

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio Hotels

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

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

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Covivio Hotels

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Covivio Hotels,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio Hotels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- la note 3.5.3.1.6 « Détail des dépréciations des titres de participation » de l'annexe aux comptes annuels qui mentionne une correction d'erreur relative à une reprise de 44,7 M€ suite à une dotation indûment calculée sur l'exercice 2019 ;
- le changement de méthode comptable exposé dans les notes 3.5.2.5 « Créances clients et dépréciations client douteux », 3.5.3.2.1 « Ventilation des créances par échéance » et 3.5.3.3 « Capitaux propres » concernant la linéarisation des loyers sur la durée du bail, pour un impact de 360 k€ à la hausse des capitaux propres au 1^{er} janvier 2020.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

■ Evaluation des titres de participation, des créances rattachées et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2020, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette de 3 921 M€, soit 88 % du total actif. Comme indiqué dans la note 3.5.2.4 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, ils sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.</p> <p>Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés.</p> <p>A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.</p> <p>Comme indiqué dans la note 3.5.2.8 « Provisions pour risques et charges » de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés.</p> <p>Compte tenu du poids des titres de participation et des créances rattachées au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuelles liées comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. ➤ examiner par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment que : <ul style="list-style-type: none"> • les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant ; • les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit « Evaluation des actifs immobiliers ». ➤ analyser le niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées par rapprochement de l'actif net réévalué à la valeur nette comptable ; ➤ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participations ; ➤ examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés ; ➤ apprécier le caractère approprié des informations fournies dans les notes annexes aux comptes annuels.

■ Evaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2020 une valeur de 408 M€ au regard d'un total bilan de 4 460 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de production et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 3.5.2.3 « Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles » de l'annexe aux comptes annuels, à chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles.</p> <p>L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par la société.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par la société.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société ;▶ prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par la société ;▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valeur vénale des actifs immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;▶ analyser les hypothèses retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant, dans le contexte de la crise de la Covid-19, aux données de marché disponibles ;▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;▶ contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable et que les critères présentés dans la note 3.5.2.3 de l'annexe sont remplis ;▶ recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de la société.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du code de commerce.

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L. 22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

■ Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ **Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

■ **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio Hotels par votre assemblée générale du 30 novembre 2004 pour le cabinet MAZARS et du 11 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2020, le cabinet MAZARS était dans la dix-septième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la huitième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

■ Rapport au comité d'audit

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

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

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

Courbevoie et Paris-La Défense, le 25 février 2021

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Claire Gueydan

Anne Herbein



COVIVIO HOTELS

**COMPTES INDIVIDUELS
AU 31 DECEMBRE 2020**

COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2020

SOMMAIRE

3.4	COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2020	4
3.5	ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS	7
3.5.1	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE.....	7
3.5.1.1	Impact Covid 19.....	7
3.5.1.2	Acquisitions d'actifs immobiliers, travaux et développements	7
3.5.1.3	Cessions d'actifs immobiliers	7
3.5.1.4	Acquisitions de titres de participation	7
3.5.1.5	Augmentation de Capital	7
3.5.1.6	Refinancement de la dette.....	8
3.5.1.7	Restructuration de la couverture	8
3.5.1.8	Contrôle fiscal	8
3.5.2	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	9
3.5.2.1	Immobilisations corporelles	9
3.5.2.2	Immobilisations corporelles acquises en crédit-bail	10
3.5.2.3	Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles.....	10
3.5.2.4	Immobilisations financières	11
3.5.2.5	Créances clients et dépréciations clients douteux	11
3.5.2.6	Créances et dettes libellées en monnaies étrangères	11
3.5.2.7	Instruments dérivés	12
3.5.2.8	Provisions pour risques et charges	12
3.5.2.9	Provisions pour risques et charges financières.....	13
3.5.2.10	Emprunts, dettes et emprunt obligataire	13
3.5.2.11	Charges à répartir.....	13
3.5.2.12	Prime de remboursement d'emprunt obligataire	13
3.5.2.13	Chiffre d'affaires.....	13
3.5.2.14	Impôts sur les Bénéfices	13
3.5.3	EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN.....	14
3.5.3.1	Actif Immobilisé.....	14
3.5.3.2	Actif Circulant.....	18
3.5.3.3	Capitaux Propres	20
3.5.3.4	Provisions pour risques et charges	22
3.5.3.5	Dettes	23
3.5.4	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	28
3.5.4.1	Résultat Exploitation	28
3.5.4.2	Résultat Financier.....	30
3.5.4.3	Résultat Exceptionnel.....	32
3.5.4.4	Impôts sur les Bénéfices	32
3.5.4.5	Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	32

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

3.4 COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2020

3.4.1 Bilan

Actif

k€	Note 3.5.	31-déc.-20 Brut	Amortissements & Dépréciations	31-déc.-20 Net	31-déc.-19 Net
Immobilisations incorporelles		0	0	0	0
Immobilisations corporelles :	3.1.1	631 104	222 785	408 319	444 597
<i>Terrains</i>		155 776	4 372	151 404	164 191
<i>Constructions</i>		469 303	218 405	250 898	273 435
<i>Autres immobilisations corporelles</i>		22	8	14	15
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		6 003	0	6 003	6 956
<i>Avances et acomptes</i>		0	0	0	0
Immobilisations financières :		3 960 958	39 779	3 921 179	3 666 053
<i>Participations</i>	3.1.2	2 276 050	39 779	2 236 271	1 967 780
<i>Autres titres immobilisés</i>	3.1.4	209	0	209	86
<i>Créances rattachées à des participations & Prêts</i>	3.1.3	1 684 686	0	1 684 686	1 698 177
<i>Dépôts et cautionnements</i>		13	0	13	10
Total I - Actif Immobilisé	3.1	4 592 062	262 564	4 329 498	4 110 650
Stocks et en-cours		0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes		0	0	0	0
Créances d'exploitation :	3.2.1/ 3.2.2	66 001	3 332	62 669	39 827
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		10 350	3 332	7 018	4 625
<i>Comptes courants</i>		52 242	0	52 242	30 689
<i>Autres créances</i>		3 409	0	3 409	4 513
Valeurs mobilières de placement		0	0	0	0
Disponibilités		26 360	0	26 360	21 919
Charges constatées d'avance	3.2.3	20 527	0	20 527	21 569
Instruments de trésorerie	3.2.4	89	0	89	159
Total II - Actif Circulant	3.2	112 977	3 332	109 645	83 474
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3.2.3	12 321	0	12 321	14 302
Primes de remboursement des emprunts (IV)	3.2.3	1 013	0	1 013	1 227
Ecart de conversion Actif (V)	3.2.3	7 579	0	7 579	18 843
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		4 725 952	265 896	4 460 056	4 228 496

Passif

k€	Note 3.5.	31-déc.-20	31-déc.-19
Capitaux Propres :		2 036 374	1 856 098
Capital [dont versé 530 191 k€]		530 191	484 147
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 506 183	1 371 951
Réserves et report à nouveau:		86 319	85 176
	<i>Réserve légale</i>	53 019	47 228
	<i>Report à nouveau</i>	33 300	37 948
Résultat de l'exercice		168 212	184 275
Provisions réglementées		5 224	4 390
Total I - capitaux Propres	3.3	2 296 129	2 129 939
Autres Fonds Propres		0	0
Total I bis - Fonds Propres		0	0
Provisions pour risques		843	7 435
Provisions pour charges		245	168
Total II - Provisions pour Risques et Charges	3.4	1 088	7 603
DETTES			
Dettes financières :		2 135 966	2 072 192
	<i>Autres emprunts obligataires</i>	3.5.1 741 627	741 586
	<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾</i>	3.5.2 1 273 686	1 147 215
	<i>Emprunts et dettes financières diverses</i>	3.5.3 120 653	183 391
Avances et acomptes reçus		0	0
Dettes d'exploitation :		9 314	4 549
	<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	6 499	2 697
	<i>Dettes fiscales et sociales</i>	3.5.4 2 815	1 852
	<i>Autres dettes d'exploitation</i>	0	0
Dettes diverses :		7 749	1 688
	<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>	3.5.5 574	875
	<i>Autres dettes diverses</i>	3.5.6 7 175	813
Produits constatés d'avance		0	0
Instruments de trésorerie	3.5.7	232	324
Total III - Passif Circulant	3.5	2 153 261	2 078 753
Ecarts de conversion Passif (IV)	3.5.10	9 578	12 201
TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)		4 460 056	4 228 496
⁽¹⁾ Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		12 439	18 558

3.4.2 Compte de résultat

k€	Note 3.5.	31-déc.-20	31-déc.-19	Variation (%)
Production vendue [Loyers]		46 651	76 038	
Montant net du chiffre d'affaires	4.1.1	46 651	76 038	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	4.1.2	2 695	1 059	
Autres produits		120	51	
Total I - Produits d'exploitation		49 466	77 148	-35,88%
Autres achats et charges externes		14 043	13 914	
Impôts, taxes et versement assimilés		5 555	5 947	
Salaires et traitements		3 117	4 557	
Charges sociales		1 408	1 178	
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		18 659	18 338	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		3 576	1 789	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		3 332	0	
Provisions pour risques et charges : Dotations aux provisions		76	250	
Autres charges		216	117	
Total II - Charges d'exploitation	4.1.3	49 982	46 090	8,44%
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	4.1	-516	31 058	-101,66%
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice ou perte transférée	III	0	0	
Pertes ou bénéfice transféré	IV	0	0	
Produits financiers :				
De participation (dividendes)	4.2.1	161 327	204 907	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		43 033	46 576	
Autres intérêts et produits assimilés		13 892	13 973	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	4.2.2	6 258	219	
Différences positives de change	4.2.3	66	1 717	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0	
Total V - Produits financiers		224 576	267 392	-16,01%
Charges financières :				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		39 957	51 799	
Intérêts et charges assimilées		68 117	69 138	
Différences négatives de change	4.2.3	1 409	1 512	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0	
Total VI - Charges financières		109 483	122 449	-10,59%
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	4.2	115 093	144 943	-20,59%
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		114 577	176 001	-34,90%
Produits exceptionnels :				
Sur opérations de gestion		0	300	
Sur opérations en capital		34 321	18 225	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges		45 219	168	
Total VII - Produits exceptionnels	4.3	79 540	18 693	325,51%
Charges exceptionnelles :				
Sur opérations de gestion		32	910	
Sur opérations en capital		24 559	8 690	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		1 314	773	
Total VIII - Charges exceptionnelles	4.3	25 905	10 373	149,74%
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	4.3	53 635	8 320	544,68%
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	46	
Impôts sur les bénéfices (X)	4.4	0	0	
Total des produits (I+III+V+VII)		353 582	363 233	-2,66%
Total des charges (II+IV+VI+VIII+X+X)		185 370	178 958	3,58%
Bénéfice (+) ou perte (-)		168 212	184 275	-8,72%

3.5 ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

3.5.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

3.5.1.1 Impact Covid 19

La propagation du Coronavirus en France où Covivio Hotels détient des hôtels à revenus variables (loyers variables basés sur le chiffre d'affaire généré par l'opérateur), a eu un impact immédiat sur le chiffre d'affaires de la société du fait de la diminution de la fréquentation des hôtels.

A fin 2020, les revenus variables de la société représentent 33 % de ses revenus. Une baisse de 10% du loyer Accor entraîne une baisse de 900 k€ et une baisse de 20% du loyer Accor entraîne une baisse de 1 900 k€.

Au 31 décembre 2020, 42 hôtels du portefeuille Accor sont actuellement ouverts et un est fermé.

3.5.1.2 Acquisitions d'actifs immobiliers, travaux et développements

Le 18 juin 2020, Covivio Hotels a racheté les droits du bail emphytéotique du terrain portant sur l'Ibis Strasbourg Centre historique pour 4 266 k€.

3.5.1.3 Cessions d'actifs immobiliers

Au cours de la période, Covivio Hotels a cédé les actifs suivants :

k€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-19
Courtepaille Béziers	1 161	1 000	-161	1 000
Jardiland Anse	1 961	2 956	995	2 980
Jardiland Bassussary	4 173	6 990	2 817	6 930
Jardiland Bourges	5 836	8 800	2 964	9 490
Jardiland Dunkerque	1 844	2 873	1 029	2 660
Jardiland Lescure d'Albigeois (1)	1 045	0	-1 045	311
Jardiland Nîmes	5 140	6 950	1 810	6 560
Jardiland Saintes	3 158	4 700	1 542	4 550
Total	24 318	34 269	9 951	34 481

- (1) Le bail à construction entre Foncière Otello (bailleur) et Covivio Hotels (preneur) concernant cet actif est arrivé à terme le 23 janvier 2020. Les constructions ont donc été sorties de chez Covivio Hotels pour être comptabilisées chez Foncière Otello à sa valeur vénale. Cette transaction s'est faite sans indemnité.

3.5.1.4 Acquisitions de titres de participation

Les titres de participations ont fortement augmenté (+263 495 k€). Cette augmentation s'explique principalement par l'augmentation de la valeur des titres de participation dans Murdelux suite à l'augmentation de capital pour financer l'acquisition d'un portefeuille de 8 hôtels loués à NH Hotels situés dans plusieurs villes européennes pour un total de 270 053 k€.

3.5.1.5 Augmentation de Capital

L'Assemblée Générale qui s'est réunie le 7 mai 2020 a décidé d'offrir à chaque actionnaire, l'option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende.

A cette occasion, 98,6 % des actionnaires ont choisi le paiement du dividende en action générant la création de 11 510 983 nouvelles actions entièrement libérées pour un montant brut de 184 981 k€ (184 880 k€ net de frais), se décomposant en 46 044 k€ de nominal et en 138 937 k€ de prime d'émission.

3.5.1.6 Refinancement de la dette

Covivio Hotels a levé 325 000 k€ de financement à moyen et long terme, dont 250 000 k€ de dettes pour sécuriser l'acquisition d'un portefeuille hôtelier en Italie, France, Hongrie et République Tchèque.

3.5.1.7 Restructuration de la couverture

Au cours de la période, Covivio Hotels a procédé à des annulations et des restructurations de couverture afin d'adapter son profil de couverture aux cessions et refinancements intervenus en 2020 en contrepartie du paiement d'une soulte de 10 002 k€ dont la totalité a été étalée.

Au 31 décembre 2019, Covivio Hotels n'était plus en situation de sur-couverture.

Au 31 décembre 2020, certains instruments dérivés, considérés comme des positions ouvertes isolées (POI) jusqu'au 31 décembre 2018, ont été réutilisés à des fins de couverture, la juste valeur de ces instruments a donc été amortie en résultat sur la durée de vie résiduelle du dérivé. Covivio Hotels n'est pas en situation de sur-couverture au 31 décembre 2020.

3.5.1.8 Contrôle fiscal

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

Covivio Hotels a fait l'objet de vérifications de comptabilité portant sur les exercices 2010/2011, 2012/2013/2014 et 2015, qui ont abouti à des propositions de rectification en matière de CVAE pour respectivement 1,2 M€, 1,1 M€ et 0,2 M€. Ces redressements ont fait l'objet d'un contentieux qui a donné lieu à des arrêts de la cour administrative d'appel, favorables à Covivio Hotels, qui ont annulé les jugements du tribunal administratif et condamné l'administration fiscale. En l'absence de pourvoi en cassation de la part de l'administration, ces litiges qui n'avaient pas été provisionnés, sont définitivement clos au 31 décembre 2020.

3.5.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Covivio Hotels est la société mère du groupe Covivio Hotels qui établit des comptes consolidés selon les normes IFRS. Son siège est situé au 30 avenue Kleber – 75 208 PARIS Cedex 16. Elle est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 955 515 895. Les comptes consolidés sont disponibles à cette adresse.

Covivio Hotels est consolidée par intégration globale par la société Covivio située au 18 avenue François Mitterrand - CS 10449 – 57017 METZ Cedex 01. Covivio est immatriculée au RCS de Metz sous le numéro 364 800 060. Les comptes consolidés sont disponibles à cette adresse.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les annexes sont établies conformément au règlement de l'ANC n°2014-03 publié par arrêté du 8 septembre 2014 et aux règlements suivants en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1^{er} janvier 2005.

3.5.2.1 Immobilisations corporelles

Le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de :

- leur coût d'acquisition incluant les frais et droits de mutation liés à l'achat pour les immeubles acquis postérieurement à l'adoption du régime SIIC ;
- leur coût de production pour les immeubles en réhabilitation : les travaux réalisés sont comptabilisés en immobilisations en cours au fur et à mesure de la réception des factures fournisseurs puis transférés en construction à la réception des procès-verbaux de fin de travaux.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire et en fonction de leur durée probable d'utilisation.

✓ **Méthodologie retenue :**

- **Hôtels**

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les composants utilisés sont les suivants :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	50 à 80 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 ans
Installations générales et techniques	L	20 ans
Agencements	L	10 ans

- **Restaurants Courtepaille**

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les composants utilisés sont les suivants :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	50 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 ans
Installations générales et techniques	L	20 ans
Agencements extérieurs	L	10 ans
Agencements intérieurs	L	10 ans

- **Jardineries Jardiland**

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières. Les composants utilisés sont les suivants :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	40 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	25 ans
Installations générales et techniques	L	15 ans
Aménagements extérieurs	L	15 ans
Agencements intérieurs	L	10 ans

3.5.2.2 Immobilisations corporelles acquises en crédit-bail

Lors de la levée de l'option de crédit-bail, le prix de revient fiscal de l'immeuble est déterminé par l'addition :

- du prix d'acquisition de l'immeuble prévu au contrat,
- de la réintégration à opérer dans les bénéfices de l'exercice en cours au moment de la levée d'option,
- du prix d'acquisition du contrat diminué des amortissements dérogatoires antérieurement comptabilisés.

Lorsque les amortissements pratiqués sur la base fiscale sont supérieurs à ceux pratiqués sur la base comptable, il est pratiqué un amortissement dérogatoire correspondant aux constructions, et calculé sur leur durée d'utilisation. Les amortissements dérogatoires constatés avant la levée de l'option sont repris à la clôture d'un exercice dans la mesure où l'amortissement pour dépréciation de l'exercice excède l'annuité fiscalement admise.

Lors de la cession de l'immeuble, les amortissements dérogatoires antérieurement pratiqués sont repris au compte de résultat.

3.5.2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

A chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

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

Lorsqu'une dépréciation est comptabilisée, elle sera suivie sans condition de seuil.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

3.5.2.4 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

3.5.2.5 Créances clients et dépréciations clients douteux

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des provisions, sauf cas particuliers, sont les suivants :

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

Compte tenu de la généralisation d'octroi de mesures d'accompagnement (pratique quasi inexistante avant Covid), la société a opté pour la linéarisation des loyers sur la durée du bail. En effet, ce changement de méthode comptable donne une meilleure lisibilité des comptes. La linéarisation des loyers en période de franchise conduit à reconnaître une créance qui se dénouera jusqu'à la fin du bail, permettant ainsi un affichage de loyer constant sur la durée du bail.

3.5.2.6 Créances et dettes libellées en monnaies étrangères

Les créances et dettes en monnaies étrangères sont converties et comptabilisées en euros sur la base du dernier cours de change connu.

Lors des règlements, la différence entre le cours utilisé à l'origine et le taux du jour du règlement constitue une perte ou un gain de change qui doit être comptabilisé en résultat d'exploitation ou financier en fonction de la nature de l'opération.

A la clôture de l'exercice, les créances et dettes sont converties au taux de clôture. Ces différences de conversion sont inscrites à des comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures :

- à l'actif du bilan, lorsque la différence correspond à une perte latente ;
- au passif du bilan, lorsque la différence correspond à un gain latent.

Les pertes latentes entraînent la constitution d'une provision pour risque.

Pour une même opération, les pertes et les gains latents peuvent être considérés comme concourant à une position globale de change, la provision est donc limitée à l'excédent des pertes sur les gains.

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

	GBP	EUROS
Taux à l'ouverture	1	1,169913
Taux à la clôture	1	1,105734

3.5.2.7 Instruments dérivés

Pour mener sa politique de couverture, la société utilise uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les Swaps, les Cross Currency Swap, les Caps, les tunnels d'options (achat de Cap et vente de Floor).

Les instruments financiers utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt et des taux de change. Il s'agit de Swaps dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe et un taux de change. Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. En revanche, le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charges ou en produits financiers de l'exercice.

Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est à dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les instruments financiers utilisés par Covivio Hotels sont destinés à la couverture des dettes à taux variable du groupe. L'option retenue est de conserver juridiquement les instruments financiers dans Covivio Hotels et de refacturer aux entités bénéficiaires de la couverture de taux, des produits et charges liés.

Le principe retenu est d'affecter aux filiales les instruments de couverture ayant les caractéristiques les plus proches des emprunts qui sont à couvrir dans les filiales. L'éventuelle sur-couverture est également transférée aux filiales au prorata des encours de couverture.

Les primes payées ou reçues sur les contrats de Cap et de Floor sont étalées sur la durée des contrats.

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

Lorsque l'élément couvert est annulé et que l'instrument se retrouve en position ouverte isolée (sur-couverture), la soulte payée est directement enregistrée au compte de résultat.

Le règlement 2015-05 impose le principe de symétrie dans le compte de résultat entre les éléments couverts et les instruments de couverture. Les soultes payées pour annuler les instruments de couverture doivent donc être étalées sur la durée de vie restante des instruments résiliés. Lors de la mise en place d'une nouvelle couverture avec perception d'une soulte si elle est négociée hors marché, l'étalement s'effectuera sur la durée de vie du nouvel instrument, cet étalement a pour effet de comptabiliser le nouvel instrument à sa valeur de marché d'origine.

3.5.2.8 Provisions pour risques et charges

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de la réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise, un passif représentant une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

3.5.2.9 Provisions pour risques et charges financières

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

3.5.2.10 Emprunts, dettes et emprunt obligataire

Les financements bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts bancaires, de deux emprunts obligataires, d'un placement privé et de conventions de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de covenants indiquées dans les engagements hors bilan.

3.5.2.11 Charges à répartir

Elles correspondent aux frais d'émission d'emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt.

3.5.2.12 Prime de remboursement d'emprunt obligataire

Elles s'amortissent sur la durée de remboursement de l'emprunt.

3.5.2.13 Chiffre d'affaires

Le quittancement sur les portefeuilles des commerces est mensuel d'avance ou à terme échu.

Sur les hôtels, il est normalement trimestriel d'avance, calculé en fonction du chiffre d'affaires de l'année précédente. Une régularisation comptable visant à prendre en compte le chiffre d'affaires de l'exercice est réalisée à chaque clôture.

Suite à la crise sanitaire et à différentes négociations, le quittancement Accor a été facturé en mensuel échu en fonction du chiffre d'affaire réel à compter du 1er avril 2020 et jusqu'au 31 décembre 2020.

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

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les franchises de loyer sont comptabilisées dans les comptes sociaux et leur dénouement est lissé sur la durée résiduelle des baux. Ainsi la franchise s'éteint progressivement jusqu'à la fin du bail ou lors de la vente de l'actif.

3.5.2.14 Impôts sur les Bénéfices

Covivio Hotels est soumise au régime des Sociétés Immobilières d'Investissements Cotées (SIIC) à effet du 1er janvier 2005. A ce titre, son activité de location immobilière et ses produits de cession d'actifs sont exonérés d'impôt sur les sociétés mais ses autres activités éventuelles restent soumises à l'IS.

Le régime SIIC permet l'exonération :

- Des revenus provenant de la location d'immeubles,
- Des plus values réalisées sur la cession d'immeuble à des entreprises non liées,
- Des dividendes provenant des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC ou non soumises.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distributions suivantes :

- 95 % du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,
- 70 % des plus values de cession d'immeuble et part de filiales ayant opté doit être distribué avant la fin du 2^{ème} exercice qui suit celui de leur réalisation,
- 100 % des dividendes provenant des filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit leur perception.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des catégories de revenu, le coefficient de distribution qui lui correspond, limité au montant du résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

3.5.3 EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

3.5.3.1 Actif Immobilisé

- *Variation des valeurs brutes*

k€	Note 3.5.	Valeurs brutes au 31-déc.-19	Augmentations		Diminutions		Valeurs brutes au 31-déc.-20
			Acquisition et travaux	Transferts	Cessions et autres sorties	Transferts	
Immobilisations incorporelles		0	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles		662 451	5 523	2 210	36 870	2 210	631 104
- Terrains	3.1.1	166 368	4 266	0	14 858	0	155 776
- Constructions	3.1.1	489 105	0	2 210	22 012	0	469 303
- Autres immobilisations corporelles		22	0	0	0	0	22
- Immobilisations en cours	3.1.1	6 956	1 257	0	0	2 210	6 003
Immobilisations financières		3 710 828	588 352	0	338 222	0	3 960 958
- Titres de participations	3.1.2	2 012 555	280 967	0	17 472	0	2 276 050
- Prêts	3.1.3	1 698 177	306 169	0	319 660	0	1 684 686
- Titres immobilisés	3.1.4	86	1 213	0	1 090	0	209
- Autres immobilisations financières		10	3	0	0	0	13
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		4 373 279	593 875	2 210	375 092	2 210	4 592 062

3.5.3.1.1 Immobilisations corporelles

La variation des immobilisations corporelles est due principalement :

- A la réalisation des travaux pour les montants suivants :
 - 4 266 k€ : Acquisition des droits du bail emphytéotique du terrain portant sur l'Ibis Strasbourg Centre historique
 - 1 257 k€ : Travaux sur les actifs Accor
- A la mise en service pour les montants suivants :
 - 905 k€ : Travaux sur les actifs Accor
 - 877 k€ : Livraison de l'hôtel Meininger Lyon Zimmermann le 2 octobre 2019
 - 428 k€ : Livraison de l'hôtel Meininger Porte de Vincennes le 29 octobre 2019
- A la sortie des immobilisations pour les montants suivants :
 - 33 873 k€ : Cession de 7 actifs du portefeuille Commerce
 - 2 392 k€ : Fin du bail à construction d'un commerce le 23 janvier 2020, reprise des constructions par le bailleur
 - 605 k€ : Mise aux rebuts suite aux remplacements de certains composants

3.5.3.1.2 Variation des titres de participations

La variation positive des titres de participation s'explique principalement par l'augmentation de capital sans émission de nouveaux titres de Murdelux pour 270 053 k€ suite à l'acquisition d'un portefeuille de 8 hôtels loués à NH Hotels situés dans plusieurs villes européennes :

Sociétés	Valeur des titres (k€)
Montant au 31 décembre 2019	2 012 555
Acquisition de titres et assimilés	
Murdelux	270 053
Constance	10 914
Total augmentation de titres suite acquisition	280 967
Réduction de Capital	
OPCI B2	17 472
Total Réduction de Capital	17 472
Montant au 31 décembre 2020	2 276 050

3.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	k€
Prêts aux filiales	1 667 544
Intérêts courus sur prêts	14 639
Intérêts courus sur swap	2 503
Total	1 684 686

Le détail des prêts aux filiales est le suivant :

k€	Capital restant dû au 31/12/2020	Intérêts courus au 31/12/2020	Capital restant dû au 31/12/2019
Murdelux (1) (4)	781 173	1 723	562 692
Investment FDM Rocatierra	227 600	4 861	227 600
Constance	148 781	5 035	141 550
SNC Foncière Otello	146 781	509	146 781
FDM MLux (2)	138 337	0	387 986
SCI Rosace	37 500	0	37 500
OPCI Oteli	35 031	76	33 785
LHM Holding Lux	28 960	337	28 960
Ingrid France (3)	26 735	192	0
SAS Kombon	19 949	43	19 949
B&B Invest Lux 4	17 580	894	17 580
Samoens	14 665	176	15 667
Bardiomar	8 798	164	8 798
Ruhl Côte d'Azur	8 500	0	8 500
SCI Porte Dorée	7 747	218	7 747
SAS Iris Holding France	6 745	141	6 745
SNC Hotel 37 René Clair	6 700	0	6 700
B&B Invest Espagne	5 962	270	5 962
B&B Invest Lux 1 (4)	0	0	5 465
B&B Invest Lux 2 (4)	0	0	4 650
B&B Invest Lux 3 (4)	0	0	4 370
MO Lux (4)	0	0	2 064
Total	1 667 544	14 639	1 681 051

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

k€	2 020	2 019	variation	caractéristiques prêts/ commentaires
Prêts portefeuille uk :	326 544	345 498	-18 954	
<i>Acquisition portefeuille en 2018</i>	483 477	483 477	0	Conclu le 18/07/18 - taux 3% - durée 8 ans
<i>Remboursement</i>	-189 179	-189 179	0	Restructuration au 01/01/19
<i>Acquisition Oxford en 2019</i>	34 123	34 123	0	Tirage complémentaire du 12/02/19
<i>Impact Ecart de conversion</i>	-1 877	17 077	-18 954	Conversion au taux de clôture (soit au 31/12/19 : 1£=1,169913 € contre 1£=1,105734 € au 31/12/20)
Prêt portefeuille Roco	229 687	0	229 687	Conclu le 2/09/20 - taux 2,26 % - durée 7 ans
Prêts Kempense Meren	26 375	26 375	0	Conclu le 1/01/19 - taux 4,39 % - durée 3,5 ans
Prêts H Invest lux 1	25 500	25 500	0	Conclu le 1/01/19 - taux 4,99 % - durée 4 ans
Prêts Portmurs	24 037	24 037	0	Conclu le 1/01/12 - taux 4,94 % - durée 8 ans
Prêts LHI2 (options pays-bas)	23 984	23 984	0	Conclu le 27/12/18 - taux 3,61 % - durée 7 ans
Prêts Nh Amsterdam	21 590	21 590	0	Conclu le 5/06/14 - taux 5 % - durée 7 ans
Prêts pour investissement en Pologne	17 735	17 735	0	Conclu les 22/10/19 et 6/12/19 - taux 2,6 % et 2,71 % - durée 7 ans
Prêts H Invest lux 2	17 200	17 200	0	Conclu le 1/01/19 - taux 5,11 % - durée 6 ans
Prêts Ringer (Hôtel Munich)	17 000	17 000	0	Conclu le 7/07/15 - taux 5 % - durée 6,5 ans
Prêts Sunparks	9 724	9 724	0	Conclu le 1/01/19 - taux 4,93 % - durée 3 ans
Nouveaux prêts LHI2	9 639	9 639	0	Conclu le 29/03/19 - taux 3,61 % - durée 7 ans
Prêts B&B lux 5	8 200	8 200	0	Conclu le 1/01/19 - taux 5,09 % - durée 3,5 ans
Prêt Mo lux 1	6 800	6 800	0	Conclu le 1/01/19 - taux 5,12 % - durée 3 ans
Prêt B&B Lux 1 (4)	5 465	0	5 465	Restructuration des prêts le 10/12/20. Conclu le 10/12/20 - taux 2,39 % - durée 7 ans
Prêt B&B Lux 2 (4)	4 650	0	4 650	Restructuration des prêts le 10/12/20. Conclu le 10/12/20 - taux 2,4 % - durée 7 ans
Prêt B&B Lux 3 (4)	4 370	0	4 370	Restructuration des prêts le 10/12/20. Conclu le 10/12/20 - taux 2,4 % - durée 7 ans
Prêt Mo Lux1 (4)	2 063	0	2 063	Restructuration des prêts le 10/12/20. Conclu le 10/12/20 - taux 2,39 % - durée 7 ans
Prêts Acquisition Jouron	610	610	0	Conclu le 1/07/19 - taux 1,56 % - durée 30 ans
Prêts B&B lux 6	0	8 800	-8 800	Conclu le 1/01/19 - taux 5,09 % - durée 3,5 ans
Total	781 173	562 692	218 481	

(2) Remboursement partiel du prêt signé avec FDM M Lux en 2019 qui avait été mis en place pour permettre aux filiales Propco Rock de rembourser leur dette bancaire Natixis. Le montant du remboursement s'élève à 257 230 k€.

(3) Signature d'un nouveau prêt avec la société Ingrid France le 7 septembre 2020 pour une durée de 7 ans pour 56 407 k€ tiré à hauteur de 26 735 k€ en 2020. Ce prêt est destiné à ses besoins de trésorerie (prêt associé à sa filiale Immobilière Verdun, paiement d'une distribution de réserve, remboursement d'un prêt existant).

(4) Les prêts consentis à B&B Lux 1, 2 et 3 ainsi qu'à Mo Lux 1 ont été totalement remboursés à Covivio Hotels. Des nouveaux prêts pour ces mêmes montants ont été signés directement entre Murdelux et ses filiales.

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de 01/2021 au plus tôt à 06/2050 au plus tard est stipulée dans l'acte.

3.5.3.1.4 Détail des autres titres immobilisés

k€	31-déc.-19	Augmentation	Diminution	31-déc.-20
<i>Actions propres</i>	86	1 213	1 090	209
Total	86	1 213	1 090	209

Au 31 décembre 2020, la société détenait 12 691 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité soit un montant global de 209 k€.

- **Variation des amortissements et dépréciations**

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

k€	Note 3.5.	31-déc.-19	Augmentations		Diminutions	31-déc.-20
			Dotations	Transferts	Cessions et autres sorties	
Dépréciation des immobilisations incorporelles		0	0		0	0
Amort.et dépréciation des immobilisations corporelles		217 854	18 834	0	13 903	222 785
- Constructions		213 820	15 325	0	12 963	216 182
- Autres immobilisations corporelles		7	1	0	0	8
- Dépréciation / terrains et construction	3.1.5	4 027	3 508	0	940	6 595
Dépréciations immobilisations financières		44 775	39 743	0	44 739	39 779
- Participations	3.1.6	44 775	39 743	0	44 739	39 779
Total		262 629	58 577	0	58 642	262 564

3.5.3.1.5 Détail des dépréciations des actifs

Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leur valeur de marché estimée. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour déterminer s'il y a un indice de perte de valeur :

k€	31-déc.-19	Dotations	Reprises	31-déc.-20
Jardiland Blois	1 125	85	0	1 210
Courtepaille Bourg en Bresse	266	292	0	558
Courtepaille Les Ulys	193	347	0	540
Courtepaille Marcq-en-Baroeul	471	67	0	538
Courtepaille Evry	164	334	0	498
Courtepaille La Charité sur Loire	0	436	0	436
Courtepaille Marne La Vallée	212	160	0	372
Courtepaille Evreux	0	346	0	346
Courtepaille Creteil	0	307	0	307
Courtepaille Limoges Beaubreuil	0	276	0	276
Courtepaille Meaux	225	27	0	252
Courtepaille Lille Villeneuve	186	31	0	217
Courtepaille Villemandeur	0	199	0	199
Jardiland Naveil	0	172	0	172
Courtepaille La Plaine Saint Denis	0	167	0	167
Courtepaille Lille Mouvaux	177	0	27	150
Courtepaille Heillecourt	0	148	0	148
Courtepaille Fresnes Montauban	79	63	0	142
Jardiland Chateaudun	16	51	0	67
Courtepaille Béziers	176	0	176	0
Jardiland Albi	737	0	737	0
Total	4 027	3 508	940	6 595

3.5.3.1.6 Détail des dépréciations de titres de participations

Les dépréciations des titres sont comptabilisées pour prendre en compte la situation nette réévaluée des filiales inférieure à la valeur des titres :

k€	31-déc.-19	Dotations	Reprises	31-déc.-20
FDM M Lux (1)	44 739	20 521	44 739	20 521
Constance (2)	0	10 770	0	10 770
Bardiomar	0	4 730	0	4 730
Oteli	0	2 391	0	2 391
LHM Holding Lux	36	1 285	0	1 321
Foncière Manon	0	46	0	46
Total	44 775	39 743	44 739	39 779

- (1) La reprise de 44 739 k€ correspond à une correction d'erreur sur une dotation indûment calculée sur l'exercice 2019. La valeur nette comptable des titres de participation de FDM M Lux au 31.12.2019 aurait été de 379 096 k€.
- (2) Constance fait l'objet d'une dotation pour dépréciation de titres suite à la diminution de la juste valeur des actifs du sous-palier Rock Opco et à la baisse de leurs capitaux propres.

3.5.3.2 Actif Circulant

3.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

Le solde de la créance au 31 décembre 2020 de 10 350 k€ correspond à des créances non encore exigibles pour 6 355 k€ et 3 995 k€ de créances douteuses.

k€	Montant brut au 31-déc.-20	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an	Montant brut au 31-déc.-19
Créances clients et comptes rattachés	10 350	8 561	1 789	4 625
Créances clients	6 376	6 376	0	324
Franchise de loyers (1)	1 975	186	1 789	0
Facture à établir	1 972	1 972	0	4 274
Charges récupérables sur les locataires	27	27	0	27
Comptes courants	52 242	52 242	0	30 689
Autres créances	3 409	3 409	0	4 513
Créances diverses	1 637	1 637	0	150
Créances de TVA	1 230	1 230	0	1 261
Créances Impôt (2)	542	542	0	3 102
Total	66 001	64 212	1 789	39 828

- (1) Changement de méthode : Pour une meilleure visibilité des états financiers et compte tenu de la généralisation d'octroi de mesures d'accompagnement à la signature d'avenants ou de bail, les effets des franchises de loyers sont linéarisés sur la durée du bail.

L'impact de ce changement de méthode comptable à l'ouverture de l'exercice est de 360 k€ et a été comptabilisé en capitaux propres.

Au 31 décembre 2020, le solde des créances issu de la linéarisation est de 1 975 k€ :

k€	Reprise historique au 31/12/19	Nouvelles franchises 2020	Lissage 2020	Franchises actifs vendus en 2020	Solde franchise au 31/12/20
Hôtels	360	1299	-124	0	1535
Commerce	0	758	-56	-262	440
Total	360	2 057	-180	-262	1 975

- (2) Covivio Hotels a fait l'objet de vérifications de comptabilité portant sur les exercices 2010/2011, 2012/2013/2014 et 2015, qui ont abouti à des propositions de rectification en matière de CVAE pour respectivement 1,2 M€, 1,1

M€ et 0,2 M€. Ces redressements ont fait l'objet d'un contentieux qui a donné lieu à des arrêts de la cour administrative d'appel, favorables à Covivio Hotels, qui ont annulé les jugements du tribunal administratif et condamné l'administration fiscale. En l'absence de pourvoi en cassation de la part de l'administration, ces litiges qui n'avaient pas été provisionnés, sont définitivement clos au 31 décembre 2020. La créance a totalement été remboursée sur l'exercice 2020.

Suite à la fusion avec FDM Management, Covivio Hotels a repris une créance CICE de 539 k€ provenant des sociétés SLIH et Alliance. Cette créance fera l'objet d'une demande de remboursement en 2021 ou sera imputée sur l'IS.

3.5.3.2.2 Dépréciation des comptes clients

Les dépréciations des comptes clients s'élèvent à 3 332 k€ au 31 décembre 2020 et concernent les créances sur les commerces :

k€	Dépréciations 31-déc.-19	Dotations	Reprises	Dépréciations 31-déc.-20
Portefeuille Commerce	0	3 332	0	3 332
Total	0	3 332	0	3 332

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

k€	31-déc.-20	31-déc.-19
Charges d'exploitation constatées d'avance:	127	131
s/ Locations	0	0
s/ Charges externes et autres	127	131
Charges financières constatées d'avance :	20 400	21 438
s/ commissions d'agent	128	100
s/ renégociation de soultes	19 080	19 550
s/ compte d'attente POI (1)	1 192	1 788
Total Charges Constatées d'Avances	20 527	21 569
Total Charges à répartir s/ Frais d'emission d'emprunt	12 321	14 302
Primes de remboursement des emprunts		
s/Obligation 350 M€ (2)	1 013	1 227
Total Prime de remboursement des emprunts	1 013	1 227
Ecart de conversion actif (3)		
Augmentation de dettes	34	18 836
Diminution de Créances	7 545	7
Total Ecart de conversion actif	7 579	18 843
Total	41 440	55 941

- (1) Lorsque l'instrument de couverture ne répond plus aux critères de qualification, ou lorsqu'il est mis fin à une relation de couverture par l'entreprise, la comptabilité de couverture continue de s'appliquer aux résultats latents de l'instrument de couverture cumulés jusqu'à la date d'arrêt de la couverture, qui doivent alors être reconnus dans un compte d'attente (en contrepartie d'un compte « instruments de trésorerie »).
- (2) La prime de remboursement est amortie sur la durée de l'amortissement de l'emprunt obligataire de 350 M€ soit sur 7 ans, jusqu'au 24 septembre 2025.
- (3) A la clôture de l'exercice, les créances et dettes sont converties au taux de clôture. Ces différences de conversion sont inscrites à ces comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures. La diminution de créances concerne principalement la perte latente constatée sur le prêt Intragroupe avec Murdelux de 326 M€, la livre s'étant dépréciée de 5,5 % sur l'exercice 2020.

3.5.3.2.4 Instruments de trésorerie

Ce poste correspond aux primes payées lors de la souscription d'instruments de couverture. Cette prime est étalée au résultat sur la durée de la couverture.

3.5.3.2.5 Produits à recevoir

k€	31-déc.-20	31-déc.-19
Autres immobilisations financières (intérêts courus sur prêts)	17 142	17 127
Clients et comptes rattachés (facture à établir)	1 972	4 275
Autres créances	0	0
Total	19 114	21 401

3.5.3.3 Capitaux Propres

Au 31 décembre 2020, le capital social est composé de 132 547 616 actions, toute de même catégorie, au nominal de 4 € soit 530 190 464 €.

Au 31 décembre 2020, la société détient 12 691 actions propres.

k€	31-déc.-19	Augmentation		Diminution		31-déc.-20
		Augmentation de l'exercice	Changement de méthode comptable	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	
Capital social	484 147	46 044	0	0	0	530 191
Prime d'émission	956 623	138 937	0	-4 705	0	1 090 855
Primes de fusion	353 741	0	0	0	0	353 741
Prime d'apport	61 587	0	0	0	0	61 587
Réserve légale	47 228	4 604	0	0	1 187	53 019
Report à nouveau	37 948	0	360	0	-5 008	33 300
Résultat de l'exercice	184 275	168 212	0	0	-184 275	168 212
Provisions réglementées	4 390	1 239	0	-405	0	5 224
Capitaux Propres	2 129 939	359 036	360	-5 110	-188 096	2 296 129

- Augmentation de Capital :

L'Assemblée Générale qui s'est réunie le 7 mai 2020 a décidé d'offrir à chaque actionnaire, l'option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende.

A cette occasion, 11 510 983 actions ont été souscrites et entièrement libérées pour un montant brut de 184 981 k€ (184 880 k€ net de frais), se décomposant en 46 044 k€ de nominal et en 138 937 k€ de prime d'émission. La réserve légale a été dotée à hauteur de 10 % du capital soit 4 604 k€.

La société applique la méthode préférentielle en imputant les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes d'émission. Ces frais sont imputés pour leur montant net d'impôt (selon qu'ils correspondent à des opérations afférentes à un secteur taxable ou SIIC). Les frais imputés sur la prime d'émission sur l'exercice 2020 sont de 101 k€.

- Affectation du résultat de l'exercice précédent :

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 7 mai 2020 a affecté le résultat de l'exercice précédent comme décrit ci-après et procédé à la distribution d'un dividende ordinaire de 1,55 €.

L'Assemblée Générale a offert la possibilité à chaque actionnaire d'opter pour le paiement du dividende en actions ou en numéraire.

k€	
	Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019
	184 275
	Primes d'émission
	0
	Report à Nouveau
	37 948
Total à affecter	222 223
	Réserve Légale
	1 187
	Prime d'émission
	0
	Dividendes mis en paiement (1)
	188 096
	Report à Nouveau
	32 940
Total affecté	222 223

(1) Les 188 096 k€ de dividendes mis en paiement se décomposent en :

- 500 k€ de dividende précipitaire versé à Covivio Hotel Gestion ;
- 2 615 k€ de dividende versé en numéraire (1,55 € * 1 686 755 actions, les 6 900 actions auto détenues ne donnant pas droit à paiement du dividende) ;
- 184 981 k€ de dividende versé en actions (119 342 978 actions x 1,55 € soit la création de 11 510 983 actions).

- Changement de méthode :

Pour une meilleure visibilité des états financiers et compte tenu de la généralisation d'octroi de mesures d'accompagnement à la signature d'avenants ou de bail, les effets des franchises de loyers sont linéarisés sur la durée du bail.

Ce changement de méthode comptable opéré le 1er janvier 2020 impacte les capitaux propres d'ouverture pour 360k€. Cet impact à l'ouverture est lié à des mesures d'accompagnement accordées en 2019, aucune mesure d'accompagnement n'ayant été accordé antérieurement à cet exercice. De ce fait, si le changement de méthode avait été appliqué au 1er janvier 2019 (plutôt qu'au 1er janvier 2020), le compte de résultat aurait enregistré un chiffre d'affaires de l'exercice majoré de 360k€ et le bilan aurait intégré une créance de franchise du même montant. Compte tenu de l'impact négligeable de ce changement de méthode comptable, il n'est pas pertinent de présenter des comptes pro-forma 2019.

- Provisions réglementées :

Il s'agit d'amortissements dérogatoires pratiqués sur les actifs ayant fait l'objet d'une levée d'option de crédit-bail pour 3 504 k€.

Les 1 720 k€ restant concernent l'amortissement dérogatoire sur les frais d'acquisition de titres des sociétés OPC I Oteli et SAS Kombon. Ces frais d'acquisition ont été incorporés au prix de revient des immobilisations financières pour 5 729 k€ et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires. Il restera donc à amortir 4 009 k€ jusqu'au 31 décembre 2024.

3.5.3.4 Provisions pour risques et charges

k€	Note 3.5.	31-déc.-19	Augmentation		Diminution		31-déc.-20
			TUP	Dotations	Reprises Montant utilisé	Reprises Montant non utilisé	
Provisions pour risques	3.4.1	7 435	0	0	6 592	0	843
<i>Provision pour perte de change</i>		6 863	0	0	6 258	0	605
<i>Provisions cotisations actions gratuites</i>		572	0	0	334	0	238
Provisions pour charges		168	0	77	0	0	245
<i>Indemnité de fin de carrière</i>	3.4.2	95	0	46	0	0	141
<i>Médaille du travail</i>		73	0	31	0	0	104
Total		7 603	0	77	6 592	0	1 088

3.5.3.4.1 Provisions pour risque

Le 25 juillet 2018, Covivio Hotels, par l'intermédiaire de sa filiale Murdelux, a acquis un portefeuille d'hôtels situé au Royaume-Uni. Pour financer cette opération, Covivio Hotels a souscrit une dette bancaire de 400 000 k€ et redescendu les fonds sous forme de prêts intra-groupe vers sa filiale Murdelux. Cette créance a partiellement été remboursée en 2019 pour 189 180 k€ (169 181 k€).

Ainsi au 31 décembre 2020, Covivio Hotels a une dette bancaire libellée en GBP pour 400 000 k€ et des créances rattachées aux participations libellées en GBP pour 295 319 k€. Les effets de change de ces dettes et créances financières ainsi que les dettes en compte-courant présentent un solde net de 605 k€ ayant donné lieu à la comptabilisation d'une reprise de provision pour perte de change de 6 258 k€.

3.5.3.4.2 Indemnités de Fin de Carrière

Covivio Hotels applique à compter de l'exercice 2013 la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires. Cette recommandation permet l'évaluation de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi en conformité avec la norme IAS19R.

En ce qui concerne la comptabilisation de ces engagements de retraite, Covivio Hotels a opté pour la comptabilisation immédiate et en totalité au résultat de la reconnaissance des écarts actuariels.

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail :

Paramètres	31-déc.-20	31-déc.-19
Taux d'actualisation	0,11%	0,44%
Taux annuel d'inflation	-	-
Evolution annuelle des salaires		
<i>Cadres</i>	4%	4%
<i>Non cadres</i>	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	48,96%	48,80%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover	8,56 % (20 ans)	10,09 % (20 ans)
	8,56 % (30 ans)	10,09 % (20 ans)
	8,56 % (40 ans)	10,09 % (20 ans)
	0 % (50 ans)	0 % (50 ans)
Nature du départ en retraite	A l'initiative du salarié	A l'initiative du salarié

3.5.3.5 Dettes

k€	Note 3.5.	31-déc.-20	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31-déc.-19
Emprunts Obligataires non convertibles	3.5.1	741 627	191 627	550 000	0	741 586
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.5.2	1 273 686	26 580	678 080	569 026	1 147 215
Emprunts, dettes financières diverses	3.5.3	120 653	120 653	0	0	183 391
Avances et acomptes		0	0	0	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés		6 499	6 499	0	0	2 697
Dettes fiscales et sociales	3.5.4	2 815	2 815	0	0	1 852
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.5.5	574	574	0	0	875
Autres dettes	3.5.6	7 175	7 175	0	0	813
Produits constatés d'avance		0	0	0	0	0
Instruments de trésorerie	3.5.7	232	232	0	0	324
Total		2 153 261	356 155	1 228 080	569 026	2 078 753

3.5.3.5.1 Emprunts obligataires non convertibles

- Emprunts obligataires :

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont :

date d'émission	16 novembre 2012
montant de l'émission (en millions d'euros)	255
remboursement partiel	68
valeur nominale après remboursement partiel	187
Taux nominal	2,754%
Date d'échéance	16 novembre 2021

Le solde de l'emprunt obligataire est de 187 210 k€, qui correspond aux intérêts courus pour 656 k€ et au capital restant dû pour 186 554 k€.

date d'émission	24/09/2018
montant de l'émission (en millions d'euros)	350
remboursement partiel	0
valeur nominale après remboursement partiel	350
Taux nominal	1,875%
Date d'échéance	24/09/2025

Le solde de cet emprunt obligataire est de 351 780 k€, qui correspond aux intérêts courus pour 1 780 k€ et au capital restant dû pour 350 000 k€.

- Placement privé :

Ce placement privé a été souscrit le 29 mai 2015 par Covivio Hotels. Il n'est assorti d'aucune surt  te et a comme caractéristiques :

date d'émission	29 mai 2015
montant de l'émission (en millions d'euros)	200
remboursement partiel	0
valeur nominale après remboursement partiel	200
Taux nominal	2,218%
Date d'échéance	29 mai 2023

Le solde du placement privé est de 202 637 k€, qui correspond aux intérêts courus pour 2 637 k€ et au capital restant dû pour 200 000 k€.

3.5.3.5.2 *Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit*

Ci-dessous est présenté le tableau de variation de la dette bancaire :

k€	31-déc.-19	Augmentation	Diminution	31-déc.-20
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	1 122 707	176 000	43 362	1 255 345
Intérêts courus	5 946	5 886	5 946	5 886
Concours bancaires	18 562	0	6 107	12 455
Total	1 147 215	181 886	55 415	1 273 686

- (1) L'augmentation concerne principalement la mise en place de 2 nouvelles dettes pour un total de 250 000 k€ (tirées à hauteur de 175 000 k€ sur 2020) dans le cadre de l'acquisition du portefeuille de 8 hôtels loués à NH Hotels situés dans plusieurs villes européennes ainsi que le tirage de lignes de crédit existantes pour 1 000 k€.

L'impact des écarts de conversion sur la dette en gbp vient en diminution pour 25 672 k€.(variation de la perte latente en 2019 de 17 023 k€ et du gain latent en 2020 de 8 649 k€).

Les remboursements contractuels s'élèvent à 8 436 k€ et ceux suite aux cessions d'actifs à 614 k€. La dette mise en place en 2012 suite à l'acquisition en vefa du B&B Porte des Lilas a totalement été remboursée pour 8 640 k€ en 2020.

3.5.3.5.3 *Emprunts et dettes financières diverses*

Les emprunts et dettes financières diverses sont composés de :

- Comptes courants créditeurs pour 120 509 k€ :

k€	31-déc.-20	31-déc.-19
Foncière Otello	32 961	34 474
Investment FDM Rocatierra	23 748	32 553
Murdelux	15 131	19 966
Ulysse Belgique	11 872	11 815
SLIH	6 045	11 554
Lagonda Palace Propco ltd	4 446	5 101
Oxford Thames Ltd	3 763	1 016
Constance	3 579	4 406
SCI Porte Dorée	3 163	1 834
Roxburghe Investments Holdco	2 999	0
Grand Central Hôtel Company	2 209	2 374
Lagonda York Propco ltd	1 709	2 240
Ruhl Côte d'Azur	1 607	3 930
René Clair	1 396	2 076
Blythsw ood Square Hotel Glasgow	1 076	2 309
The St David's Hotel Cardiff ltd	958	2 579
SCI Rosace	954	602
Oxford Spires Hotel Ltd	942	2 187
Lagonda York Holdco ltd	355	323
Roxburghe Investments Propco ltd	322	2 968
Wotton House Properties Holdco	303	364
George Hôtel Investments Holdco	290	3 532
George Hotel Investments ltd	239	6 454
Société Nouvelle Hotel Plaza	230	0
Grand Central Hôtel Company Holdco	128	0
B&B Invest Espagne	53	0
SARL Loire	31	51
Trade Center Hotel	0	8 221
Sunparks Oostduink.	0	7 833
Roxburge Invest lux	0	3 038
Kempense Meren	0	2 031
Wotton House Properties ltd	0	2 004
Lagonda Russell Propco ltd	0	1 117
Bardiomar	0	1 041
Oxford Spires Hôtel Holdco	0	887
Lagonda Leeds Propco ltd	0	674
Sunparks Trefonds	0	624
Sunparks Vielsalm	0	585
So Hospitality	0	484
Total	120 509	183 247

- Dépôts de garantie locataires pour 144 k€.

3.5.3.5.4 *Dettes fiscales et sociales*

Les dettes fiscales et sociales sont constituées de :

- 1 399 k€ :TVA
- 603 k€ : Charges sociales/salaires
- 593 k€ : Personnel – Charges à payer
- 172 k€ : Etat Impôt à payer (autres que IS)
- 48 k€ : Charges fiscales

3.5.3.5.5 *Dettes sur immobilisations*

Les dettes sur immobilisations sont composées de :

- 466 k€ : FNP sur les travaux de 10 actifs loués par Accor
- 86 k€ : FNP sur les travaux de l'hôtel Meininger Porte de Vincennes
- 16 k€ : Retenue de garantie
- 5 k€ : Fournisseurs d'immobilisations non réglés
- 1 k€ : FNP sur les travaux de l'hôtel Meininger Lyon Zimmermann

3.5.3.5.6 *Autres dettes*

k€	31-déc.-20	31-déc.-19
Clients créditeurs (1)	4 178	69
Avoirs à établir (régularisation loyers variables Accor)	2 994	741
Autres dettes diverses	3	3
Total	7 175	813

- (1) Dont : Covivio Hotels a reçu les soldes bancaires des entités du portefeuille Roco au moment de l'acquisition et les transferts vers les entités concernées n'ont pas encore eu lieu :

k€	31-déc.-20
New York Palace Propco	2834
Ingrid Hotels SPA	1048
Ingrid Italy Holding	39
Anitah Holding	26
Total	3 947

3.5.3.5.7 *Instruments de trésorerie*

Ce poste correspond aux primes reçues sur l'acquisition d'instruments de couverture. Ces primes reçues sont étalées en résultat sur la durée des instruments.

3.5.3.5.8 Covenants bancaires

LTV Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
447 M€ (2013) - valeur nominale REF II	Covivio Hotels	< 60%	respecté
255 M€ (2012) - Emprunt obligataire	Covivio Hotels	≤ 65%	respecté
130 M€ (2019) - REF I	Covivio Hotels	≤ 60%	respecté
200 M€ (2015) - Placement privé	Covivio Hotels	≤ 60%	respecté
279 M€ (2017) - Roca	Covivio Hotels	< 60%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	< 60%	respecté

ICR Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
447 M€ (2013) - valeur nominale REF II	Covivio Hotels	> 200%	respecté
255 M€ (2012) - Emprunt obligataire	Covivio Hotels	≥ 200%	respecté
130 M€ (2019) - REF I	Covivio Hotels	> 200%	respecté
200 M€ (2015) - Placement privé	Covivio Hotels	≥ 200%	respecté
279 M€ (2017) - Roca	Covivio Hotels	> 200%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	> 200%	respecté

Au 31 décembre 2020, les covenants bancaires ICR et LTV Crédit corporate sécurisé sont tous respectés : LTV < 60 % (avec faculté de dépassement sur un semestre dans la limite de 65 %), ICR > 200 %.

3.5.3.5.9 Comptes de charges à payer

k€	31-déc.-20	31-déc.-19
Intérêts courus sur emprunts	10 960	10 979
Factures non parvenues	1 785	3 530
Autres dettes (avoirs à établir)	2 996	741
Dettes fiscales et sociales	877	1 027
Intérêts courus sur concours bancaires courants	15	4
Total	16 633	16 282

3.5.3.5.10 Comptes de régularisation Passif

k€	31-déc.-20	31-déc.-19
Ecart de conversion Passif		
Diminution de dettes	9 554	6
Augmentation de créances	25	12 195
Total	9 579	12 201

A la clôture de l'exercice, les créances et dettes sont converties au taux de clôture. Ces différences de conversion sont inscrites à ces comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures. La diminution de dettes concerne principalement le gain latent constaté sur la dette bancaire, la livre s'étant dépréciée de 5,5 % sur l'exercice 2020.

3.5.4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable 2020 s'établit à + 168 212 k€ contre un bénéfice de 184 275 k€ en 2019.

3.5.4.1 Résultat Exploitation

3.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

k€	31-déc.-20	31-déc.-19
Recettes locatives (1)	27 675	45 393
Loyers du secteur hôtellerie	15 911	29 895
Loyers du secteur commerce d'exploitation	11 945	15 498
Franchises accordées	-2 057	0
Linéarisation des franchises	1 876	0
Prestations de services (2)	18 976	30 645
Total	46 651	76 038

- (1) La propagation du Coronavirus en France où Covivio Hotels détient des hôtels à revenus variables a eu un impact immédiat sur le chiffre d'affaires du fait de la diminution de la fréquentation des hôtels. Les franchises de loyers consenties ont eu un impact limité sur les recettes locatives (-181 k€) du fait de leur linéarisation sur la durée du bail.
- (2) Les prestations de service intègrent les refacturations de taxes aux locataires et les refacturations de frais de réseau aux filiales. La diminution est due principalement à la rétrocession par Covivio Hôtel Gestion immobilière (95 % de son chiffre d'affaire) moins élevée que sur l'année 2019 suite à la diminution des honoraires facturés à ses filiales où une partie est proportionnelle à leurs cessions (cession importante des B&B en 2019).

3.5.4.1.2 Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

Les reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation comprennent :

k€	31-déc.-20	31-déc.-19
Reprises provisions pour risques et charges d'exploitation	334	233
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	933	152
Transfert de charges	1 428	674
Frais d'émission d'emprunt (1)	1 428	674
Charges d'exploitation	0	0
Charges de personnel	0	0
Total	2 695	1 059

- (1) Le poste transfert de charges est impacté par le transfert en charge à répartir des frais d'émission d'emprunt relatifs aux financements mis en place sur l'exercice et initialement reconnus en charge externe.

3.5.4.1.3 Charges d'exploitation

k€	31-déc.-20	31-déc.-19
Autres achats et charges externes	14 043	13 914
Impôts taxes et versements assimilés	5 555	5 947
Salaires (1)	3 117	4 557
Charges sociales (1)	1 408	1 178
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (2)	25 643	20 377
Autres charges d'exploitation	216	117
Total charges d'exploitation	49 982	46 090

- (1) La diminution des salaires est due principalement à la baisse des actions gratuites attribuées aux salariés et refacturées par Covivio par rapport à l'exercice 2019 (-1 239 k€) et la hausse des charges sociales est due à la contribution Urssaf (forfait 20 %) payée en 2020 sur les actions gratuites définitivement acquises.
- (2) Détail du poste dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :

k€	31-déc.-20	31-déc.-19
Amortissements immeubles d'exploitation & incorporelles	0	0
Amortissements sur immeubles locatifs	15 251	15 246
Amortissements des malis techniques	0	0
Amortissements des matériels et mobiliers	0	0
Amortissements des charges à répartir	3 408	3 092
Sous-total dotations aux amortissements	18 659	18 338
Dépréciation des comptes clients	3 332	0
Dépréciation des immobilisations	3 576	1 789
Provisions pour risques et charges	76	250
Sous-total dotations dépréciations et provisions	6 984	2 039
Total	25 643	20 377

3.5.4.2 Résultat Financier

k€	Note 3.5.	31-déc.-20	31-déc.-19
Produits financiers de participations		161 327	204 907
Dividendes reçus des filiales et participations	4.2.1	161 327	204 907
Prêts et autres produits assimilés		43 033	46 576
Revenus des prêts aux filiales		43 033	46 576
Revenus des autres prêts		0	0
Autres intérêts et produits assimilés		13 892	13 973
Intérêts des comptes courants groupe		317	246
Produits sur SWAP		13 120	12 361
Autres produits		123	187
Bonis de Fusion		0	1 178
Intérêts moratoires		332	1
Reprises sur provisions et transferts de charges	4.2.2	6 258	219
Reprises de provisions R&C financiers		6 258	219
Reprises de provisions / immobilisations financières		0	0
Différences positives de change		66	1 717
Gain de change	4.2.3	66	1 717
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		224 576	267 392
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		39 957	51 799
Prime de remboursement des obligations		214	214
Provisions pour risques financiers		0	6 810
Provisions sur immobilisations financières	4.2.4	39 743	44 775
Intérêts et charges assimilées		68 117	69 138
Intérêts des emprunts		53 704	56 860
Intérêts des comptes courants groupe		1 477	1 661
Soutles couverture		10 542	8 510
Amortissement des instruments en POI (Position ouverte isolée)		596	1 012
Intérêts bancaires et opérations de financements		1 798	1 095
Différences négatives de change		1 409	1 512
Perte de change	4.2.3	1 409	1 512
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES		109 483	122 449
RESULTAT FINANCIER		115 093	144 943

3.5.4.2.1 *Détail des dividendes*

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

Sociétés distributrices (en k€)	Dividendes reçus en 2020	Dividendes reçus en 2019
Murdelux	117 589	11 622
OPCI B2 Hotel Invest	7 207	56 316
FDM Rocatierra	7 121	7 957
Trade Center Hôtel	6 169	4 159
Constance	6 063	0
Bardiomar	4 597	4 625
Ruhl Cote d'Azur	3 000	0
Oteli	2 364	0
OPCI Iris Invest 2010	1 368	1 368
SNC Foncière Otello	1 353	5 475
SCI René clair	1 238	1 183
OPCI Camp invest	1 116	1 116
Samoens	960	752
SNC Covivio Hôtel Gestion Immobilière	592	182
Kombon	570	0
B&B Invest Espagne	20	12
FDM M Lux	0	105 500
LHM Holding Lux	0	2 275
OPCI FDT	0	1 011
SCI Dahlia	0	725
SAS Iris holding France	0	629
Total	161 327	204 907

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

k€	31-déc.-20	31-déc.-19
Transfert de charges financières	0	0
Intérêts sur emprunts	0	0
Reprise de provisions	6 258	219
Provision pour perte de change (1)	6 258	0
Provision pour surcouverture	0	219
Total	6 258	219

- (1) La perte latente sur les écarts de conversion en 2019 avaient donné lieu à une dotation pour perte de change de 6 810 k€, reprise à hauteur de 6 258 k€ en 2020.

3.5.4.2.3 *Différences positives et négatives de change*

Les gains et pertes de changes constatés sur 2020 concernent les différences de change constatées à la clôture sur les comptes bancaires.

3.5.4.2.4 Dotations aux provisions sur immobilisations financières

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

k€	31-déc.-20	31-déc.-19
FDM MLux (1)	20 521	44 739
Constance	10 770	0
Bardiomar	4 730	0
Oteli	2 391	0
LHM Holding Lux	1 285	36
Foncière Manon	46	0
Total	39 743	44 775

- (1) Une dotation aux provisions sur immobilisations financières de 44 739 k€ a été indûment constatée en 2019. Le résultat financier aurait dû être de 189 682 k€ et le résultat net de 229 014 k€.

Cette dotation a été reprise sur l'exercice 2020 en résultat exceptionnel au titre de la correction d'erreur conformément au règlement ANC 2018-01 (Cf. 3.5.4.3).

3.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Produits (k€)	31-déc.-20	31-déc.-19	Charges (k€)	31-déc.-20	31-déc.-19
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	300	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	32	910
			<i>Amendes – pénalités fiscales</i>	1	0
			<i>Charges diverses</i>	31	910
Produits sur opérations en capital	34 321	18 225	Charges sur opérations en capital	24 559	8 690
<i>Produits sur cessions de constructions (1)</i>	34 269	18 000	<i>Valeur comptable des constructions cédées (1)</i>	24 318	8 538
			<i>VNC des sorties de composant</i>	113	149
<i>Produits sur cessions de titres</i>	49	22	<i>Valeur comptable des titres cédés</i>	103	1
<i>Produits exceptionnels divers</i>	3	203	<i>Charges exceptionnelles</i>	25	2
Reprises sur provisions	45 219	168	Dotations aux amortissements et provisions	1 314	773
<i>Reprise d'amortissements dérogatoires</i>	480	168	<i>Amortissements dérogatoires (2)</i>	1 239	694
<i>Reprise dépréciation titres de participation (3)</i>	44 739	0	<i>Dotations aux amortissements</i>	75	79
Produits exceptionnels	79 540	18 693	Charges exceptionnelles	25 905	10 373
RESULTAT EXCEPTIONNEL	53 635	8 320			

- (1) Pour le détail des cessions d'actifs, se reporter au paragraphe 3.5.1.3 « Cessions d'actifs immobiliers ».
- (2) Les dotations aux amortissements dérogatoires concernent les actifs acquis en crédit-bail pour lesquels les options ont été levées (93 k€) et les frais d'acquisitions de titres des sociétés OPCI Oteli (777 k€) et SAS Kombon (369 k€). Il restera à amortir 4 009 k€ jusqu'au 31 décembre 2024.
- (3) Conformément au règlement ANC 2018-01, la correction d'erreur d'un montant de 44 739 k€ a été comptabilisée en résultat exceptionnel.

3.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices

Néant

3.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève au 31 décembre 2020 à 85 229 k€.

3.5.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

3.5.5.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31-déc. 20	31-déc. 19
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	573,3
Engagements de prise de participations		0,0	573,3
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 084,0	1 127,8
Garanties financières données (CRD des dettes gagées) (1)		1 084,0	1 127,8
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		82,0	34,7
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		46,2	5,5
Travaux restants à engager immeubles en développement		0,0	0,0
Engagements d'acquisition		40,5	0,0
Cautions bancaires et autres garanties données		5,7	5,5
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		16,4	28,2
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2 037	10,8	24,8
Travaux restant à engager immeubles de placement (2)		5,6	3,4
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		19,4	1,0
Promesses de ventes d'actifs données		19,4	1,0

(1) Les emprunts auprès des établissements bancaires (hors concours bancaires courants) et l'emprunt obligataire (hors placement privé) sont assortis de garanties financières.

(2) engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement

M€	Montant des budgets de travaux signés*	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Hôtels Accor	10,3	9,6	0,7	2021
Hôtels Accor 2021-2026	4,9	0	4,9	2026
Total Murs d'exploitation	15,2	9,6	5,6	

3.5.5.1.1 Les instruments financiers à terme de type swap

Emprunteur à taux variable et en devises, Covivio Hotels est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt et aux variations des taux de change dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (swaps, cross currency swap, caps et floors).

L'acquisition des actifs est généralement financée par de la dette, majoritairement à taux variable. La politique suivie en matière de gestion du risque de taux consiste à couvrir systématiquement la dette à taux variable dès sa mise en place afin de sécuriser les flux financiers. La dette variable est couverte en principe sur la durée prévisionnelle de détention des actifs, durée au moins supérieure à sa maturité.

Les actifs immobiliers ne peuvent être cédés avant l'extinction de la dette associée. En cas de cession, la dette fait l'objet d'un remboursement anticipé. La politique de couverture est flexible pour limiter tout risque de surcouverture en cas de cession d'actifs.

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Covivio Hotels ont fait l'objet de contrat de swap.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de swaps en Euros :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en k€)
31/03/2015	31/03/2025	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	0,6925%	0	-3 189
29/05/2015	29/05/2023	sw ap prêteur TF	CIC-EST	0,7180%	100 000	2 817
31/03/2016	31/12/2026	sw ap emprunteur TF	PALATINE	0,9230%	50 000	-4 216
29/09/2017	31/12/2027	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	1,1875%	70 000	-8 039
29/12/2017	30/06/2028	sw ap emprunteur TF	NA TIXIS	0,9040%	100 000	-9 961
29/03/2018	31/03/2028	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	1,0010%	100 000	-10 428
29/03/2018	31/03/2027	sw ap emprunteur TF	LCL	0,9190%	100 000	-8 698
29/06/2018	31/12/2027	sw ap emprunteur TF	SOCIETE GENERALE	0,9180%	100 000	-9 540
24/09/2018	24/09/2025	sw ap prêteur TF	CIC-EST	0,6210%	150 000	7 485
24/09/2018	24/09/2025	sw ap prêteur TF	LCL	0,6210%	100 000	4 990
24/09/2018	24/09/2025	sw ap prêteur TF	NA TIXIS	0,6210%	100 000	4 990
15/01/2019	15/01/2029	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	0,8920%	100 000	-10 408
15/01/2020	15/01/2030	sw ap emprunteur TF	NA TIXIS	0,6070%	100 000	-8 625
15/04/2020	15/01/2030	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	-0,4000%/.../0,4050%	50 000	-3 353
15/04/2020	28/12/2029	sw ap emprunteur TF	NA TIXIS	-0,0450%	140 000	-3 555
15/01/2021	15/04/2030	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	-0,2420%	200 000	-1 179
15/01/2021	15/01/2030	sw ap emprunteur TF	CACIB	0,6950%	100 000	-9 400
Total					1 660 000	-70 309

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de swaps en Livre Sterling :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k£)	Juste valeur (en k£)
15/01/2019	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	SG	1,4550%	100 000	-7 988
15/01/2019	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	SANTANDER	1,4670%	100 000	-8 061
15/01/2019	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	CIC	1,4680%	100 000	-8 067
15/01/2019	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	NA TIXIS	1,3500%	100 000	-7 356
15/01/2019	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	SG	1,4170%	90 000	-6 984
15/04/2019	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	NA TIXIS	1,2120%	90 000	-5 872
Total					580 000	-44 328

3.5.5.1.2 Les caps et floors

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Covivio Hotels ont fait l'objet de contrat de caps et floors.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de caps et floors :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en k€)
31/03/2015	31/03/2022	tunnel-cap	SOCIETE GENERALE	2,0000%	26 000	0
31/03/2015	31/03/2022	tunnel-cap	HSBC	2,0000%	16 000	0
15/04/2020	15/01/2021	tunnel-cap	CACIB	-0,3000%	200 000	0
Total					242 000	0

3.5.5.1.3 Les Cross-Currency Swap

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

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de cross currency swap :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€/k£)	Juste valeur (en k€)
31/07/2018	30/06/2026	CCS prêteur TF	CIC-EST	2,3000%	141 300/125 000	9 999
20/09/2018	30/06/2026	CCS prêteur TF	NA TIXIS	2,3000%	56 427/50 000	4 161
15/02/2019	30/06/2026	CCS prêteur TF	HSBC	2,3000%	85 616/50 000	5 923
Total					283 343/225 000	20 083

3.5.5.2 Engagements reçus

3.5.5.2.1 Engagements liés aux activités opérationnelles et au financement

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 20	31-déc. 19
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements reçus des opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		259,8	63,2
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		259,8	63,2
Engagements liés aux activités opérationnelles		319,3	990,9
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"		182,1	187,8
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		71,7	225,4
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		19,4	1,0
Travaux restant à engager (immobilisations) = (2)+(3) des engagements donnés		5,6	3,4
Engagement d'acquisition (immobilisations)		40,5	573,3

3.5.6 RENSEIGNEMENTS DIVERS

3.5.6.1 Effectif moyen employé au cours de l'exercice et effectif à la fin de l'exercice

	2 020	2 019
Cadres	23	22
Agents de maîtrise	0	0
Total hors apprentis	23	22
Apprentis	0	0
Total	23	22

L'effectif de la société au 31 décembre 2020 s'élève à 21 personnes, dont 21 contrats à durée indéterminée.

3.5.6.2 Rémunération des mandataires sociaux

3.5.6.2.1 Jetons de présence

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice par Covivio Hotels se sont élevés à 32 k€.

3.5.6.2 Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, COVIVIO HOTELS GESTION a perçu pour l'année 2020 une rémunération au titre de ses fonctions de 1 206 k€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Covivio Hotels.

En 2020, Covivio Hotels a versé 500 k€ de dividendes préciputaires à l'associé commandité, COVIVIO HOTELS GESTION, au titre de l'exercice 2019.

3.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées sont conclues à des conditions normales eu égard au marché ou sont non significatives.

Le terme de parties liées tel qu'il est présenté ici est défini à l'article R. 123-199-1 du Code de commerce. Il couvre notamment toutes les entités consolidées par Covivio Hotels et ce, quelle que soit la méthode de consolidation retenue. Il couvre également :

- Les personnes ou les membres de la famille proche des personnes exerçant un contrôle conjoint, une influence notable, ou faisant partie des principaux dirigeants de Covivio Hotels ;
- Les entités contrôlées, conjointement contrôlées, sur lesquelles il est exercé une influence notable, ou dirigées par les personnes définies au point précédent.

3.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées

Le tableau ci-dessous comprend l'ensemble des transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, y compris les transactions réalisées avec les filiales détenues à 100%.

Postes	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	0
Participations	2 276 050
Créances rattachées à des participations	0
Prêts	1 682 183
Créances clients et comptes rattachés	54 732
Autres créances	1
Emprunts et dettes financières divers LT	0
Emprunts et dettes financières divers CT	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	65
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	125 904
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0
Autres dettes	3 947
Produits de participations	161 327
Autres produits financiers	43 350
Charges financières	-1 478

3.5.6.5 Filiales et participations

FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2020
(Article L 233-15 du Code de Commerce)

en k€

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				brute	nette						
I. RENSEIGNEMENTS DETAILLES											
A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)											
ACTIVITES IMMOBILIERES											
a) Locative											
SNC Foncière Otello	1	12 909	99,92	33 071	33 071	146 781		4 527	-5 976	1 353	
SNC Hôtel René Clair	6 761	3 318	99,99	9 833	9 833	6 700		589	-241	1 238	
B&B Invest Espagne	41	4 106	100,00	4 089	4 089	5 962		742	80	20	
Investment Rocatierra FDM	11 104	104 838	100,00	111 004	111 004	227 600		17 486	3 272	7 121	
Bardiomar	7 631	7 792	100,00	79 224	74 494	11 705		5 882	-2 775	4 597	
Trade Center Hôtel	12 020	22 640	100,00	96 585	96 585	286		5 680	4 522	6 169	
SCI Porte Dorée	1 864	7 095	100,00	14 751	14 751	7 747		2 146	142	0	
Ruhl Côte d'Azur	1	7 964	100,00	29 584	29 584	8 500		2 515	2 090	3 000	
Samoens	3 461	13 538	50,10	13 766	13 766	14 665		5 901	909	960	
b) Holding											
SARL Loire	2	41	100,00	86	86	0		0	-10	0	
SAS Foncière Ulysse	1 279	2 535	100,00	4 931	4 931	11 769		0	-138	0	
SARL Foncière Manon	105	75	99,90	265	219	355		0	40	0	
Murdelux	27 053	801 730	99,95	1 040 887	1 040 887	781 173		510	-70 297	117 590	
FDM Gestion Immobilière	1	166	99,99	1	1	465		3 774	165	592	
OPCI B2 Hôtel Invest	255 233	1 741	50,20	128 141	128 141	0		0	13 734	7 207	
FDM M Lux	13	144 355	100,00	379 096	358 575	138 337		0	687	0	
SCI Rosace	1 000	2 546	100,00	13 323	13 323	37 500		4 278	883	0	
Constance	14 264	129 898	100,00	137 691	126 921	148 781		0	1 171	6 063	
LHM Holding Lux	12	4 367	100,00	20 973	19 652	28 960		0	-18	0	
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)											
ACTIVITES IMMOBILIERES											
a) Locative											
SCI Dahlia	6 038	31 698	20,00	12 076	12 076	0		2 392	-2 890	0	
Oteii	125 242	85 031	31,15	67 890	65 499	37 408		4 880	2 493	2 364	
Kornbon	4 594	34 387	33,33	31 999	31 999	19 949		1 579	-1 605	570	
b) Holding											
Iris Holding France	9 582	10 132	19,90	6 588	6 588	6 745		95	-691	0	
Iris Invest 2010	110 869	7 417	19,90	22 624	22 624	0		0	4 540	1 368	
Camp Invest	88 299	4 210	19,90	17 571	17 571	0		0	3 494	1 116	
II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX											
A. Filiales non reprises au paragraphe 1											
a) Filiales Françaises (ensemble)											
b) Filiales Etrangères (ensemble)											
B. Participations non reprises au paragraphe 1											
a) Dans les Sociétés Françaises (ensemble)											
b) Dans les Sociétés Etrangères (ensemble)											
III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES											
A. Filiales I-II											
a) Filiales Françaises (ensemble)	283 972	181 826		385 443	374 627	383 263	0	23 730	12 769	20 413	
b) Filiales Etrangères (ensemble)	57 874	1 089 828		1 731 858	1 705 286	1 194 023	0	30 300	-64 529	135 497	
B. Participations I-II											
a) Dans les Sociétés Françaises	344 624	172 875		158 748	156 357	64 102	0	8 946	5 341	5 418	
b) Dans les Sociétés Etrangères	0	0		0	0	0	0	0	0	0	

3.5.7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant