentation	Diminution	30-juin-20
Prêts à court terme	1 853	1 871	-1 853	1 871
Intérêts sur SWAP	1 065	1 820	-1 066	1 819
<b>Total</b>	<b>2 918</b>	<b>3 691</b>	<b>-2 919</b>	<b>3 690</b>

Les prêts à court terme sont constitués des intérêts courus sur prêts pour 1,9 M€ et des intérêts courus sur SWAP pour 1,8 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.-19	Variation	Variation de périmètre	30-juin-20
Stocks de matières premières et autres approvisionnements	2 261	-205	0	2 056

### 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€	30-juin-20	31-déc.-19	Variation
Charges à refacturer aux locataires	1 703	3 419	-1 716
Créances clients	45 280	18 581	26 699
<b>Total créances clients</b>	<b>46 983</b>	<b>22 000</b>	<b>24 983</b>
Dépréciations	-1 703	-220	-1 483
<b>Total net clients débiteurs</b>	<b>45 280</b>	<b>21 780</b>	<b>23 500</b>

Les charges à refacturer de 1,7 M€ 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 45,3 M€ au 30 juin 2020, comprennent :

- les créances clients du secteur d'activité Murs et Fonds pour 6,1 M€ ;
- les factures à établir sur les refacturations de taxe foncière (IFRIC 21) pour 11,4 M€ ;
- les créances clients du secteur d'activité hôtellerie en bail pour 27,8 M€.

Au 30 juin 2020, une provision pour dépréciation de 1,5 M€ a été comptabilisée pour une créance client.

Les créances clients passent de 18,6 M€ à 45,3 M€, soit une augmentation de 26,7 M€, expliquée par :

- l'impact d'IFRIC 21 au 30 juin 2020 pour 11,4 M€ ;
- une augmentation de 21,4 M€ des créances des hôtels en bail en lien avec la crise sanitaire sur le 1<sup>er</sup> semestre 2020 ;
- une diminution des créances clients pour l'activité murs et fonds pour -5,0 M€.

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

K€	30-juin-20	31-déc.-19
Incidence de la variation des stocks et en cours	205	-161
Incidence de la variation des clients et autres débiteurs	-24 733	14 673
Incidence de la variation des fournisseurs et autres	11 805	-5 637
<b>Variation du BFR lié à l'activité</b>	<b>-12 723</b>	<b>8 875</b>

**3.2.5.8. Autres créances**

K€	30-juin-20	31-déc.-19	Variation
Créances fiscales (IS)	8 079	5 334	2 745
Autres créances fiscales	26 266	27 395	-1 129
Autres créances	6 304	10 065	-3 761
Créances sur cessions	33	33	0
Comptes courants	3 282	916	2 366
<b>Total créances fiscales et autres créances</b>	<b>43 964</b>	<b>43 743</b>	<b>221</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 30 juin 2020 à 6,3 M€. Il intègre des créances liées aux avances et acomptes sur les plans de travaux pour 3,6 M€ des activités Murs et Fonds.

**3.2.5.9. Charges constatées d'avance**

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

K€	30-juin-20	31-déc.-19	Variation
Charges constatées d'avance	3 204	1 457	1 747
<b>Total des charges constatées d'avance</b>	<b>3 204</b>	<b>1 457</b>	<b>1 747</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**

K€	30-juin-20	31-déc.-19
Titres monétaires disponibles à la vente	54 502	1 602
Disponibilités bancaires	134 937	163 126
<b>Trésorerie brute</b>	<b>189 439</b>	<b>164 728</b>

Au 30 juin 2020, 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**

K€	31-déc.-19	Augmentation	Diminution	Variation de change	Autres variations	30-juin-20
Emprunts bancaires	1 803 366	273 880	-337 979	-16 120	0	1 723 146
Emprunts obligataires	736 553	0	0	0	0	736 553
Emprunts de crédit-bail	13 900	0	-1 347	0	0	12 553
Autres emprunts et dettes assimilées <sup>(1)</sup>	20 088	0	-1 686	0	0	18 402
<b>Sous-total Emprunts (portant intérêts)</b>	<b>2 573 907</b>	<b>273 880</b>	<b>-341 012</b>	<b>-16 120</b>		<b>2 490 654</b>
Intérêts courus	12 360	12 728	-12 113	0	0	12 976
Etalement des frais sur emprunts	-21 585	2 593	-1 830	-45	0	-20 867
Banques créditrices	18 792	0	0	-2	45 524	64 314
<b>Total Emprunts (LT / CT)</b>	<b>2 583 475</b>	<b>289 201</b>	<b>-354 955</b>	<b>-16 167</b>	<b>45 524</b>	<b>2 547 078</b>
<i>dont Long Terme</i>	<i>2 534 416</i>	<i>259 748</i>	<i>-315 366</i>	<i>-16 016</i>	<i>-9 911</i>	<i>2 452 872</i>
<i>dont Court Terme</i>	<i>49 059</i>	<i>29 453</i>	<i>-39 589</i>	<i>-152</i>	<i>55 435</i>	<i>94 206</i>
<b>Valorisation des instruments financiers</b>	<b>89 024</b>				<b>15 705</b>	<b>104 728</b>
<i>dont Actif</i>	<i>-16 851</i>				<i>-22 310</i>	<i>-39 161</i>
<i>dont Passif</i>	<i>105 875</i>				<i>38 015</i>	<i>143 890</i>
<b>Total Dette bancaire</b>	<b>2 672 499</b>	<b>289 201</b>	<b>-354 955</b>	<b>-16 167</b>	<b>61 228</b>	<b>2 651 806</b>

(1) Il s'agit des emprunts des sociétés en partenariats (IG) auprès des actionnaires autres que Covivio Hotels. Au 30 juin 2020, le solde de 18 M€ est principalement constitué par la SAS Samoëns pour 14,5 M€ et les sociétés Rock en Allemagne sur l'activité Murs et Fonds pour 2,6 M€.

La ligne « encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+276 M€) correspond à la colonne Augmentation des Emprunts portants intérêts (+273 M€) minorée des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-1 M€) et augmentée de la dette de passifs locatifs (+4 M€), essentiellement sur le patrimoine au Royaume-Uni.

La ligne « Remboursement d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-344 M€) correspond à la colonne diminution des emprunts portant intérêts (-341 M€) et augmentée de la dette des passifs locatifs (-3 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 K€	Dette adossée	Valeur d'expertise 30 juin 2020	Encours dette 30 juin 2020	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
	447 M€ (2013) - REF2		130 354	25/10/13	447 000	31/01/23
	<b>178 M€ (2020) - PARKINN AP BERLIN</b>		177 733	01/01/20	178 000	30/12/29
	255 M€ (2012) - Obligation Sécurisée		186 553	14/11/12	255 000	16/11/21
	290 M€ (2017) - OPCI B2 HI (B&B)		123 323	10/05/17	290 000	10/05/24
	278 M€ (2017) - RocaTierra (actifs en Espagne)		188 718	29/03/17	277 188	29/03/25
	400 M€ (2018/2019) - Rocky (actifs au Royaume-Uni)		447 302	24/07/18	475 145	24/07/26
	<b>&gt; 100 M€</b>	<b>3 022 852</b>	<b>1 253 983</b>			
	<b>&lt; 100 M€</b>	<b>1 614 157</b>	<b>590 411</b>			
<b>TOTAL GAGE</b>		<b>4 637 009</b> <sup>(1)</sup>	<b>1 844 394</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>1 200 648</b>	<b>550 000</b>			
	<b>&lt; 100 M€</b>		<b>77 857</b>			
<b>TOTAL LIBRE</b>		<b>1 200 648</b>	<b>627 857</b>			
	Autres dettes		<b>18 402</b>			
<b>Total général</b>		<b>5 837 658</b>	<b>2 490 654</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 30 juin 2020 à 2,06 % (contre 2,25 % au 31 décembre 2019).

Les actifs immobilisés faisant l'objet de sûretés représentent 80 % 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 30 juin 2020	Échéance à - 1 an	Encours au 30 juin 2021	Échéance de 2 à 5 ans	Échéance + 5 ans
<b>Dettes Financières à taux fixe</b>	<b>924 362</b>	<b>1 698</b>	<b>922 664</b>	<b>491 952</b>	<b>430 713</b>
Emprunts bancaires et Crédit-bail	169 406	1 698	167 708	87 820	79 889
<b>Total Emprunts et obligations</b>	<b>169 406</b>	<b>1 698</b>	<b>167 708</b>	<b>87 820</b>	<b>79 889</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>18 403</b>	<b>0</b>	<b>18 403</b>	<b>17 579</b>	<b>824</b>
<b>Dettes Financières à taux variable</b>	<b>1 566 292</b>	<b>19 784</b>	<b>1 546 508</b>	<b>620 158</b>	<b>926 349</b>
Emprunts bancaires et Crédit-Bail	1 566 292	19 784	1 546 508	620 158	926 349
<b>Total Emprunts et obligations</b>	<b>1 566 292</b>	<b>19 784</b>	<b>1 546 508</b>	<b>620 158</b>	<b>926 349</b>
<b>Total</b>	<b>2 490 654</b>	<b>21 482</b>	<b>2 469 172</b>	<b>1 112 110</b>	<b>1 357 062</b>

**3.2.5.12.4. Emprunts obligataires**

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont les suivantes :

**Caractéristiques**

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

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

La juste valeur de ces emprunts obligataires au 30 juin 2020, s'élève à 764,6 M€ (la valeur au bilan consolidé au 30 juin 2020 est de 736,6 M€) soit une différence de 28 M€.

L'impact de la réévaluation du taux de ces emprunts à taux fixe s'élève à 28,1 M€ au 30 juin 2020.

**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.-19 Net	Soulttes de restructuration	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	30-juin-20 Net
Instruments financiers	-89 024	10 675	-40 076	13 696	-104 729
				IFT Passif	143 890
				IFT Actif	39 161

Conformément à la norme IFRS 13, les juste valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (CDA/DVA) pour un montant de -5,3 M€ au 30 juin 2020 contre -1,4 M€ au 31 décembre 2019.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de trésorerie de (-175 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (-40 M€) et la variation de valeur des Immeubles de Placement (-135 M€).

La ligne Autres Flux sur opérations de financement du TFT (-10,4 M€) mentionne les décaissements liés aux soulttes de restructuration de couverture (-10,6 M€) minorée de réception de dépôts de garantie locataires (0,2 M€).

L'impact sur les capitaux propres de -13,7 M€ correspond à la variation de la période 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€	30-juin-20	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	1 176 028	-369 783	207 810	1 338 000
<b>Total des SWAP</b>	<b>442 684</b>	<b>-369 783</b>	<b>107 810</b>	<b>704 656</b>
<b>Couverture Optionnelle</b>				
Achat de CAP	335 375	196 855	70 920	67 600
Achat de FLOOR	28 000	0	0	28 000
Vente de FLOOR	13 000	0	10 000	3 000
<b>Total</b>	<b>2 285 747</b>	<b>-172 928</b>	<b>388 730</b>	<b>2 069 944</b>

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

Solde des couvertures au 30 juin 2020 :

K€	encours au 30 juin 2020	
	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes	924 362	1 566 292
Banques créditrices		0
<b>Passifs financiers nets avant couverture</b>	<b>924 362</b>	<b>1 566 292</b>
Couverture ferme : Sw aps	0	-442 684
Couverture optionnelle : Caps	0	-335 375
<b>Total couverture</b>	<b>0</b>	<b>-778 059</b>
<b>Passifs financiers nets après couverture</b>	<b>924 362</b>	<b>788 233</b>

### 3.2.5.12.6. Passifs locatifs

Au 30 juin 2020, le solde des passifs locatifs s'élève à 224,7 M€ suite à l'application de la norme IFRS 16. La charge d'intérêts liée à ces passifs locatifs est de 6,5 M€ au titre du premier semestre 2020.

K€	31-déc.-19	Augmentation	Diminution	Autres variations	Variation de change	30-juin-20
Passif locatif long terme	227 802	2 239	-439	-812	-6 893	221 898
Passif locatif court terme	2 652	2 474	-3 018	812	-42	2 877
<b>Total Dette bancaire</b>	<b>230 454</b>	<b>4 713</b>	<b>-3 457</b>	<b>0</b>	<b>-6 935</b>	<b>224 775</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 30 juin 2020	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans	Total LT	Total
Hôtellerie	196 458	1 804	2 404	23 025	169 225	194 654	196 458
Murs et Fonds	28 318	1 073	2 376	4 449	20 420	27 244	28 318
<b>Total des Passifs locatifs</b>	<b>224 775</b>	<b>2 877</b>	<b>4 780</b>	<b>27 473</b>	<b>189 645</b>	<b>221 898</b>	<b>224 775</b>

### 3.2.5.12.7. Covenants bancaires

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

Le covenant de LTV le plus restrictif s'élève à 60 % au 30 juin 2020.

Le covenant d'ICR le plus restrictif s'élève à 200 % au 30 juin 2020.

Les covenants bancaires du groupe Covivio Hotels sont pleinement respectés au 30 juin 2020 et s'établissent à 38,3% pour la LTV part du groupe et à 263% pour l'ICR part du groupe

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 et parfois d'ICR. 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.-19	Dotation	Reprises de provisions		30-juin-20
			Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	352	0	-188	0	164
Provisions pour impôts	7 755	0		0	7 755
Autres provisions	90	0	0	0	90
<b>Sous-total Provisions -passifs courants</b>	<b>8 197</b>	<b>0</b>	<b>-188</b>	<b>0</b>	<b>8 009</b>
Provision Retraites	1 255	18	0	0	1 273
Provision Médaille du travail	74	14	0	0	88
<b>Sous-total Provisions -passifs non courants</b>	<b>1 329</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 361</b>
<b>Total des Provisions</b>	<b>9 526</b>	<b>32</b>	<b>-188</b>	<b>0</b>	<b>9 370</b>

La reprise de provision de 188 K€ concerne un litige avec un salarié.

**3.2.5.14. Autres dettes**

K€	30-juin-20	31-déc.-19	Variation
Autres dettes long terme	4 554	4 336	218
Dettes fournisseurs	28 850	36 088	-7 238
Dettes fournisseurs d'immobilisations	9 467	11 649	-2 182
Avances et acomptes reçus	32 681	11 689	20 993
Impôts courants	14 293	16 508	-2 214
Autres dettes court terme	37 194	21 013	16 181
Comptes courants - passif	116	120	-4
<b>Total</b>	<b>127 156</b>	<b>101 402</b>	<b>25 753</b>

Les autres dettes long terme (4,5 M€) 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 (28,8 M€) concernent principalement l'activité Murs et Fonds pour 16,7 M€.

Les dettes fournisseurs d'immobilisations (9,4 M€) concernent les dépenses liées aux travaux réalisés sur les actifs.

Les avances et acomptes reçus augmentent de 21 M€ sur la période du fait des avoirs sur les loyers au Royaume-Uni au titre du 1<sup>er</sup> trimestre pour 15 M€ et des avoirs sur les loyers ACCOR pour 7,6 M€.

Les autres dettes court terme (37,2 M€) intègrent principalement la dette fiscale de taxe foncière pour 16 M€ comptabilisée conformément à IFRIC 21 et des dettes sociales pour l'activité Murs et Fonds pour 9,2 M€.

**3.2.5.15. Comptabilisation des actifs et passifs financiers**

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière	30-juin-20 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	67 129	67 129			67 129
Prêts & Créances	Créances clients	45 280	45 280			45 280
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur	39 161		0	39 161	39 161
Actifs en juste valeur	Equivalents de trésorerie	54 502			54 502	54 502
<b>Total Actifs Financiers</b>		<b>206 072</b>	<b>112 409</b>	<b>0</b>	<b>93 663</b>	<b>206 072</b>
Dettes au coût amorti	Dettes financières	2 490 654	2 490 654			2 522 395 <sup>(1)</sup>
Passifs à la juste valeur	Dérivés à la juste valeur	143 890		0	143 890	143 890
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	4 554	4 554			4 554
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	38 316	38 316			38 316
<b>Total Passifs Financiers</b>		<b>2 677 414</b>	<b>2 533 525</b>	<b>0</b>	<b>143 890</b>	<b>2 709 155</b>

<sup>(1)</sup> L'écart entre valeur nette comptable et juste valeur des dettes à taux fixe est de 31,7 M€ (28,0 M€ au titres des emprunts détaillés en 3.2.5.12.4 et 3,6 M€ 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		39 161		39 161
Equivalents de trésorerie		54 502		54 502
<b>Total Actifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>93 663</b>	<b>0</b>	<b>93 663</b>
Dérivés à la juste valeur par résultat et OCI		143 890		143 890
<b>Total Passifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>143 890</b>	<b>0</b>	<b>143 890</b>

### 3.2.5.16. Comptes de régularisation

K€	30-juin-20	31-déc.-19	Variation
Produits constatés d'avance et autres comptes	2 672	22 979	-20 307
<b>Total des comptes de régularisation</b>	<b>2 672</b>	<b>22 979</b>	<b>-20 307</b>

Les produits constatés d'avance concernent principalement les loyers quittancés d'avance sur l'activité hôtels en bail (1,9 M€) et l'activité Murs et Fonds (0,7 M€). La variation s'explique principalement par :

- La reprise du produit constaté d'avance du Pullman Roissy (7,5 M€). En effet suite à la signature d'un avenant au contrat de management du Pullman Roissy avec Accor avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2020, Covivio Hotels a reconnu les versements d'Accor au titre des années antérieures comme des produits définitivement acquis, en contrepartie du prolongement de la durée du minimum garanti jusqu'au 31 décembre 2040.
- L'absence de produits constatés d'avance sur les loyers du Royaume-Uni en comparaison au 31 décembre 2019 (13 M€).

### 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 précédent. La régularisation comptable visant à prendre en compte le chiffre d'affaires de l'exercice est réalisée en fin d'année.

##### ✓ 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€)	30-juin-20	30-juin-19	Variation en K€	Var %
Hôtels en bail	69 768	117 671	-47 903	-40,7%
Autres activités (non significatives)	6 099	6 289	-190	-3,0%
<b>Total Loyers</b>	<b>75 867</b>	<b>123 960</b>	<b>-48 093</b>	<b>-38,8%</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 (-47,9 M€) s'explique principalement par l'impact du Covid 19 sur l'activité des hôtels :

- baisse des loyers variables Accor (-19 M€) ;
- absence de loyers au Royaume-Uni suite à l'application de la clause de sous performance majeure (-22 M€) ;
- l'effet des cessions d'hôtels B&B en France et en Allemagne (-9,2 M€) ;
- la livraison d'actifs en développement (2,5 M€) et acquisition des B&B Pologne (0,7 M€).

Pour les baux à loyers fixes, il a été accordé des franchises de loyers pour un montant de 16,5 M€ en contrepartie d'un allongement de la durée des baux. Au 30 juin 2020, l'impact de la linéarisation de ces franchises est de -0,3 M€.

➤ Autres activités (non significatives)

Le chiffre d'affaires des autres activités non significatives (commerces) est stable au 30 juin 2020.

### 3.2.6.2.2. Charges immobilières

K€	30-juin-20	30-juin-19	Variation en %
Loyers	75 867	123 960	-38,8%
Charges locatives non récupérées	-148	-191	-22,8%
Charges d'impôts et taxes	-13 021	-14 873	-12,5%
Produits de refacturation d'impôts et taxes	11 278	13 684	-17,6%
Charges sur Immeubles	-1 161	-977	18,8%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1 488	-18	8167,5%
<b>Loyers Nets</b>	<b>71 327</b>	<b>121 585</b>	<b>-41,3%</b>
<b>Taux charges immobilières</b>	<b>-5,0%</b>	<b>-1,3%</b>	

Le taux de charges immobilières se dégrade sous l'effet de la baisse des revenus locatifs et des provisionnements.

La différence entre les charges d'impôts et taxes et leur produit de refacturation (-1 M€ au 30 juin 2020) 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 -1 M€.

### 3.2.6.2.3. EBITDA des hôtels en gestion

K€	30-juin-20	30-juin-19	Var %
Revenus des hôtels en gestion	45 744	112 251	-59,2%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-42 419	-81 042	-47,7%
<b>EBITDA DES HOTELS EN GESTION</b>	<b>3 325</b>	<b>31 209</b>	<b>-89,3%</b>

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

L'EBITDA des hôtels en gestion baisse suite à la fermeture des hôtels occasionnée par la crise sanitaire.

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€	30-juin-20	30-juin-19	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	1 706	1 084	57,4%
Frais liés à l'activité	-625	-1 175	-46,8%
Frais de structure	-9 967	-10 430	-4,4%
Frais de développement (non immobilisables)	-54	-7	671,4%
<b>Total Coûts de Fonctionnements Nets</b>	<b>-8 939</b>	<b>-10 527</b>	<b>-15,1%</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 baisse. Ce poste comprend :

- des frais de réseau pour 3,3 M€ dont 2,9 M€ avec Covivio ;
- des coûts de personnel pour 2,4 M€. Ces derniers sont en diminution de 0,8 M€ par rapport au 30 juin 2019.

A noter que les frais de personnel avant affectation aux Résultat de cessions s'élèvent à 2,7 M€.

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

K€	30-juin-20	30-juin-19	Variation
Amortissements des biens d'exploitation	-19 992	-20 564	572
Variation nette des provisions et autres	7 151	5 335	1 817

Au 30 juin 2020, le poste « variation nette des provisions et autres » inclut la refacturation aux locataires des baux à construction pour 5 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 car cela conduirait à afficher un produit net sur ce poste et à fausser le ratio de charges immobilières. La variation de la période (+1,8 M€) est liée à la comptabilisation d'une indemnité sur les portefeuilles Hermitage et Rock.

### 3.2.6.3. Résultat de cessions

Le résultat de cession concerne uniquement des actifs destinés à être cédés.

Sur le premier semestre 2020, le groupe Covivio Hotels a cédé un portefeuille de 11 actifs B&B en Allemagne pour 115 M€, 4 hôtels B&B en France pour 5 M€ et un actif Courtepaille pour 1 M€. A noter que la valeur nette comptable au 31 décembre 2019 de ces actifs est de 120 M€.

Le résultat de cession net des frais sur ventes est de -0,3 M€.

### 3.2.6.4. Variation de Juste Valeur des Immeubles

K€	30-juin-20	30-juin-19
Hôtels en bail	-132 281	74 857
Autres activités (non significatives)	-2 754	969
<b>Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles</b>	<b>-135 035</b>	<b>75 826</b>

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

K€	30-juin-20	30-juin-19	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	714	384	330	85,8%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-22 857	-25 646	2 789	-10,9%
Charges nettes sur couverture	-6 809	-7 791	982	-12,6%
<b>Coût de l'endettement financier Net</b>	<b>-28 952</b>	<b>-33 053</b>	<b>4 101</b>	<b>-12,4%</b>

Le coût de l'endettement financier net a diminué de 12,4 % suite aux refinancements réalisés au 2<sup>nd</sup> semestre 2019 et au 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Les amortissements réguliers des frais d'émission d'emprunts pour 2,3 M€ au 30 juin 2020 sont désormais inclus dans le coût de l'endettement financier net, avec un retraitement de présentation pour 2019 de -2,5 M€. Avant modification, les amortissements réguliers des frais d'emprunt 2019 étaient présentés sur la ligne « amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts ».

3.2.6.6. Résultat financier

K€	30-juin-20	30-juin-19	Variation en K€	Variation en %
Coût de l'endettement financier net	-28 952	-33 053	4 100	-12,4%
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-6 540	-6 634	94	n.p.
Variation de juste valeur des instruments financiers	-40 076	-50 179	10 103	n.p.
Actualisation et résultat de change	328	-1 419	1 747	n.p.
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-246	-3 151	2 905	-92,2%
<b>Total du Résultat Financier</b>	<b>-75 486</b>	<b>-94 435</b>	<b>18 949</b>	<b>-20,1%</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 -40,1 M€ au 30 juin 2020.

La ligne « Autres produits et charges calculés » du Tableau de Flux de Trésorerie de -14,1 M€ est essentiellement composée de l'amortissement des frais sur emprunts (2,3 M€ réguliers et 0,3 M€ exceptionnels), et de la reprise de la linéarisation de franchises (-16,7 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 30 juin 2020.

#### ✓ 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 bénéfiques 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 zone géographique

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	0	-100	-100	25,83% (1)
Belgique	-362	1 027	665	25,00% (2)
Luxembourg	-175	442	267	30,00%
Pays-Bas	-566	553	-13	21,70% (3)
Portugal	-166	-101	-267	23,00%
Allemagne	-11 737	10 661	-1 076	15,83% (4)
Espagne	0	146	146	25,00%
Royaume Uni	-3	7 108	7 105	19,00% (5)
Irlande	0	205	205	33,00% (6)
Pologne	-30	130	100	9,00%
<b>Total</b>	<b>-13 040</b>	<b>20 074</b>	<b>7 034</b>	

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

- (1) En France, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2020 est de 28,9 %. Le taux d'impôt sera de 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 2020 est de 25 %.
- (3) Aux Pays-Bas, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2020 est de 25 %. Le taux d'impôt sera à 21,7 % 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) Au Royaume-Uni, compte tenu de l'annulation de la baisse du taux d'impôt à 17 % à partir de 2020, il s'établit à 19 %.
- (6) En Irlande, les taux d'impôts sont de 12,5 % pour les sociétés opérationnelles, 25 % pour les holdings et 33 % pour les plus-values de cessions.

**3.2.6.7.3. Charges et produits d'impôts différés**

K€	30-juin-20	30-juin-19	Variation
France	-98	6 462	-6 560
Belgique	1 027	-2 729	3 756
Luxembourg	442	-568	1 010
Pays-Bas	553	-20	573
Portugal	-101	-636	535
Allemagne	10 661	-647	11 308
Espagne	146	-364	510
Royaume Uni	7 108	4 874	2 235
Irlande	205	0	205
Pologne	130	0	130
<b>Total</b>	<b>20 074</b>	<b>6 372</b>	<b>13 702</b>

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

Les produits d'impôts différés au 30 juin 2020 sont essentiellement liés à l'activité hôtellerie (19,3 M€) suite à la diminution des valeurs d'expertise du secteur hôtelier à l'étranger et à la cession de 11 hôtels en Allemagne (11 M€).

### 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 répartis dans le poste *Frais de structure* pour 2,4 M€, dans le poste *frais sur ventes* pour 0,3 M€ et dans l'*EBITDA des hôtels en gestion* pour 22,1 M€ pour ce qui concerne l'activité Murs et Fonds.

L'effectif présent au 30 juin 2020 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 30 juin 2020 pour l'activité Murs et Fonds s'établit à 931 personnes, en baisse principalement du fait de la fermeture des hôtels pendant la crise sanitaire contre 1 481 au 31 décembre 2019.

#### 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.

	30-juin-20	30-juin-19
<b>Résultat net part du groupe (en K€)</b>	<b>-162 618</b>	<b>107 569</b>
Nombre d'action moyen non dilué	122 863 518	121 032 154
Nombre moyen d'actions auto détenues	7 283	4 479
Nombre d'action moyen dilué	122 863 518	121 032 154
<b>Résultat net par action non dilué</b>	<b>-1,32</b>	<b>0,89</b>
<b>Résultat net par action dilué</b>	<b>-1,32</b>	<b>0,89</b>

### 3.2.7.3. 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	-1 100			Rémunération de la gérance
Covivio Property	Prestataire Groupe	-646			Honoraires Property
Covivio	Prestataire Groupe	-2 866			Frais de réseau
Covivio SGP	Gérant OPCI B2 INVEST HOTEL	-100			Prestations conseil et convention de gestion
Covivio Immobilien GmbH	Prestataire Groupe	-434			Frais de réseau
IRIS (OPCI + Holding), OPCI Campinvest, SCI Dahlia et Phoenix	Sociétés MEE	2 427	488	63 189	Honoraires Asset, Property, Prêts

### 3.2.7.4. Rémunération des dirigeants

#### 3.2.7.4.1. Rémunération des dirigeants et des administrateurs

K€	30-juin-20	30-juin-19
Administrateurs	14	21
<b>Jetons de présence</b>	<b>14</b>	<b>21</b>

Au 30 juin 2020, il a été versé 14 K€ de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance et du Comité d'audit.

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

Gérant commandité, Covivio Hotels Gestion a perçu au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2020 une rémunération de 0,6 M€ au titre de ses fonctions. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Covivio Hotels.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, il a été versé 0,5 M€ de dividende précipitaire à l'associé commandité, Covivio Hotels Gestion au titre de l'exercice 2019. Ce dividende précipitaire a été comptabilisé en charge d'exploitation conformément aux normes IFRS qui stipulent qu'un dividende précipitaire doit être traité comme une commission de gestion.

### 3.2.7.5. 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 2020.

Nom de la société	Immatriculation	Nom de la société	Immatriculation
Lagonda Russell PropCo Ltd	04216881	Lagonda Russell HoldCo Ltd	11372545
Lagonda Palace PropCo Ltd	04216858	Lagonda Palace HoldCo Ltd	11373181
Roxburghe Investments PropCo Ltd	11395373	Roxburghe Investments HoldCo Ltd	11373207
George Hotel Investments Ltd	05451630	George Hotel Investments HoldCo Ltd	11373156
Grand Central Hotel Company Ltd	06874981	Grand Central Hotel Company HoldCo Ltd	11373169
Blythsw ood Square Hotel Glasgow Ltd	SC294938	Blythsw ood Square Hotel Glasgow HoldCo Ltd	11372611
The St David's Hotel Cardiff	03299012	The St David's Hotel Cardiff HoldCo Ltd	11373224
Lagonda York PropCo Ltd	04216868	Lagonda York HoldCo Ltd	11373188
Lagonda Leeds PropCo Ltd	04216823	Lagonda Leeds HoldCo Ltd	11373176
Wotton House Properties Ltd	05965427	Wotton House Properties HoldCo Ltd	11373120
Oxford Spires Hotel 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 management accordé à un exploitant ;

Les activités non significatives (commerces et corporate) sont intégrées au secteur hôtellerie.

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

30/06/2020 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Ecarts d'acquisition	0	0	63 136	76 749	139 885
Immobilisations incorporelles	1	1	314	31	346
Immeubles d'exploitation	3	0	198 693	836 642	1 035 338
Autres immobilisations	29	53	9 908	11 798	21 788
Immobilisations en cours	0	38	6 012	641	6 691
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>92</b>	<b>278 063</b>	<b>925 861</b>	<b>1 204 048</b>

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	6	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>35</b>	<b>101</b>	<b>263 816</b>	<b>928 159</b>	<b>1 192 110</b>

Les écarts d'acquisition baissent de 2,5 M€ en lien avec les tests de valeur sur les actifs Radisson Blu de Leipzig et d'Erfurt.

Le patrimoine des hôtels en Murs et Fonds en France a augmenté de 14 M€, en raison de l'ajustement de l'allocation du prix d'acquisition de la société Ruhl Côte d'Azur qui porte notamment l'actif Méridien de Nice (réévaluation de 15,87 M€).

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

30/06/2020 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
	Immeubles de Placement	1 836 188	2 842 462	0	
Actifs destinés à être cédés	72 240	22 150	0	0	94 390
Immeubles en développement	9 780	0	0	0	9 780
<b>TOTAL</b>	<b>1 918 208</b>	<b>2 864 612</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 782 820</b>

31/12/2019 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
	Immeubles de Placement	1 933 042	2 988 852	0	
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>

Les immeubles de placement « hôtellerie » en France et à l'étranger diminuent sous l'effet de la baisse des valeurs d'expertise et de la baisse de la Livre Sterling. Les immeubles destinés à être cédés « hôtellerie » à l'étranger diminuent sous l'effet des cessions du portefeuille B&B en Allemagne au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020.

**3.2.8.4. Passifs financiers**

30/06/2020 - K€	Hôtellerie	Murs et Fonds	TOTAL
Emprunts CT portant intérêts	85 911	8 295	94 206
Passifs locatifs LT et CT	196 459	28 316	224 775
<b>Total Emprunts LT &amp; CT</b>	<b>2 110 532</b>	<b>661 321</b>	<b>2 771 853</b>

31/12/2019 - K€	Hôtellerie	Murs et Fonds	TOTAL
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>

Les passifs locatifs du secteur hôtellerie sont en baisse au 30 juin 2020 principalement sous l'effet de la baisse de la livre Sterling au cours du semestre.

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€ - 30/06/2020	Hôtellerie	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	30-juin-20
Loyers	75 772	95	0	75 867
Charges locatives non récupérées	-1 888	-3	0	-1 891
Charges sur Immeubles	-1 151	-10	0	-1 161
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1 500	12	0	-1 488
<b>LOYERS NETS</b>	<b>71 233</b>	<b>94</b>	<b>0</b>	<b>71 327</b>
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	0	45 744	0	45 744
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	0	-42 419	0	-42 419
<b>EBITDA DES HOTELS EN GESTION</b>	<b>0</b>	<b>3 325</b>	<b>0</b>	<b>3 325</b>
Revenus de gestion et d'administration	7 343	203	-5 840	1 706
Frais liés à l'activité	-5 330	-895	5 600	-625
Frais de structure	-8 758	-1 326	117	-9 967
Frais de développement	-54	0	0	-54
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>-6 798</b>	<b>-2 018</b>	<b>-123</b>	<b>-8 939</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-10	-19 982	0	-19 992
Variation nette des provisions et autres	4 956	2 202	-7	7 151
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>69 381</b>	<b>-16 379</b>	<b>-130</b>	<b>52 872</b>
Produits des cessions d'actifs	119 589	0	130	119 719
Valeurs de sortie des actifs cédés	-120 032	0	0	-120 032
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>-443</b>	<b>0</b>	<b>130</b>	<b>-313</b>
<b>Résultat des ajustements de valeurs</b>	<b>-136 506</b>	<b>1 471</b>	<b>0</b>	<b>-135 035</b>
<b>Résultat de cession de titres</b>	<b>0</b>	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>97</b>
<b>Résultat des variations de périmètre</b>	<b>136</b>	<b>-2 502</b>	<b>0</b>	<b>-2 366</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>-67 431</b>	<b>-17 313</b>	<b>0</b>	<b>-84 744</b>
Coût de l'endettement financier net	-22 781	-6 171	0	-28 952
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-5 838	-702	0	-6 540
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-37 245	-2 831	0	-40 076
Actualisation des dettes et créances	334	-6	0	328
Amortissement exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-190	-56	0	-246
Quote-part de résultat des entreprises associées	-6 897	0	0	-6 897
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>-140 050</b>	<b>-27 079</b>	<b>0</b>	<b>-167 129</b>
Impôts différés	19 548	526	0	20 074
Impôt sur les sociétés	-12 561	-479	0	-13 040
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>-133 063</b>	<b>-27 032</b>	<b>0</b>	<b>-160 095</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 (+0,1M€) et la variation de Juste Valeur (+1,5 M€) de l'hôtel Mercure de Nice (immeuble de placement) et du terrain à Dresde ont été reclassés dans le secteur hôtellerie.

K€ - 30/06/2019	Hôtellerie	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	30-juin-19
Loyers	123 595	365	0	123 960
Charges locatives non récupérées	-1 375	-5	0	-1 380
Charges sur Immeubles	-964	-13	0	-977
Charges nettes des créances irrécouvrables	0	-18	0	-18
<b>LOYERS NETS</b>	<b>121 256</b>	<b>329</b>	<b>0</b>	<b>121 585</b>
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	0	112 230	0	112 230
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	0	-81 021	0	-81 021
<b>EBITDA DES HOTELS EN GESTION</b>	<b>0</b>	<b>31 209</b>	<b>0</b>	<b>31 209</b>
Revenus de gestion et d'administration	8 268	484	-7 668	1 084
Frais liés à l'activité	-2 377	-1 052	2 254	-1 175
Frais de structure	-9 451	-1 080	101	-10 430
Frais de développement	-22	0	15	-7
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>-3 581</b>	<b>-1 648</b>	<b>-5 298</b>	<b>-10 527</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-29	-20 535	0	-20 564
Variation nette des provisions et autres	4 992	342	1	5 335
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>122 637</b>	<b>9 697</b>	<b>-5 297</b>	<b>127 037</b>
Produits des cessions d'actifs	275 011	61 288	5 297	341 596
Valeurs de sortie des actifs cédés	-280 923	-46 480	0	-327 403
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>-5 912</b>	<b>14 808</b>	<b>5 297</b>	<b>14 193</b>
<b>Résultat des ajustements de valeurs</b>	<b>75 126</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>75 826</b>
<b>Résultat de cession de titres</b>	<b>-47</b>	<b>5 916</b>	<b>0</b>	<b>5 869</b>
<b>Résultat des variations de périmètre</b>	<b>-3 057</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>-3 061</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>188 747</b>	<b>31 117</b>	<b>0</b>	<b>219 864</b>
Coût de l'endettement financier net	-24 190	-8 863	0	-33 053 <sup>(1)</sup>
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-5 932	-702	0	-6 634
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-49 082	-1 097	0	-50 179
Actualisation et résultat de change	-1 416	-3	0	-1 419 <sup>(2)</sup>
Amortissement exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1 095	-2 056	0	-3 151 <sup>(1)</sup>
Quote-part de résultat des entreprises associées	5 558	0	0	5 558
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>112 591</b>	<b>18 396</b>	<b>0</b>	<b>130 987</b>
Impôts différés	-1 657	8 029	0	6 372
Impôt sur les sociétés	-3 022	-6 092	0	-9 114
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>	<b>107 912</b>	<b>20 333</b>	<b>0</b>	<b>128 245</b>
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>107 912</b>	<b>20 333</b>	<b>0</b>	<b>128 245</b>

(1) Le coût de l'endettement financier net intègre désormais les amortissements réguliers des frais d'émission d'emprunts. Un reclassement de -2,5 M€ a été effectué avec le poste « Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts » pour l'exercice 2019, de sorte que seuls les amortissements exceptionnels figurent sur cette ligne.

(2) Le poste « actualisations et résultat de change » intègre désormais les gains et pertes de changes qui étaient présentées au cours de l'exercice 2019 dans le coût de l'endettement net pour -1,5 M€.

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

La diminution du chiffre d'affaires de 66,5 M€ est principalement liée à la fermeture de la majorité des hôtels au 2e trimestre 2020.

L'activité Murs et Fonds présente un Résultat Brut d'Exploitation de 2,6 M€ au 30 juin 2020 contre 37,3 M€ au 30 juin 2019, soit 5,8 % du chiffre d'affaires. Cette baisse s'explique par la crise sanitaire liée au Covid19 au 2e trimestre 2020.

L'EBITDA est en baisse de -28,6 M€ soit -95,7 % par rapport au 30 juin 2020 en corrélation avec la fermeture des hôtels.

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

Données consolidées en K€	30-juin-20	30-juin-19	Var (K€)
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>45 738</b>	<b>112 224</b>	<b>-66 486</b>
Couts des ventes	-10 283	-22 662	12 379
Coût de personnel	-22 104	-37 252	15 148
A & G (Administratif & General)	-3 288	-4 468	1 180
S & M (Sales & Marketing)	-2 668	-4 283	1 615
Autres charges d'exploitation	-4 756	-6 275	1 519
<b>Résultat Brut d'Exploitation (GOP)</b>	<b>2 639</b>	<b>37 284</b>	<b>-34 645</b>
Frais de gestion	6 334	-726	7 060
Taxes foncières et autres	-3 671	-3 961	290
Assurances	-673	-497	-176
Honoraires conseils	-3 307	-2 541	-766
<b>EBITDAR</b>	<b>1 322</b>	<b>29 559</b>	<b>-28 237</b>
Locations	-28	-23	-5
<b>EBITDA</b>	<b>1 294</b>	<b>29 536</b>	<b>-28 242</b>
Amortissements et provisions	-18 713	-20 538	1 825
<b>Résultat net opérationnel courant</b>	<b>-17 419</b>	<b>8 998</b>	<b>-26 417</b>
Résultat exceptionnel	106	22 119	-22 013
<b>Résultat net opérationnel</b>	<b>-17 313</b>	<b>31 117</b>	<b>-48 430</b>
Coût de l'endettement financier net	-6 204	-8 914	2 710
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-702	-702	0
Variation des justes valeurs des Instruments Financiers (IFT)	-2 831	-1 097	-1 734
Autres produits et charges financiers	-29	-2 008	1 979
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-27 079</b>	<b>18 396</b>	<b>-45 475</b>
Impôts sur les sociétés	47	1 937	-1 890
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>-27 032</b>	<b>20 333</b>	<b>-47 365</b>
Intérêts minoritaires	641	-800	1 441
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>-26 391</b>	<b>19 533</b>	<b>-45 923</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 (+1,5 M€) et de chiffre d'affaire (+0,1 M€) sont présentés dans le secteur hôtellerie (cf.3.2.8.5.).

### 3.2.9. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement n'est intervenu entre le 30 juin 2020 et la date d'arrêté des comptes.

Cependant, au 15 juillet 2020, nous faisons état de la fermeture de 87 hôtels et 36 restaurants fermés sur un portefeuille de 480 actifs (soit 26% des actifs fermés).

En France, 53 hôtels et 36 restaurants sont fermés sur 345 actifs ;

en Belgique, 17 hôtels sont fermés sur 26 actifs ;

au Royaume-Uni, 10 hôtels sont fermés sur 12 actifs ;

en Espagne, 4 hôtels sont fermés sur 20 actifs ;

en Allemagne, 3 hôtels sont fermés sur 69 actifs.

**3. Rapport des commissaires aux comptes sur  
l'information financière semestrielle**

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Covivio Hôtels, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de la gérance du 15 juillet 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### 1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en oeuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

### 2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Courbevoie et Paris-La Défense, le 24 juillet 2020

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Claire Gueydan

Anne Herbein

**4. Attestation du responsable**

**ATTESTATION DU RESPONSABLE**

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Le 24 juillet 2020,

Monsieur Dominique Ozanne  
Président de COVIVIO HOTELS GESTION  
Gérant commandité  
Personne responsable de l'information financière