

DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL
2019

COVIVIO
HOTELS

Sommaire

	CHIFFRES CLÉS	2
1	RAPPORT DE GESTION RFA	5
1.1	Stratégie et perspectives	6
1.2	Activité de la société et de ses filiales	6
1.3	Patrimoine	18
1.4	Valorisation du patrimoine et actif net réévalué	21
1.5	Résultats financiers	26
1.6	Risques et organisation du contrôle interne	35
1.7	Actionnariat au 31 décembre 2019	47
1.8	Bourse et dividende	52
1.9	Informations relatives à la société et à ses participations	54
1.10	Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020	56
2	DÉVELOPPEMENT DURABLE	63
3	COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019 RFA	67
3.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2019	68
3.2	Annexe aux comptes consolidés condensés	74
3.3	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	115
3.4	Comptes individuels au 31 décembre 2019	118
3.5	Annexes aux comptes individuels	121
3.6	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	146
3.7	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	150
3.8	Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020	153
3.9	Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital	164
3.10	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription	165
3.11	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de diverses valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise	167
4	CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	169
4.1	Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020	170
4.2	Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise RFA	172
5	RENSEIGNEMENTS ET GESTION	217
5.1	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital	218
5.2	Présentation de la société	223
5.3	Administration, Direction et Conseil de Surveillance	225
5.4	Responsable du document RFA	228
5.5	Document d'information annuel (art. 221-1-1 du règlement général de l'AMF)	229
5.6	Rapport condensé des experts	230
	TABLE DE CONCORDANCE	235

2019

Document d'enregistrement universel

incluant le Rapport financier annuel

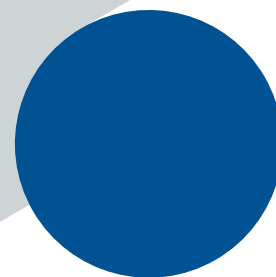


Ce Document d'Enregistrement Universel a été déposé le 6 mars 2020 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux titres financiers et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n°2017/1129.

Covivio Hotels

Société en commandite par actions au capital de 484 146 532 €
Siège social : 30 avenue Kléber 75116 Paris
RCS Paris 955 515 895

Chiffres clés 2019



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



Covivio Hotels est aujourd'hui le premier investisseur en immobilier hôtelier en Europe. Avec 333 hôtels en patrimoine, Covivio Hotels possède un patrimoine hôtelier unique, implanté dans le centre des grandes métropoles européennes et est aujourd'hui le partenaire de près de 18 enseignes hôtelières, représentant une trentaine de marques en Europe, avec un patrimoine constitué à 75% d'établissements milieu et haut de gamme.

Covivio Hotels accompagne les enseignes dans leurs projets en bail, en murs et fonds ou en développement, et se positionne à leurs côtés dans les métropoles européennes les plus dynamiques.

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

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

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

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

Répartition globale du patrimoine part du groupe en valeur au 31/12/2019



(en k€)	Exercice 2019	Exercice 2018
Revenus part du groupe	292 518	275 907
dont : Hôtels en murs (Loyers)	212 727	153 562
Hôtels en gestion (Ebitda)	67 428	71 516
Commerces d'exploitation (Loyers)	12 363	21 438

(en k€)	Exercice 2019	Exercice 2018
Valeur du patrimoine part du groupe	5 973 274	5 482 955
dont : Hôtels en murs	4 566 484	4 120 771
Hôtels en gestion	1 240 370	1 189 174
Commerces d'exploitation	166 420	173 010

Compte de résultat consolidé simplifié

(en k€)	Exercice 2019	Exercice 2018
Loyers nets	240 320	224 870
Résultat des hôtels en gestion	69 878	74 468
Coûts de fonctionnement nets	- 21 534	- 19 816
Amortissement des biens d'exploitation	- 42 285	- 44 336
Variation nette des provisions et autres	10 635	6 067
Résultat opérationnel courant	257 014	241 253
Résultat des cessions d'actifs	27 026	1 406
Résultat des ajustements de valeurs	244 988	99 868
Résultat de cession des titres	4 101	119 705
Résultat des variations de périmètre	- 14 955	- 149 187
Résultat opérationnel	518 174	313 044
Résultat financier	- 131 483	- 77 878
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	20 359	8 668
Résultat net avant impôts	407 049	243 835
Impôts	- 15 027	- 16 655
Résultat net	392 022	227 180
Résultat des activités abandonnées	0	0
Part revenant aux minoritaires	- 39 760	- 33 178
Résultat net part du groupe	352 262	194 002

Données part du groupe

	Exercice 2019	Exercice 2018
Résultat net part du groupe (€ par action)	2,93	1,74
EPRA Earnings (M€)	209,2	198,4
EPRA Earnings (€ par action)	1,74	1,78
Actif net réévalué Triple Net EPRA (M€)	3 400,1	3 109,5
Actif net réévalué Triple Net EPRA (€ par action)	28,1	26,3
Actif net réévalué EPRA (M€)	3 815,2	3 405,9
Actif net réévalué EPRA (€ par action)	31,5	28,9
Dividende * (€ par action)	1,55	1,55

* Dividende 2019 proposé à l'Assemblée Générale du 3 avril 2020

Nombre d'actions sur la période

	Exercice 2019	Exercice 2018
Nombre d'actions à l'ouverture	118 057 886	87 816 087
Nombre d'actions créées par augmentation de capital	2 978 747	30 241 799
Nombre d'actions en fin de période *	121 036 633	118 057 886
Nombre moyen d'actions	120 283 966	111 314 724

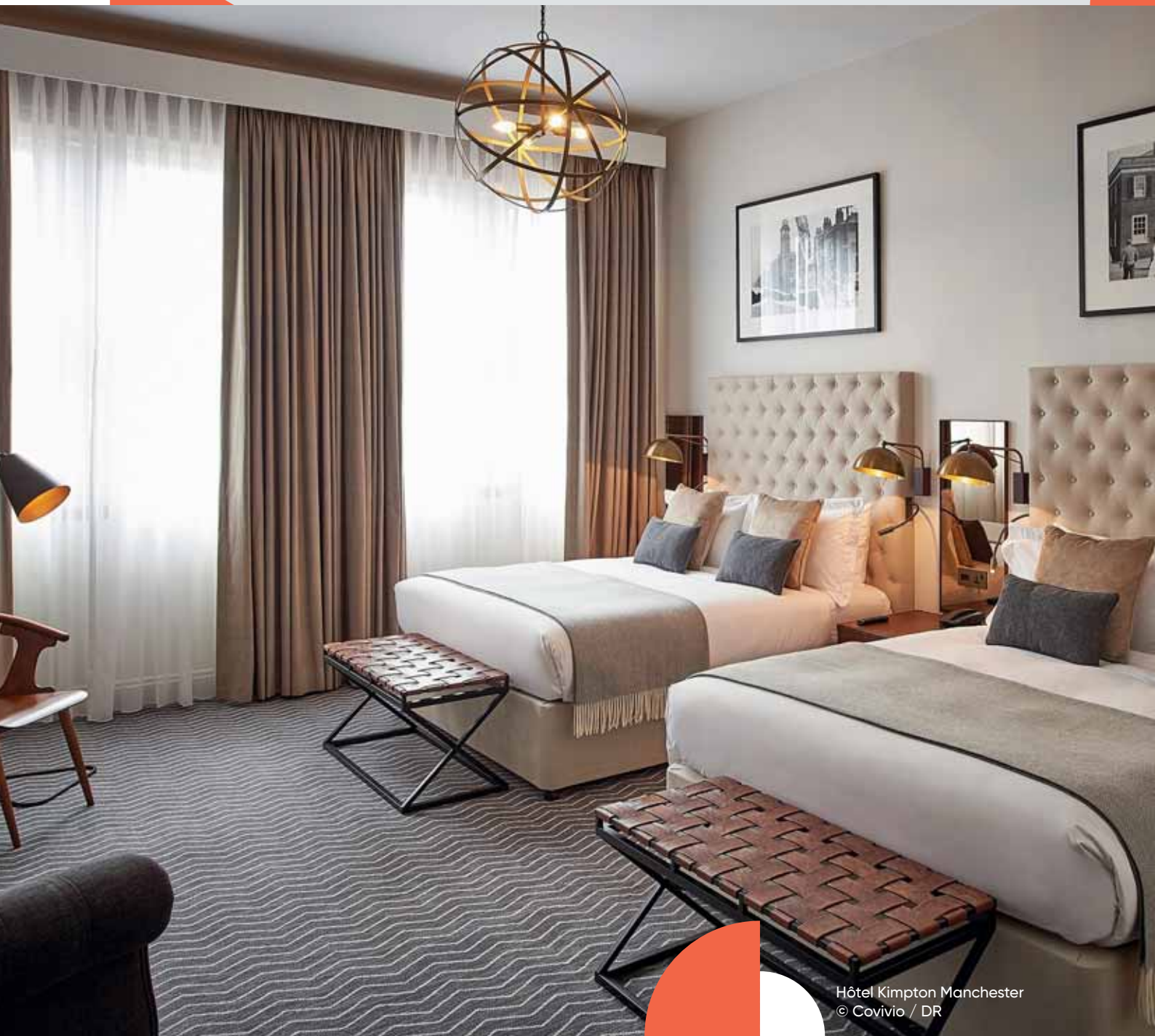
* Y compris les actions auto détenues : 3 049 au 31/12/2019 (contre 4 840 au 31/12/2018)

Bilan consolidé simplifié

(en k€)	Net 31/12/2019	Net 31/12/2018		Net 31/12/2019	Net 31/12/2018
ACTIF			PASSIF		
Actifs non courants	6 439 551	5 975 918	Capitaux propres	3 486 133	3 304 207
Actifs courants	209 108	382 380	Passifs non courants	3 124 574	3 015 336
Trésorerie	164 728	381 401	Passifs courants	202 681	420 155
ACTIF	6 813 387	6 739 698	PASSIF	6 813 387	6 739 698

Caractéristiques de la dette au 31 décembre 2019

La dette financière nette s'élève au 31 décembre 2019 à 2 329 M€ en part du groupe, avec un taux moyen sur l'exercice de 2,25% et une maturité moyenne de 5,5 ans. Le taux de couverture active moyen en 2019 ressort à 81,6%.



Hôtel Kimpton Manchester
© Covivio / DR

333

hôtels au cœur des principales
métropoles européennes,
d'une valeur de 6,5 Md€.



1

Rapport de gestion RFA

1.1	Stratégie et perspectives	6	1.7	Actionariat au 31 décembre 2019	47
1.2	Activité de la société et de ses filiales	6	1.7.1	Information sur le capital	47
1.2.1	Événements 2019	6	1.7.2	Répartition du capital et des droits de vote	48
1.2.2	Portefeuille hôtellerie	7	1.7.3	Déclarations de franchissement de seuils et déclarations d'intention	48
1.2.3	Portefeuille commerces d'exploitation	15	1.7.4	Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices	49
1.3	Patrimoine	18	1.7.5	Informations relatives à l'autocontrôle et au programme de rachat d'actions	50
1.3.1	Répartition géographique	18	1.7.6	Options de souscription ou d'achat d'actions de la société	51
1.3.2	Répartition des revenus	19	1.7.7	Opérations réalisées par les mandataires sociaux et les personnes liées sur les titres de la société	51
1.3.3	Échéancier des baux	20	1.8	Bourse et dividende	52
1.3.4	Taux d'occupation	20	1.8.1	Cours de bourse au 31 décembre 2019	52
1.4	Valorisation du patrimoine et actif net réévalué	21	1.8.2	Distribution de dividende	53
1.4.1	Expertises	21	1.8.3	Actions détenues par les mandataires sociaux	53
1.4.2	Actif net réévalué (ANR) – format EPRA	25	1.9	Informations relatives à la société et à ses participations	54
1.5	Résultats financiers	26	1.9.1	Organisation du groupe	54
1.5.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2019	26	1.9.2	Prises de participation	55
1.5.2	Comptes individuels au 31 décembre 2019	30	1.9.3	Résultats des filiales et participations	55
1.6	Risques et organisation du contrôle interne	35	1.9.4	Activités de recherche et développement de la société et de ses filiales	55
1.6.1	Facteurs de risques	35	1.9.5	Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	55
1.6.2	Politique d'assurance	41	1.9.6	Informations sur les tendances	55
1.6.3	Risques financiers liés aux effets du changement climatique	41	1.9.7	Opérations entre apparentés	55
1.6.4	Organisation du contrôle interne	42	1.9.8	Position concurrentielle	55
			1.10	Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020	56

1.1 Stratégie et perspectives

Covivio Hotels, société foncière cotée sur le compartiment A du marché réglementé d'Euronext à Paris ayant opté pour le statut SIIC, détient au 31 décembre 2019, un patrimoine composé de 409 actifs, dont 333 hôtels, d'une valeur d'expertise totale de 6,7 Md€ (6,0 Md€ en part du groupe), répartis en France et en Europe.

La stratégie de Covivio Hotels, premier investisseur en immobilier hôtelier en Europe, s'appuie sur les partenariats conclus avec les opérateurs hôteliers les plus innovants en France et dans le reste de l'Europe. En 2019, Covivio Hotels a franchi une nouvelle étape majeure du développement de son patrimoine hôtelier en signant ses premières acquisitions en Irlande et en Pologne et, par ailleurs, accéléré la vente de ses actifs non stratégiques. La société

est aujourd'hui le leader de l'investissement hôtelier en Europe. Covivio Hotels accompagne les enseignes dans leurs projets en bail, en murs et fonds ou en développement et se positionne à leurs côtés dans les métropoles européennes les plus dynamiques.

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

Perspectives

En 2020, Covivio Hotels entend poursuivre sa croissance dans les grandes métropoles européennes.

1.2 Activité de la société et de ses filiales

1.2.1 Événements 2019

Covivio Hotels a réalisé 417 M€ d'investissements en 2019 et a notamment signé ses premières acquisitions en Irlande et en Pologne. Ce développement européen se poursuit tout début 2020 avec la signature d'un investissement majeur permettant de s'implanter en Italie, en Hongrie et en République tchèque. Par ailleurs, l'année 2019 a permis d'accélérer la vente d'actifs non core ou non stratégiques pour 437 M€.

417 M€ d'investissements réalisés en 2019, sur les principaux marchés européens avec des opérateurs de premier plan

Le 1^{er} juillet 2019, Covivio Hotels a acquis une participation de 32% dans un portefeuille de 32 hôtels Accor en France et en Belgique, pour 176 M€. Ce portefeuille stratégique, valorisé à 550 M€, est codétenu avec la Caisse des Dépôts et Consignations et Société Générale Assurances, actionnaires historiques.

Suite à cette acquisition, Covivio Hotels gère plus de 25 000 chambres exploitées sous les enseignes du groupe Accor, premier opérateur hôtelier européen. Fort de son expérience, Covivio Hotels dupliquera la stratégie mise en œuvre depuis 10 ans sur son patrimoine loué à AccorInvest, en identifiant avec l'opérateur les principaux leviers de création de valeur.

Sur le premier semestre 2019, Covivio Hotels a finalisé l'acquisition de 2 hôtels au Royaume-Uni opérés par InterContinental Hotels Group (IHG) et d'un hôtel aux Pays-Bas loué à NH, dans le cadre d'accords signés en 2018, pour un total de 91 M€, à un rendement de 5,8%. Des baux d'une durée de 25 et 20 ans ont été signés avec ces opérateurs, leaders sur leur secteur.

Covivio Hotels réalise sa 1^{re} opération en Irlande avec l'acquisition en novembre 2019, en contrat de management, d'un hôtel Hilton 4* de 120 chambres, localisé dans le centre de Dublin, pour un montant de 45,5 M€ et un rendement de 6,4%. Cet hôtel bénéficiera d'un projet de conversion des salles de réunion en 10 chambres supplémentaires d'ici à 2021, engendrant une création de valeur de plus de 10%. Cette acquisition permet à Covivio Hotels de s'implanter sur un nouveau marché européen.

Covivio Hotels réalise sa 1^{re} opération en Pologne avec la signature d'un accord avec B&B Hotels, en novembre 2019, portant sur l'acquisition de 3 actifs existants à Lodz, Varsovie et Cracovie pour 24 M€, et sur le développement de nouveaux hôtels visant à doubler les capacités d'accueil en Pologne de la chaîne hôtelière indépendante économique leader en Europe.

Cette nouvelle acquisition renforce le partenariat établi en 2010 avec B&B Hotels, en accompagnant le groupe hôtelier dans son développement en Pologne, après la France, l'Espagne et l'Allemagne.

32 M€ de travaux réalisés en 2019

Covivio Hotels a livré sur l'année 4 hôtels en développement pour un coût de revient total de 106 M€ et une création de valeur de 31%. Il s'agit de 3 hôtels MEININGER situés à Paris, Lyon et Munich, ainsi qu'un hôtel B&B à Cergy-Pontoise. Sur l'année, Covivio Hotels a réalisé 32 M€ de travaux.

Une expansion européenne et une forte montée en gamme du patrimoine hôtelier confirmées en 2020 par l'acquisition de 573 M€ d'hôtels emblématiques

Covivio Hotels a annoncé début janvier 2020 avoir signé un accord pour l'acquisition d'un portefeuille de 8 hôtels situés à Rome, Florence, Venise, ainsi qu'à Nice, Prague et Budapest, pour un montant de 573 M€ (travaux compris), avec un objectif de rendement de 5,8% (dont 4,7% de rendement minimum garanti). Le portefeuille est majoritairement constitué d'actifs classés 5* et localisés en centre-ville de grandes métropoles européennes.

Cette opération compte plusieurs hôtels emblématiques comme le Palazzo Naiadi à Rome, le Carlo IV à Prague, l'hôtel Plaza à Nice ou encore le NY Palace à Budapest.

Avec cette opération significative, qui sera réalisée au deuxième trimestre 2020, Covivio Hotels s'implante sur le marché italien, 3^e destination mondiale en nombre de nuitées (429 millions enregistrés en 2018), l'Italie dispose d'une offre hôtelière disparate et à renouveler, avec un très faible taux de pénétration des grandes enseignes (9,6% vs 48% en France).

Totalisant 1 115 chambres, ces hôtels seront gérés par NH Hotel Group (détenu par Minor International) sous les marques NH Collection, NH Hotels et Anantara Hotels & Resorts. Pour cela, Covivio Hotels et NH Hotel Group ont signé des baux de 15 ans ferme triple net avec loyer variable assorti d'un minimum garanti.

437 M€ de ventes d'hôtels et de commerces en 2019 permettant d'améliorer la qualité du patrimoine

Poursuivant sa stratégie de montée en gamme du patrimoine, Covivio Hotels a cédé sur l'année 437 M€ d'actifs (cessions et accords de cession) sur la base d'un rendement de 4,9% et générant une marge de 17% sur les nouveaux engagements par rapport à la valeur d'expertise de fin 2018. Ces cessions portent principalement sur :

- un hôtel Westin en murs et fonds situé à Dresde en Allemagne pour 48,5 M€, soit une marge de + 8,8% par rapport à la valeur

d'expertise au 31 décembre 2018. Covivio Hotels conserve la réserve foncière adjacente disposant d'un fort potentiel de développement

- un portefeuille de 88 actifs B&B en France, principalement situés en régions, pour 378 M€, soit 190 M€ en part du groupe, à un rendement de 5,5%
- un accord de vente sur un portefeuille de 11 actifs B&B situés en Allemagne (107 M€), à un rendement de 4,2% et une marge de + 39% par rapport à la valeur d'expertise 2018.

1.2.2 Portefeuille hôtellerie

1.2.2.1 Marché de l'hôtellerie en Europe

En France

(Source : MKG)

La France a confirmé en 2019 ses excellents résultats de l'année 2018. Effectivement, alors qu'il avait augmenté de + 7,8% en 2018, le RevPAR a encore progressé cette année de + 1,7%. Cette hausse est liée à une hausse des prix (+ 1,5%) et à une hausse des taux d'occupation (+ 0,1 pts). Ces bonnes performances s'expliquent principalement par les hausses constatées sur les principales villes du pays : + 8,1% à Lyon, + 6,1% à Nice ou encore + 5,5% à Montpellier.

En Belgique et aux Pays-Bas

(Source : MKG)

Comme en 2018, la Belgique arrive en tête des performances en Europe Occidentale, avec une croissance de RevPAR de + 6,1%. Cette hausse d'activité est principalement portée par Bruxelles qui enregistre une variation de RevPAR de + 7,8% sur l'année. Ce résultat traduit une hausse du taux d'occupation de 2,1 pts et des prix moyens de 4,9%. Les Pays-Bas ont en revanche connu une baisse de RevPAR de - 0,5%, principalement tirée par Amsterdam (- 1,3%).

En Allemagne

(Source : MKG)

Le marché allemand poursuit son dynamisme en 2019 avec une hausse des RevPAR de + 1,9%, homogène sur toutes les gammes d'hôtels. Des villes comme Düsseldorf ou Cologne connaissent des hausses de RevPAR particulièrement importantes (respectivement de + 9,9% et + 8,3%). Ces bonnes performances sont principalement tirées par les prix moyens, qui augmentent de + 1,4% aux bornes du pays.

En Espagne et au Portugal

(Source : MKG)

Les principales villes d'Espagne connaissent des hausses spectaculaires de RevPAR : + 12,1% à Valence, + 10,7% à Madrid et + 9,4% à Barcelone. Au global, le RevPAR du pays augmente de + 5,1%, résultat d'une hausse de 4,0% des prix moyens et de 0,8 point du taux d'occupation. Au Portugal, la tendance reste à la hausse puisque le RevPAR augmente de + 5,1% par rapport à 2018.

Au Royaume-Uni et en Irlande

(Source : MKG et BNP Paribas Real Estate)

Au Royaume-Uni, malgré une hausse timide du RevPAR au global sur l'année 2019 (+ 1,0%), le segment upscale et la ville de Londres se portent bien (+ 1,7% et + 2,6%). À Dublin, la baisse du RevPAR de - 3,6% est notamment expliquée par la hausse du taux de TVA au 1^{er} janvier 2019 (passé de 9% à 13,5% pour les produits hôteliers).

En Pologne

(Source : MKG)

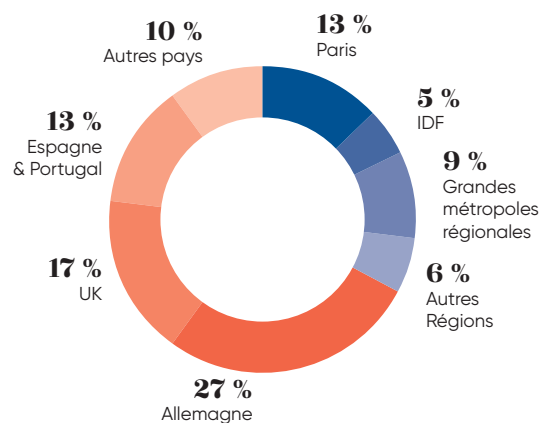
La croissance est soutenue, puisque le RevPAR augmente de + 4,7% par rapport à 2018. La croissance se fait à la fois sur le taux d'occupation (+ 1,1 point) et sur le prix moyen (+ 3,0%). Le RevPAR de la capitale (Varsovie) augmente de + 0,5%.

1.2.2.2 Présentation du portefeuille

Le portefeuille comprend 333 hôtels et présente une répartition équilibrée tant en termes de gammes qu'en termes géographiques. L'activité hôtellerie (loyers des murs et EBITDA des hôtels en gestion) a généré un chiffre d'affaires de 315 M€ en 2019 en part totale soit 280 M€ en part du groupe, en hausse de 1,2% à périmètre constant sur un an.

Répartition géographique des hôtels en valeur au 31/12/2019 (5 807 M€ en part du groupe)

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise du portefeuille hôtelier détenu par Covivio Hotels est de 5 807 M€ hors droits en part du groupe, soit 6 526 M€ en part totale.



La liste détaillée des actifs est la suivante :

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
Marriott	AC Hotels	Ac Forum Barcelona	Barcelone	Espagne	368
AccorInvest	Ibis	Ibis Antwerpen Centrum	Antwerpen	Belgique	150
AccorInvest	Ibis	Ibis Brugge Centrum	Bruges	Belgique	128
AccorInvest	Ibis	Ibis Brussels Airport	Machelen	Belgique	98
AccorInvest	Ibis	Ibis Brussels City Centrum Ste Catherine	Bruxelles	Belgique	236
AccorInvest	Ibis	Ibis Brussels Grd Place	Bruxelles	Belgique	184
AccorInvest	Ibis	Ibis Brussels. Expo Atomium	Grimbergen	Belgique	81
AccorInvest	Ibis	Ibis Gent Centrum St Baafs Kathedraal	Gand	Belgique	120
AccorInvest	Ibis	Ibis Gent Opera	Gand	Belgique	134
AccorInvest	Novotel	Novotel Brugge Centrum	Bruges	Belgique	126
AccorInvest	Novotel	Novotel Brussels Airport	Bruxelles	Belgique	209
AccorInvest	Novotel	Novotel Bruxelles Grd Place	Bruxelles	Belgique	138
AccorInvest	Novotel	Novotel Gent Centrum	Gand	Belgique	117
AccorInvest	Formule 1	Formule 1 Paris Porte de Montmartre	Paris	France	386
AccorInvest	Ibis	Ibis Annecy	Annecy	France	85
AccorInvest	Ibis	Ibis Arras	Arras	France	63
AccorInvest	Ibis	Ibis Avignon Gare	Avignon	France	98
AccorInvest	Ibis	Ibis Bordeaux Gare	Bordeaux	France	80
AccorInvest	Ibis	Ibis Bordeaux Lac 2	Bordeaux	France	116
AccorInvest	Ibis	Ibis Bordeaux Bastide	Bordeaux	France	92
AccorInvest	Ibis Budget	Ibis Budget Argenteuil	Argenteuil	France	47
AccorInvest	Ibis Budget	Ibis Budget Aubervilliers	Aubervilliers	France	257
AccorInvest	Ibis Budget	Ibis Budget Gennevilliers	Gennevilliers	France	119
AccorInvest	Ibis Budget	Ibis Budget Lille Centre Gare	Lille	France	102
AccorInvest	Ibis Budget	Ibis Budget L'Isle Adam	L'Isle d'Adam	France	69
AccorInvest	Ibis Budget	Ibis Budget Lyon Gerland	Lyon	France	106
AccorInvest	Ibis Budget	Ibis Budget Lyon Nord Dardilly	Dardilly	France	177
AccorInvest	Ibis Budget	Ibis Budget Marseille Prado	Marseille	France	82
AccorInvest	Ibis Budget	Ibis Budget Mulhouse Dornach	Mulhouse	France	68
AccorInvest	Ibis Budget	Ibis Budget Paris Porte de Montmartre	Paris	France	464
AccorInvest	Ibis Budget	Ibis Budget Saint Cyr l'École	Saint Cyr l'École	France	48
AccorInvest	Ibis Budget	Ibis Budget Sucy En Brie	Sucy-en-Brie	France	80
AccorInvest	Ibis Budget	Ibis Budget Toulouse Cité de l'Espace N 2	Toulouse	France	69
AccorInvest	Ibis Budget	Ibis Budget Toulouse Matabiau	Toulouse	France	130
AccorInvest	Ibis Budget	Ibis Budget Vélizy	Vélizy	France	123
AccorInvest	Ibis	Ibis Chartres Centre	Chartres	France	79
AccorInvest	Ibis	Ibis Fontainebleau	Fontainebleau	France	86
AccorInvest	Ibis	Ibis Limoges Centre	Limoges	France	68
AccorInvest	Ibis	Ibis Lyon Gerland Pont Pasteur	Lyon	France	129
AccorInvest	Ibis	Ibis Lyon La Part Dieu Centre Halles	Lyon	France	216
AccorInvest	Ibis	Ibis Lyon Part Dieu	Lyon	France	144
AccorInvest	Ibis	Ibis Marseille Centre	Marseille	France	52
AccorInvest	Ibis	Ibis Marseille Gare Saint Charles	Marseille	France	172
AccorInvest	Ibis	Ibis Marseille Prado	Marseille	France	116
AccorInvest	Ibis	Ibis Metz Centre Cathédrale	Metz	France	79
AccorInvest	Ibis	Ibis Nancy Centre Gare	Nancy	France	82
AccorInvest	Ibis	Ibis Nantes Centre Tour Bretagne	Nantes	France	140

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
AccorInvest	Ibis	Ibis Nice Centre	Nice	France	199
AccorInvest	Ibis	Ibis Orléans Centre Gare	Orléans	France	67
AccorInvest	Ibis	Ibis Paris Bastille Opéra	Paris	France	305
AccorInvest	Ibis	Ibis Paris Cambronne	Paris	France	523
AccorInvest	Ibis	Ibis Paris La Fayette	Paris	France	70
AccorInvest	Ibis	Ibis Paris La Villette	Paris	France	284
AccorInvest	Ibis	Ibis Paris Montmartre	Paris	France	326
AccorInvest	Ibis	Ibis Paris Porte d'Orléans	Montrouge	France	402
AccorInvest	Ibis	Ibis Paris Rungis	Rungis	France	144
AccorInvest	Ibis	Ibis Paris Versailles Parly 2	Le Chesnay	France	72
AccorInvest	Ibis	Ibis Roissy Paris Nord 2	Roissy	France	134
AccorInvest	Ibis	Ibis Rouen Centre Rive Droite	Rouen	France	88
AccorInvest	Ibis	Ibis Rouen Centre Rive Gauche	Rouen	France	80
AccorInvest	Ibis	Ibis Strasbourg Centre Petite France	Strasbourg	France	98
AccorInvest	Ibis	Ibis Strasbourg Centre Ponts Couverts	Strasbourg	France	244
AccorInvest	Ibis	Ibis Strasbourg Halles	Strasbourg	France	97
AccorInvest	Ibis Styles	Ibis Styles Lille Centre	Lille	France	140
AccorInvest	Ibis Styles	Ibis Styles Paris Bercy	Paris	France	364
AccorInvest	Ibis	Ibis Toulouse Aero	Blagnac	France	88
AccorInvest	Ibis	Ibis Toulouse Centre	Toulouse	France	178
AccorInvest	Mercure	Mercure Angers Centre	Angers	France	84
AccorInvest	Mercure	Mercure La Grande Motte	La Grande Motte	France	117
AccorInvest	Mercure	Mercure Lille Le Royal	Lille	France	101
AccorInvest	Mercure	Mercure Lyon Lumière	Lyon	France	78
AccorInvest	Mercure	Mercure Lyon Saxe Lafayette	Lyon	France	156
AccorInvest	Mercure	Mercure Marseille Centre	Marseille	France	200
AccorInvest	Mercure	Mercure Massy Gare TGV	Massy	France	116
AccorInvest	Mercure	Mercure Nice	Nice	France	124
AccorInvest	Mercure	Mercure Paris Gare de Lyon	Paris	France	315
AccorInvest	Mercure	Mercure Paris La Défense	Nanterre	France	160
AccorInvest	Mercure	Mercure Paris La Défense 5	Courbevoie	France	507
AccorInvest	Mercure	Mercure Paris Porte d'Orléans	Montrouge	France	188
AccorInvest	Mercure	Mercure Paris Porte St Cloud	Boulogne Billancourt	France	180
AccorInvest	Mercure	Mercure St Quentin	Montigny le Bretonneux	France	74
AccorInvest	Mercure	Mercure Strasbourg	Strasbourg	France	98
AccorInvest	Mercure	Mercure Tour Eiffel	Paris	France	405
AccorInvest	Novotel	Novotel Aix Beaumanoir	Aix en Provence	France	102
AccorInvest	Novotel	Novotel Aix Pont L'arc	Aix en Provence	France	80
AccorInvest	Novotel	Novotel Atria Charenton	Charenton-le-Pont	France	133
AccorInvest	Novotel	Novotel Atria Grenoble	Grenoble	France	118
AccorInvest	Novotel	Novotel Atria Rueil	Rueil-Malmaison	France	118
AccorInvest	Novotel	Novotel Bordeaux C Meriadeck	Bordeaux	France	137
AccorInvest	Novotel	Novotel Genève Aéroport	Ferney-Voltaire	France	80
AccorInvest	Novotel	Novotel Lille Centre Palais Congres	Lille	France	104
AccorInvest	Novotel	Novotel Lille Flandres	Lille	France	96
AccorInvest	Novotel	Novotel Lyon Gerland	Lyon	France	186
AccorInvest	Novotel	Novotel Lyon Nord	Dardilly	France	107
AccorInvest	Novotel	Novotel Nîmes Centre Atria	Nîmes	France	119
AccorInvest	Novotel	Novotel Paris Cergy	Cergy-Pontoise	France	191
AccorInvest	Novotel	Novotel Paris Gare Lyon	Paris	France	253

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
AccorInvest	Novotel	Novotel Paris Massy	Palaiseau	France	147
AccorInvest	Novotel	Novotel Paris Pont De Sevres	Sèvres	France	131
AccorInvest	Novotel	Novotel Paris Roissy	Roissy	France	201
AccorInvest	Novotel	Novotel Paris St Quentin	Magny-les-Hameaux	France	131
AccorInvest	Novotel	Novotel Roissy CDG Convention & Wellness	Roissy	France	295
AccorInvest	Novotel	Novotel Rouen Sud	Saint-Étienne du Rouvray	France	134
AccorInvest	Novotel	Novotel Saclay	Saclay	France	139
AccorInvest	Novotel	Novotel Strasbourg Halle	Strasbourg	France	96
AccorInvest	Novotel	Novotel Toulouse Compans	Toulouse	France	131
AccorInvest	Sofitel	Sofitel Lyon Bellecour	Lyon	France	164
B&B	B&B	Aachen	Würselen	Allemagne	78
B&B	B&B	Baden Airpark	Rheinmünster	Allemagne	85
B&B	B&B	Berlin	Berlin	Allemagne	105
B&B	B&B	Berlin Messe	Berlin	Allemagne	140
B&B	B&B	Berlin-Potsdamer	Berlin	Allemagne	92
B&B	B&B	Berlin-Süd	Genshagen	Allemagne	73
B&B	B&B	Böblingen	Böblingen	Allemagne	100
B&B	B&B	Bonn	Bonn	Allemagne	100
B&B	B&B	Braunschweig	Braunschweig	Allemagne	78
B&B	B&B	Bremen	Bremen	Allemagne	100
B&B	B&B	Darmstadt	Darmstadt	Allemagne	102
B&B	B&B	Dresden	Dresde	Allemagne	131
B&B	B&B	Duisburg	Duisburg	Allemagne	101
B&B	B&B	Düsseldorf – Ratingen	Düsseldorf	Allemagne	74
B&B	B&B	Düsseldorf Airport	Düsseldorf	Allemagne	100
B&B	B&B	Düsseldorf City	Düsseldorf	Allemagne	84
B&B	B&B	Erfurt	Erfurt	Allemagne	95
B&B	B&B	Erlangen	Erlangen	Allemagne	100
B&B	B&B	Essen	Essen	Allemagne	106
B&B	B&B	Frankfurt-Offenbach	Francfort	Allemagne	74
B&B	B&B	Frankfurt-Nord	Francfort	Allemagne	100
B&B	B&B	Freiburg	Freiburg	Allemagne	80
B&B	B&B	Hamburg – Harburg	Hamburg	Allemagne	100
B&B	B&B	Hamburg East	Hamburg	Allemagne	155
B&B	B&B	Hannover	Hannovre	Allemagne	74
B&B	B&B	Hannover	Hannovre	Allemagne	73
B&B	B&B	Heidelberg	Heidelberg	Allemagne	123
B&B	B&B	Herne	Herne	Allemagne	78
B&B	B&B	Ingolstadt	Ingolstadt	Allemagne	73
B&B	B&B	Kaiserslautern	Kaiserslautern	Allemagne	84
B&B	B&B	Kassel	Kassel	Allemagne	74
B&B	B&B	Kassel	Kassel	Allemagne	94
B&B	B&B	Kiel	Kiel	Allemagne	101
B&B	B&B	Koblenz	Koblenz	Allemagne	100
B&B	B&B	Köln	Cologne	Allemagne	105
B&B	B&B	Köln	Frechen	Allemagne	106
B&B	B&B	Köln-Porz	Köln-Porz	Allemagne	104
B&B	B&B	Konstanz	Konstanz	Allemagne	100
B&B	B&B	Leipzig-Nord	Leipzig	Allemagne	78

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
B&B	B&B	Lübeck	Lübeck	Allemagne	96
B&B	B&B	Mainz	Mainz	Allemagne	92
B&B	B&B	Mannheim	Mannheim	Allemagne	100
B&B	B&B	Mönchengladbach	Mönchengladbach	Allemagne	100
B&B	B&B	Mülheim	Mülheim a.d.Ruhr	Allemagne	101
B&B	B&B	München	Aschheim	Allemagne	127
B&B	B&B	Munich Airport – Hallbergmoos	Hallbergmoos	Allemagne	101
B&B	B&B	Munich City West	Munich	Allemagne	147
B&B	B&B	Niederrad	Francfort	Allemagne	148
B&B	B&B	Nuremberg	Nuremberg	Allemagne	135
B&B	B&B	Oberhausen	Oberhausen	Allemagne	102
B&B	B&B	Osnabruck	Osnabruck	Allemagne	100
B&B	B&B	Potsdam	Potsdam	Allemagne	101
B&B	B&B	Regensburg	Regensburg	Allemagne	96
B&B	B&B	Schweinfurt	Schweinfurt	Allemagne	74
B&B	B&B	Stuttgart – Vaihingen	Stuttgart	Allemagne	108
B&B	B&B	Würzburg	Würzburg	Allemagne	95
B&B	B&B	Valencia	Valencia	Espagne	125
B&B	B&B	Madrid Airport	Madrid	Espagne	124
B&B	B&B	Alicante	Alicante	Espagne	120
B&B	B&B	Girona	Salt-Girona	Espagne	93
B&B	B&B	Angers 1	Beaucouze	France	60
B&B	B&B	Angers 2	Beaucouze	France	70
B&B	B&B	Arras	Arras	France	81
B&B	B&B	Aulnay Sous Bois	Aulnay-Sous-Bois	France	113
B&B	B&B	Avranches	Avranches	France	60
B&B	B&B	Bagnolet	Bagnolet	France	108
B&B	B&B	Bayonne Tarnos	Tarnos	France	74
B&B	B&B	Beauvais	Allonne	France	72
B&B	B&B	Besançon	Besançon	France	59
B&B	B&B	Béziers	Villeneuve-lès-Béziers	France	60
B&B	B&B	Blois	Blois	France	63
B&B	B&B	Bordeaux Bruges	Bordeaux	France	72
B&B	B&B	Bordeaux Mérignac	Mérignac	France	72
B&B	B&B	Brest Kergaradec	Brest Kergaradec	France	46
B&B	B&B	Brest Port	Brest	France	40
B&B	B&B	Brignoles	Brignoles	France	70
B&B	B&B	Brive La Gaillarde	Ussac	France	70
B&B	B&B	Caen Mémorial	Saint-Contest	France	70
B&B	B&B	Cannes Ouest La Bocca	Cannes	France	96
B&B	B&B	Cergy	Cergy-Pontoise	France	84
B&B	B&B	Chalon Sur Saône Nord	Champforgeuil	France	42
B&B	B&B	Chalon Sur Saône Sud	Saint-Rémi	France	71
B&B	B&B	Châlons-en-Champagne	Châlons-en-Champagne	France	84
B&B	B&B	Chambéry	Chambéry	France	54
B&B	B&B	Chatenay Malabry	Châtenay-Malabry	France	127
B&B	B&B	Chevilly Larue	Chevilly Larue	France	83
B&B	B&B	Cholet	Cholet	France	56
B&B	B&B	Clermont Gerzat 1	Gerzat	France	71

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
B&B	B&B	Clermont Gerzat 2	Gerzat	France	63
B&B	B&B	Colmar	Wintzenheim	France	70
B&B	B&B	Corbeil	Corbeil-Essonnes	France	47
B&B	B&B	Creil Chantilly	Creil	France	83
B&B	B&B	Dieppe Saint Aubin	St Aubin Sur Scie	France	72
B&B	B&B	Dreux	Dreux	France	45
B&B	B&B	Euralille	Lille	France	127
B&B	B&B	Évreux	Évreux	France	83
B&B	B&B	Évry Lisses 1	Lisses	France	99
B&B	B&B	Évry Lisses 2	Lisses	France	84
B&B	B&B	Herblay	Herblay	France	48
B&B	B&B	Hyères	Hyères	France	52
B&B	B&B	La Queue En Brie	La Queue En Brie	France	47
B&B	B&B	Le Mans Nord 1	Saint-Saturnin	France	69
B&B	B&B	Le Mans Nord 2	Saint-Saturnin	France	72
B&B	B&B	Le Mans Sud	Arnage	France	60
B&B	B&B	Lens	Lens	France	80
B&B	B&B	Lens Noyelles Godault	Noyelles-Godault	France	72
B&B	B&B	Louveciennes	Louveciennes	France	81
B&B	B&B	Lyon Berthelot	Lyon	France	113
B&B	B&B	Lyon Gambetta	Lyon	France	116
B&B	B&B	Lyon Monplaisir	Lyon	France	95
B&B	B&B	Lyon Vénissieux	Vénissieux	France	137
B&B	B&B	Malakoff – Paris Parc Des Expositions	Malakoff	France	233
B&B	B&B	Marne-la-Vallée	Bussy Saint Georges	France	130
B&B	B&B	Maurepas	Maurepas	France	70
B&B	B&B	Metz Augny	Augny	France	60
B&B	B&B	Metz Jouy aux Arches	Jouy aux Arches	France	70
B&B	B&B	Metz Semecourt	Semecourt	France	70
B&B	B&B	Montélimar	Les Turrettes	France	70
B&B	B&B	Monthéry	Linas Monthéry	France	50
B&B	B&B	Moulins	Toulon-Sur-Allier	France	72
B&B	B&B	Nancy Frouard 2	Frouard	France	71
B&B	B&B	Nanterre	Nanterre	France	150
B&B	B&B	Nantes Centre	Nantes	France	60
B&B	B&B	Nantes La Beaujoire	Nantes	France	60
B&B	B&B	Nantes La Chapelle	La Chapelle-sur-Erdre	France	60
B&B	B&B	Nantes Saint Herblain	Saint Herblain	France	72
B&B	B&B	Nantes Saint Sébastien	St-Sébastien-sur-Loire	France	70
B&B	B&B	Orgeval	Orgeval	France	72
B&B	B&B	Paray Le Monial	Paray-le-Monial	France	70
B&B	B&B	Paris Est Bondy	Bondy	France	118
B&B	B&B	Poitiers 1	Chasseneuil-du-Poitou	France	70
B&B	B&B	Poitiers 2	Chasseneuil-du-Poitou	France	72
B&B	B&B	Poitiers 3	Chasseneuil-du-Poitou	France	76
B&B	B&B	Porte Des Lilas	Paris	France	265
B&B	B&B	Rennes Cesson Sévigné	Cesson-Sévigné	France	91
B&B	B&B	Rennes Saint Grégoire	Saint Grégoire Cedex	France	71
B&B	B&B	Roubaix	Roubaix	France	85
B&B	B&B	Rouen Parc Des Expositions	Le Grand Quevilly	France	60

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
B&B	B&B	Rouen Saint Étienne Du Rouvray	St Étienne-Du-Rouvray	France	57
B&B	B&B	Saint Michel Sur Orge	Saint-Michel-Sur-Orge	France	70
B&B	B&B	Saint Quentin	St Quentin	France	54
B&B	B&B	Saint Witz	Saint Witz	France	42
B&B	B&B	Salon Provence	Salon-De-Provence	France	83
B&B	B&B	Sophia Antipolis Le Biot	Biot	France	67
B&B	B&B	Sophia Antipolis Le Relais	Biot	France	47
B&B	B&B	Tours Nord 1	Tours	France	61
B&B	B&B	Tours Nord 2	Tours	France	70
B&B	B&B	Tours Sud	Joue Les Tours	France	72
B&B	B&B	Troyes Barberey	Barberey St Sulpice	France	64
B&B	B&B	Troyes Saint Parres	St-Parres-aux-Tertres	France	69
B&B	B&B	Valenciennes Marly	Marly	France	83
B&B	B&B	Vannes Est	Vannes	France	71
B&B	B&B	Vefa Lyon Caluire	Caluire-et-Cuire	France	120
B&B	B&B	Vefa Porte De Choisy	Ivry-Sur-Seine	France	182
B&B	B&B	Vefa Romainville	Noisy-Le-Sec	France	107
B&B	B&B	Vefa Torcy	Torcy	France	130
B&B	B&B	B&B Krakow	Cracovie	Pologne	130
B&B	B&B	B&B Lodz	Lodz	Pologne	149
B&B	B&B	B&B Warsaw	Varsovie	Pologne	154
Barcelo	Barcelo Hotels & Resorts	Barcelo Corralejo Bay	Fuerteventura	Espagne	241
Barcelo	Barcelo Hotels & Resorts	Barcelo Castellana Norte	Madrid	Espagne	144
Barcelo	Barcelo Hotels & Resorts	Barcelo Torre De Madrid	Madrid	Espagne	256
Club Med	Club Med	Club Med Samoëns	Samoëns	France	420
Club Med	Club Med	Da Balaia	Albufeira	Portugal	372
Hotusa	Eurostars Hotels	Eurostars Grand Marina	Barcelone	Espagne	291
Hotusa	Eurostars Hotels	Eurostars Executive Barbera	Barcelone	Espagne	118
Hotusa	Exe Hotels	Exe Plaza Castilla	Madrid	Espagne	262
IHG	Indigo	Hotel Indigo Leeds	Leeds	UK	120
IHG	InterContinental	InterContinental Edinburgh George Street	Edinburgh	UK	240
IHG	Kimpton	Kimpton London	Londres	UK	334
IHG	Kimpton	Kimpton Manchester	Manchester	UK	270
IHG	Kimpton	Kimpton Edinburgh Charlotte Square	Edinburgh	UK	199
IHG	Kimpton	Kimpton Glasgow Blythswood Square	Glasgow	UK	113
IHG	Voco	Voco Oxford Spires	Oxford	UK	181
IHG	Voco	Voco Oxford Thames	Oxford	UK	104
IHG	Voco	Voco Cardiff	Cardiff	UK	142
IHG	Voco	Voco York	York	UK	155
IHG	Voco	Voco Glasgow Grand Central	Glasgow	UK	243
IHG	Indépendant	Wotton House	Wotton	UK	125
IHG	Holiday Inn	Holiday Inn Ciudad De Las Artes	Valence	Espagne	100
IHG	Holiday Inn	Holiday Inn Tres Cantos	Madrid	Espagne	61
Indépendant	Indépendant	Paseo Del Arte	Madrid	Espagne	260
Senator Hotels	Playa Senator	Playa Capricho	Roquetas De Mar	Espagne	323
Hotusa	Tryp	Tryp Almussafes	Almussafes	Espagne	133
MEININGER	MEININGER	MEININGER Munich	Munich	Allemagne	173

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
MEININGER	MEININGER	MEININGER Lyon Zimmermann	Lyon	France	176
MEININGER	MEININGER	MEININGER Porte De Vincennes	Paris	France	249
Melia	Tryp	Tryp Oceanic Valencia	Valence	Espagne	197
Melia	Tryp	Tryp Alameda Malaga	Malaga	Espagne	132
Melia	Tryp	Tryp Aeropuerto Barcelona	Barcelone	Espagne	205
Motel One	Motel One	Motel One Frankfurt Niederrad	Francfort	Allemagne	271
Motel One	Motel One	Motel One Berlin Mitte	Berlin	Allemagne	186
Motel One	Motel One	Motel One Porte Dorée	Paris	France	255
NH Hotel Group	NH	Nh Francfort	Francfort	Allemagne	165
NH Hotel Group	NH	Nh Dusseldorf	Düsseldorf	Allemagne	111
NH Hotel Group	NH	Nh Stuttgart	Stuttgart	Allemagne	208
NH Hotel Group	NH	Nh Nuremberg	Nuremberg	Allemagne	244
NH Hotel Group	NH	Nh Oberhausen	Oberhausen	Allemagne	171
NH Hotel Group	NH	Nh Berlin City Ost	Berlin	Allemagne	99
NH Hotel Group	NH	Nh Hamburg Mitte	Hamburg	Allemagne	134
NH Hotel Group	NH	Nh Collection Colon	Madrid	Espagne	146
NH Hotel Group	NH	Nh Amersfoort	Amersfoort	Pays-Bas	114
NH Hotel Group	NH	Nh Amsterdam	Amsterdam	Pays-Bas	232
NH Hotel Group	NH	Nh Amsterdam Noord	Amsterdam	Pays-Bas	290
Pierre & Vacances	Sunparks	Kempense Meren	Kempense Meren	Belgique	594
Pierre & Vacances	Sunparks	Oostduinkerke	Oostduinkerke	Belgique	283

Sous-total actifs murs**313**

Gestionnaire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
EVENT Hotels	Ibis	Ibis Dresden	Dresde	Allemagne	612
EVENT Hotels	Mercure	Mercure Potsdam City	Potsdam	Allemagne	210
EVENT Hotels	Pullman	Pullman Dresden Newa	Dresde	Allemagne	319
Accor	Pullman	Pullman Roissy	Roissy	France	305
TIFCO	Hilton	Hilton Dublin	Dublin	Irlande	120
IHG	Crowne Plaza	Crowne Plaza Brussels Airport	Bruxelles	Belgique	315
So Hospitality*	Crowne Plaza	Crowne Plaza	Lille	France	121
So Hospitality*	Holiday Inn	Holiday Inn Picardy	Le Touquet	France	88
So Hospitality*	Indépendant	Grand Hôtel Bellevue	Lille	France	60
So Hospitality*	Indépendant	Art Déco	Lille	France	56
So Hospitality*	Indépendant	Couvent des Minimes	Lille	France	83
So Hospitality*	Autograph C.	Bourgheroulde	Rouen	France	78
So Hospitality*	Autograph C.	Hermitage Gantois	Lille	France	88
Marriott	Méridien	Méridien Nice	Nice	France	318
EVENT Hotels	Westin	The Westin Grand Berlin	Berlin	Allemagne	400
EVENT Hotels	Westin	The Westin Leipzig	Leipzig	Allemagne	436
EVENT Hotels	Park Inn	Park Inn Alexander Platz	Berlin	Allemagne	1 028
Radisson Hotel Group	Park Inn	Park Inn Louvain	Louvain	Belgique	133
EVENT Hotels	Radisson Blu	Radisson Blu Leipzig	Leipzig	Allemagne	214
EVENT Hotels	Radisson Blu	Radisson Blu Erfurt	Erfurt	Allemagne	282

Sous-total actifs murs et fonds**20****TOTAL ACTIFS HÔTELLERIE****333****TOTAL CHAMBRES****45 768**

* plateforme de gestion interne détenue à 100% par Covivio Hotels

1.2.2.3 Partenariat avec AccorInvest, filiale de Accor, détenue à 30%

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

Des comités se tiennent régulièrement permettant aux parties :

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

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

Le groupe Accor : chiffres clés

(Source : site Internet Accor & AccorInvest)

Accor est le sixième opérateur hôtelier mondial et leader en Europe. Il est présent dans 110 pays avec 5 000 hôtels avec ses 39 marques.

Accor propose un portefeuille large et unique de marques complémentaires, allant du luxe à l'économique, reconnues et appréciées pour leur qualité de service à travers le monde : Raffles, Fairmont, Sofitel, Pullman, Swissôtel, MGallery, Novotel, Suite Novotel, Mercure, Mama Shelter, Ibis, Ibis Styles, Ibis Budget et HotelF1. Avec 280 000 collaborateurs sous enseignes Accor à travers le monde, le groupe met au service de ses clients et partenaires son savoir-faire et son expertise acquis depuis près de 45 ans.

Le chiffre d'affaires d'Accor s'est établi à 4,0 Md€ sur l'année 2019 soit une augmentation à périmètre constant de + 3,8%. Le résultat net s'établit à 0,5 Md€. Le RevPAR global est en hausse de + 1,7% sur l'année.

Accor a réalisé en 2018 la cession de 65% d'AccorInvest, son entité regroupant ses activités immobilières (fonds de commerces et murs d'hôtels). AccorInvest est locataire des murs d'hôtels détenus par Covivio Hotels et détient ou loue un patrimoine de 847 hôtels totalisant 121 937 chambres dans près de 25 pays.

1.2.2.4 Partenariat avec B&B

Covivio Hotels détient au 31 décembre 2019, directement ou indirectement, 160 hôtels B&B, en France, en Allemagne, en Espagne et depuis la fin d'année en Pologne, valorisés à 1 002 M€.

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

Dans le cadre de ce partenariat, des projets de développement et d'acquisition sont régulièrement étudiés, notamment l'opération signée en novembre 2019 en Pologne portant sur 3 actifs existant à Lodz, Varsovie et Cracovie pour 24 M€.

Le groupe B&B : chiffres clés

(Source : site Internet B&B)

La chaîne B&B Hôtels est née en 1989 en France. Son développement est immédiat et continu grâce à l'efficacité de son concept novateur. B&B ouvre son premier hôtel en Allemagne en 1998, en Italie en 2009 et franchit le cap des 250 hôtels en France en 2016. Désormais, le groupe B&B Hôtels possède plus de 500 hôtels dans 12 pays. En 2019, la chaîne a été rachetée par Goldman Sachs pour 1,9 milliard d'euros à PAI Partners.

1.2.2.5 Partenariat avec IHG

Covivio Hotels détient au 31 décembre 2019, 14 hôtels opérés par IHG, au Royaume Uni, en France, et en Belgique valorisés à 1 014 M€.

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

Le groupe IHG : chiffres clés

(Source : site Internet IHG)

Le groupe IHG est l'un des leaders de l'hôtellerie mondiale, présent dans plus de 100 pays avec 883 563 chambres à fin 2019. Son chiffre d'affaires 2019 dépasse les 4,6 milliards de dollars, pour un profit opérationnel de 0,6 milliard de dollars.

1.2.3 Portefeuille commerces d'exploitation

1.2.3.1 Présentation du marché

Marché de la restauration commerciale

Le marché de la restauration commerciale en France est resté orienté à la hausse en 2019, puisque les dépenses des consommateurs ont augmenté de + 1,7% par rapport à 2018. La fréquentation des restaurants a elle aussi augmenté, et ce tout au long de l'année (+ 0,6% au premier trimestre puis + 1,2% et + 1,5% aux deux trimestres suivants). Le marché reste cependant particulièrement tiré par la restauration rapide, dont les dépenses ont augmenté de + 4,5% et la fréquentation de 2,6% (source : NPD Group).

Marché du jardinage

Le marché du jardinage devrait continuer à croître légèrement, de 0,8% par an en moyenne d'ici à 2022 (source : Xerfi).

1.2.3.2 Présentation du portefeuille

Au 31 décembre 2019, le portefeuille « commerces d'exploitation » de Covivio Hotels est constitué de 76 actifs, estimé à 166 M€. Le patrimoine est réparti entre 54 restaurants du groupe Courtepaille et 22 actifs Jardiland.

Liste des restaurants détenus au 31/12/2019

Enseigne	Ville	Département
Courtepaille	Péronnas	Ain (01)
Courtepaille	Vallauris	Alpes-Maritimes (06)
Courtepaille	Aix-en-Provence	Bouches-du-Rhône (13)
Courtepaille	Vitrolles	Bouches-du-Rhône (13)
Courtepaille	Caen Nord	Calvados (14)
Courtepaille	Caen Mondeville	Calvados (14)
Courtepaille	Puiboreau	Charente-Maritime (17)
Courtepaille	Trégueux	Côtes-d'Armor (22)
Courtepaille	Valence	Drôme (26)
Courtepaille	Évreux	Eure (27)
Courtepaille	Chartres	Eure-et-Loir (28)
Courtepaille	Nîmes	Gard (30)
Courtepaille	Balma	Haute-Garonne (31)
Courtepaille	Toulouse Fenouillet	Haute-Garonne (31)
Courtepaille	Mérignac	Gironde (33)
Courtepaille	Béziers	Hérault (34)
Courtepaille	Chambray-lès-Tours	Indre-et-Loire (37)
Courtepaille	Voreppe	Isère (38)
Courtepaille	Bouguenais	Loire-Atlantique (44)
Courtepaille	Villemandeur	Loiret (45)
Courtepaille	Artenay	Loiret (45)
Courtepaille	La Chapelle-Saint-Mesmin	Loiret (45)
Courtepaille	Reims	Marne (51)
Courtepaille	Heillecourt	Meurthe-et-Moselle (54)
Courtepaille	La Charité-sur-Loire	Nièvre (58)
Courtepaille	Englos	Nord (59)
Courtepaille	Marcq en Barœul	Nord (59)
Courtepaille	Mouvaux	Nord (59)
Courtepaille	Villeneuve-d'Ascq	Nord (59)
Courtepaille	Fresnes-lès-Montauban	Pas-de-Calais (62)
Courtepaille	Sailly-Labourse	Pas-de-Calais (62)
Courtepaille	Pierre-Bénite	Rhône (69)
Courtepaille	Châlon-sur-Saône Nord	Saône-et-Loire (71)
Courtepaille	Crèches-sur-Saône	Saône-et-Loire (71)
Courtepaille	Saint-Saturnin	Sarthe (72)
Courtepaille	Le Grand Quevilly	Seine-Maritime (76)
Courtepaille	Lognes	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Mareuil-lès-Meaux	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Moissy-Cramayel	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Nemours	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Guyancourt	Yvelines (78)
Courtepaille	Dury	Somme (80)
Courtepaille	Appoigny	Yonne (89)
Courtepaille	Guillon	Yonne (89)
Courtepaille	Lisses	Essonne (91)
Courtepaille	Les Ulis	Essonne (91)

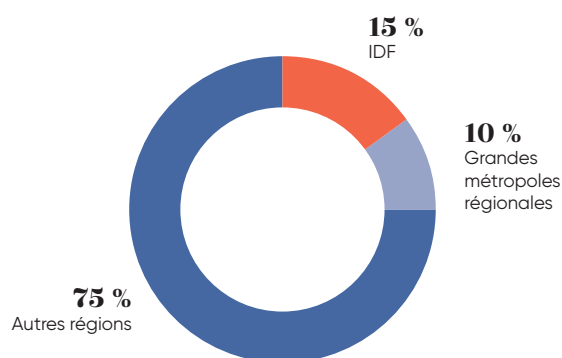


Enseigne	Ville	Département
Courtepaille	Linas	Essonne (91)
Courtepaille	Rosny-sous-Bois	Seine-Saint-Denis (93)
Courtepaille	La Plaine-Saint-Denis	Seine-Saint-Denis (93)
Courtepaille	Créteil	Val-de-Marne (94)
Courtepaille	Rungis	Val-de-Marne (94)
Courtepaille	Limoges	Haute-Vienne (87)
Courtepaille	Brie Comte Robert	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Cergy-Pontoise	Val-d'Oise (95)
TOTAL ACTIFS RESTAURANTS		54

Liste des jardineries détenues au 31/12/2019

Enseigne	Ville	Département
Jardiland	Lescure d'Albigeois	Tarn (81)
Jardiland	Anse	Rhône (69)
Jardiland	Bassussary	Pyrénées-Atlantiques (64)
Jardiland	La Chaussée St-Victor	Loir-et-Cher (41)
Jardiland	St-Germain-du-Puy	Cher (18)
Jardiland	Calais	Pas-de-Calais (62)
Jardiland	Chancelade	Dordogne (24)
Jardiland	Charmeil	Allier (3)
Jardiland	Châteaudun	Eure-et-Loir (28)
Jardiland	Chatellerault	Vienne (86)
Jardiland	Dammars-les-Lys	Seine-et-Marne (77)
Jardiland	Domerat	Allier (3)
Jardiland	Grande Synthe	Nord (59)
Jardiland	St-Saturnin	Sarthe (72)
Jardiland	Lempdes	Puy-de-Dôme (63)
Jardiland	Limoges	Haute-Vienne (87)
Jardiland	Montauban	Tarn-et-Garonne (82)
Jardiland	Nîmes	Gard (30)
Jardiland	Saintes	Charente-Maritime (17)
Jardiland	Saran	Loiret (45)
Jardiland	Naveil	Loir-et-Cher (41)
Jardiland	Tarbes	Hautes-Pyrénées (65)
TOTAL ACTIFS JARDINERIE		22

Répartition géographique des commerces d'exploitation en valeur au 31/12/2019 (total : 166 M€)



1.2.3.3 Partenariats commerces d'exploitation

Le portefeuille commerces d'exploitation détenu par Covivio Hotels comprend 54 restaurants Courtepaille et 22 jardineries Jardiland. Au 31 décembre 2019, le portefeuille est évalué à 166 M€, en baisse par rapport à l'année précédente (- 3,8%), et affiche un rendement moyen de 7,3% hors droits.

Courtepaille : chiffres clés

(Source : site Internet Courtepaille)

Le groupe Courtepaille, fondé en 1961, exploite plus de 300 restaurants en France. C'est la première chaîne historique de restauration commerciale en France, et génère plus de 300 millions d'euros de chiffre d'affaires TTC annuel sous enseigne. Les restaurants du groupe sont principalement situés en périphérie de ville, sur les grands axes routiers et dans les zones d'activité et de loisirs à forte visibilité.

Jardiland : chiffres clés

(Source : site Internet Jardiland)

Jardiland est une entreprise de distribution spécialisée depuis 45 ans dans l'univers du jardin, des animaux de compagnie et de l'art de vivre. Le réseau regroupe près de 200 magasins à travers l'Europe (France, Espagne, Portugal, Suisse et Belgique). Au cours de l'année 2017, Jardiland a reçu la distinction de Meilleure Chaîne de Magasins en Jardinerie et en Animalerie.

1.3 Patrimoine

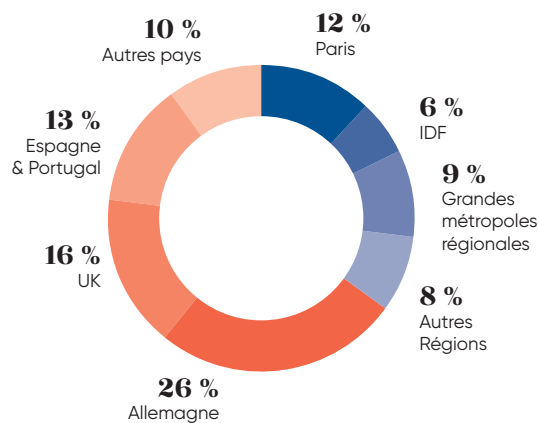
Au 31 décembre 2019, Covivio Hotels est propriétaire d'un patrimoine de 409 actifs dont 333 hôtels, valorisés à 5 973 M€ hors droits en part du groupe (soit 6 693 M€ en part totale), en hausse de 5,5%

sur l'année 2019 à périmètre constant. Ces actifs sont détenus en pleine propriété.

1.3.1 Répartition géographique

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

Répartition géographique du patrimoine en % de la valeur au 31/12/2019



La répartition globale du patrimoine souligne la stratégie de diversification géographique de la société, avec 18% à Paris et en Ile-de-France, 9% dans les Grandes Métropoles Régionales françaises et 65% à l'étranger, principalement dans les grandes métropoles européennes.

1.3.2 Répartition des revenus

Les revenus part du groupe, en hausse de 6,0% (et de 1,0% à périmètre constant) s'établissent à 292,5 M€ contre 275,9 M€ au 31 décembre 2018. Leur évolution résulte de l'effet combiné :

- des acquisitions et des livraisons d'actifs en développement (+ 42,8 M€)
- des cessions réalisées en 2018 et 2019 (- 28,2 M€)
- de l'augmentation des loyers et Ebitda à périmètre constant (+ 2,0 M€) liée principalement à la dynamique des hôtels en murs et fonds en Allemagne.

Covivio Hotels dispose d'une grande visibilité de ses cash-flows futurs compte tenu de la signature de baux fermes de longue durée avec des preneurs, leaders de leur secteur d'activité et présentant une grande qualité de signature. Par exemple, en 2019, Covivio Hotels a signé, pour une durée de 25 ans ferme, 2 baux d'hôtels IHG situés au Royaume-Uni supplémentaires.

La durée résiduelle moyenne ferme des baux du patrimoine de Covivio Hotels est de 13,5 ans au 31 décembre 2019.

Tableau de passage entre les revenus part du groupe au 31/12/2019 et les revenus des comptes consolidés (cf. paragraphe 3.2.7.1.1)

(M€)	Revenus 2019 comptes consolidés	Quote-part des minoritaires	Revenus 2019 part du groupe
Hôtellerie (Loyers)	233,0	- 20,3	212,6
Hôtels en gestion (EBITDA)	69,8	- 2,4	67,4
Commerces d'exploitation (Loyers)	12,5	-	12,5
TOTAL	315,3	- 22,7	292,5

Revenus annualisés

Les revenus annualisés part du groupe s'élèvent à 306,0 M€ à fin décembre 2019, détaillés comme suit :

Répartition par secteur d'activité

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Revenus annualisés 2018	Revenus annualisés 2019	en % des loyers totaux
Hôtellerie (Loyers)	40 502	313	206,4	223,8	73,1%
Commerces d'exploitation (Loyers)	-	76	12,7	12,1	4,0%
TOTAL	40 502	389	219,2	236,0	77,1%
Hôtels en gestion (EBITDA)	5 266	20	66,2	70,1	22,9%
TOTAL	45 768	409	285,4	306,0	100%

Répartition par localisation géographique

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Revenus annualisés 2018	Revenus annualisés 2019	en % des loyers totaux
Paris	5 557	19	26,4	30,8	10,0%
1 ^{er} couronne	1 775	8	3,4	5,6	1,8%
2 ^e couronne	3 699	36	10,4	10,4	3,4%
TOTAL IDF	11 031	64	40,2	46,8	15,3%
Grandes Métropoles Régionales	6 921	61	20,5	21,9	7,2%
Autres régions	5 281	68	16,2	11,9	3,9%
Étranger	17 269	119	129,5	143,2	46,8%
TOTAL HÔTELS EN BAIL	40 502	313	206,4	223,8	73,1%
Commerces d'exploitation (Loyers)	-	76	12,7	12,1	4,0%
Hôtels en gestion (EBITDA)	5 266	20	66,2	70,1	22,9%
TOTAL	45 768	409	285,4	306,0	100%

Répartition par locataire/opérateur

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Revenus annualisés 2018	Revenus annualisés 2019	en % des loyers totaux
Accor	17 590	110	68,5	77,8	25,4%
IHG	2 625	14	45,8	51,0	16,7%
B&B	14 148	159	41,4	36,2	11,8%
RHG	1 657	4	22,7	26,5	8,7%
Marriott	1 320	5	23,1	20,4	6,7%
NH Hotel Group	1 914	11	18,2	19,6	6,4%
Hotusa	671	3	8,3	8,4	2,7%
Barcelo	641	3	7,8	7,4	2,4%
Club Med	792	2	5,9	7,5	2,5%
AC Hotels	368	1	6,1	6,1	2,0%
Melia	534	3	4,4	4,3	1,4%
Motel One	712	3	4,3	4,3	1,4%
Louvre Hotels	0	0	2,4	0,0	0,0%
MEININGER	598	3	0,0	6,2	2,0%
Sunparks	877	2	6,5	7,1	2,3%
Indépendants	1 201	9	7,5	11,1	3,6%
Commerces	-	76	12,7	12,1	4,0%
TOTAL	45 768	409	285,4	306,0	100%

1.3.3 Échéancier des baux

La durée résiduelle des baux est de 13,5 ans au 31 décembre 2019 dont 13,7 ans sur les hôtels contre 13,4 ans au 31 décembre 2018.

(M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2020	0,8	0,3%
2021	7,8	3,3%
2022	7,8	3,3%
2023	9,6	4,1%
2024	2,3	1,0%
2025	6,2	2,6%
2026	1,6	0,7%
2027	3,6	1,5%
2028	6,9	2,9%
2029	40,6	17,2%
Au-delà	148,9	63,1%
TOTAL LOYERS	236,0	100%

1.3.4 Taux d'occupation

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

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

1.4 Valorisation du patrimoine et actif net réévalué

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

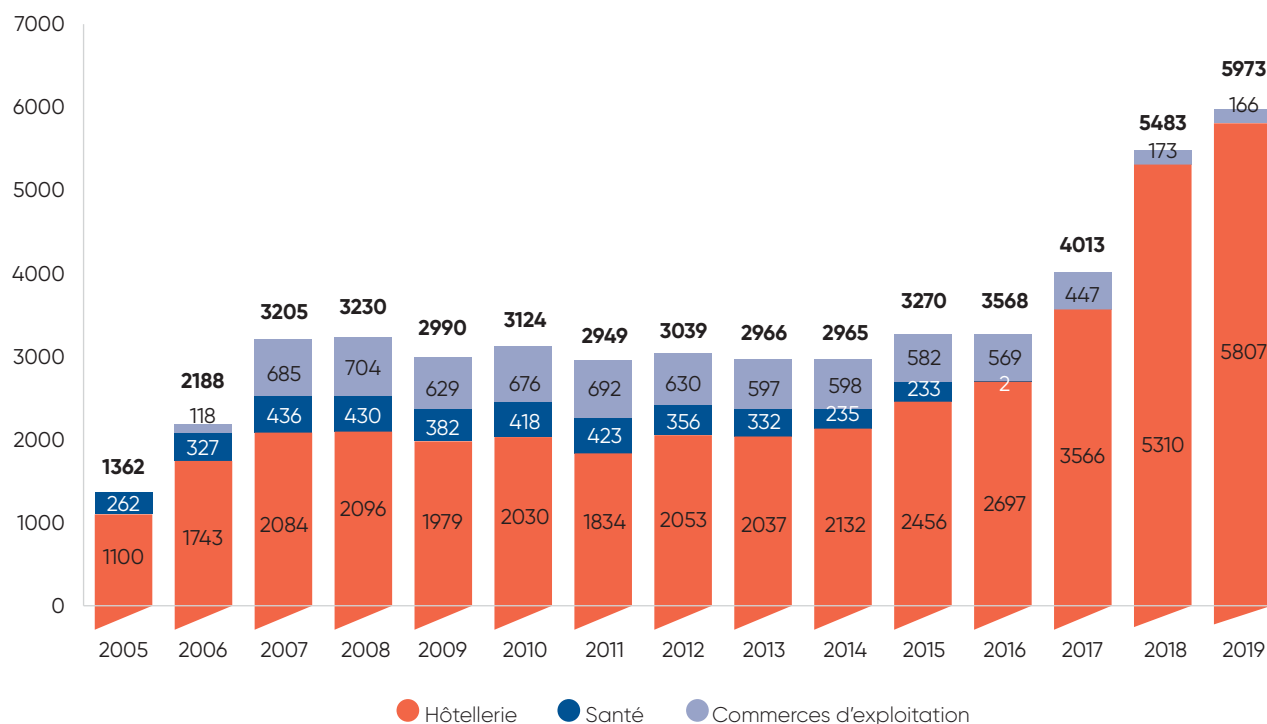


Tableau de passage entre la valeur du patrimoine part du groupe au 31/12/2019 et celle des actifs immobiliers des comptes consolidés (cf. paragraphe 3.2.6.1.2)

Patrimoine au 31/12/2019	5 973 M€
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 203 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 27 M€
Sociétés MEE > 30%	- 176 M€
Survalueur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 112 M€
ACTIFS IMMOBILIERS PART DU GROUPE	5 915 M€
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 342 M€
ACTIFS IMMOBILIERS 100% – COMPTES IFRS	6 257 M€

1.4.1 Expertises

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine au 31 décembre 2019 ressort à 5 973 M€ en part du groupe (6 693 M€ en part totale) contre 5 483 M€ au 31 décembre 2018. Cette hausse résulte des investissements réalisés en Europe sur l'hôtellerie, ainsi que de

la progression des valeurs à périmètre constant de nos hôtels situés dans les grandes métropoles européennes de +5,5% ayant compensé l'effet des cessions.

Évolution de valeur des actifs et taux de capitalisation

	Valeur HD 2018	Valeur HD 2019	Var. 12 mois à pc	Taux de rendement 2018	Taux de rendement 2019	en % de la valeur totale
Hôtellerie (en Murs et en Gestion)	5 200	5 802	5,5%	5,4%	5,2%	97%
Actifs en développement	110	5	15,3%	n.a.	n.a.	0%
Total Hôtels	5 310	5 807	5,5%	5,4%	5,2%	97%
Commerces d'exploitation	173	166	- 3,8%	7,3%	7,3%	3%
TOTAL	5 483	5 973	5,2%	5,5%	5,3%	100%

2019 (M€)	Valeur Hors Droits	Valeur Droits inclus
Hôtellerie (en Murs et en Gestion)	5 807	6 139
Commerces d'exploitation	166	178
TOTAL	5 973	6 317

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

1.4.1.1 Méthode de valorisation des actifs

L'ensemble du patrimoine est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel (30 juin et 31 décembre) et selon des modalités de calcul fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

- recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)
- directives du rapport COB du 3 février 2000 sur l'expertise immobilière (« Rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par Georges Barthès de Reyter).

Covivio se conforme également au Code de déontologie des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) applicable aux sociétés adhérentes de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), notamment en matière de pratique des expertises immobilières.

De plus, la majorité des experts immobiliers français sélectionnés, à savoir, BNP Real Estate Valuation, Cushman & Wakefield Valuation, CBRE et Crédit Foncier Expertise, sont membres de l'AFREXIM (Association française des experts immobiliers), et répondent à ce titre à la « Charte de l'expertise en évaluation immobilière » approuvée par l'AFREXIM. De ce fait, les experts respectent les différents standards français. Leurs méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite internationaux « RICS » et « IVSC », au même titre que les experts étrangers.

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

Une expertise complète consiste en :

- la constitution d'un dossier comprenant les pièces juridiques, techniques et financières indispensables à une analyse objective des facteurs valorisants ou dévalorisants des biens considérés
- la visite intérieure des locaux et leur environnement
- la recherche et l'analyse des éléments de comparaison
- la rédaction d'un rapport dans lequel l'évaluation finale doit être la résultante logique des observations mentionnées et d'une analyse pertinente du marché catégoriel concerné.

Méthode par capitalisation du revenu locatif

Cette approche consiste à prendre en considération le revenu produit ou susceptible d'être produit par l'immeuble et à le capitaliser à un taux approprié : ce taux est déduit des rendements constatés, des caractéristiques du bien et de ses potentialités prévisibles. Il résulte de l'analyse des ventes d'autres biens immobiliers locatifs et doit être resitué dans un contexte général des rendements attendus des différents placements dans un environnement économique donné.

Les principaux critères de choix des taux de rendement sont les suivants :

- situation géographique
- âge et état de l'ensemble immobilier
- convertibilité éventuelle de l'ensemble immobilier
- taille et rentabilité de l'établissement.

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

Cette méthode prend en considération des revenus à venir en tenant compte des loyers quittancés, des loyers attendus ainsi que les travaux mis contractuellement à la charge du bailleur et des produits résiduels provenant d'une éventuelle vente à la fin de la période de détention. Cette méthode consiste en l'actualisation des flux générés par l'immeuble sur 10 ans minimum à laquelle s'ajoute la valeur de sortie actualisée des biens à la dixième année.

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

Méthode dite par comparaison de valeurs unitaires

Cette méthode consiste à se référer aux prix de vente constatés sur le marché pour des immeubles équivalents. Les éléments de comparaison utilisés proviennent notamment de bases internes de données dans lesquelles chaque référence est analysée, classée par situation et par catégorie, et exprimée à l'unité de surface brute ou de surface pondérée.

Il s'agit davantage d'une méthode de recoupement des deux méthodes décrites ci-dessus que d'une méthode principale.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Particularité concernant l'évaluation des hôtels situés en Belgique

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

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

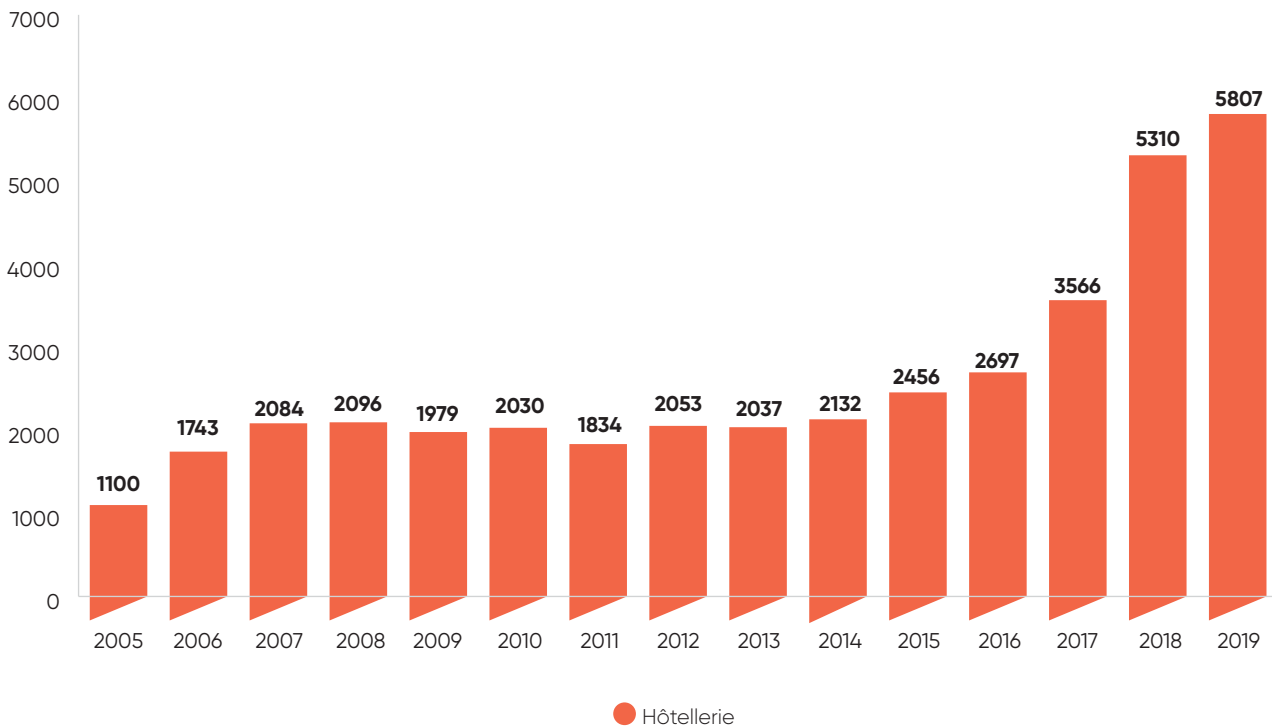
La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'État de frais de transaction. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque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

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

1.4.1.2 Valorisation des hôtels

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

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

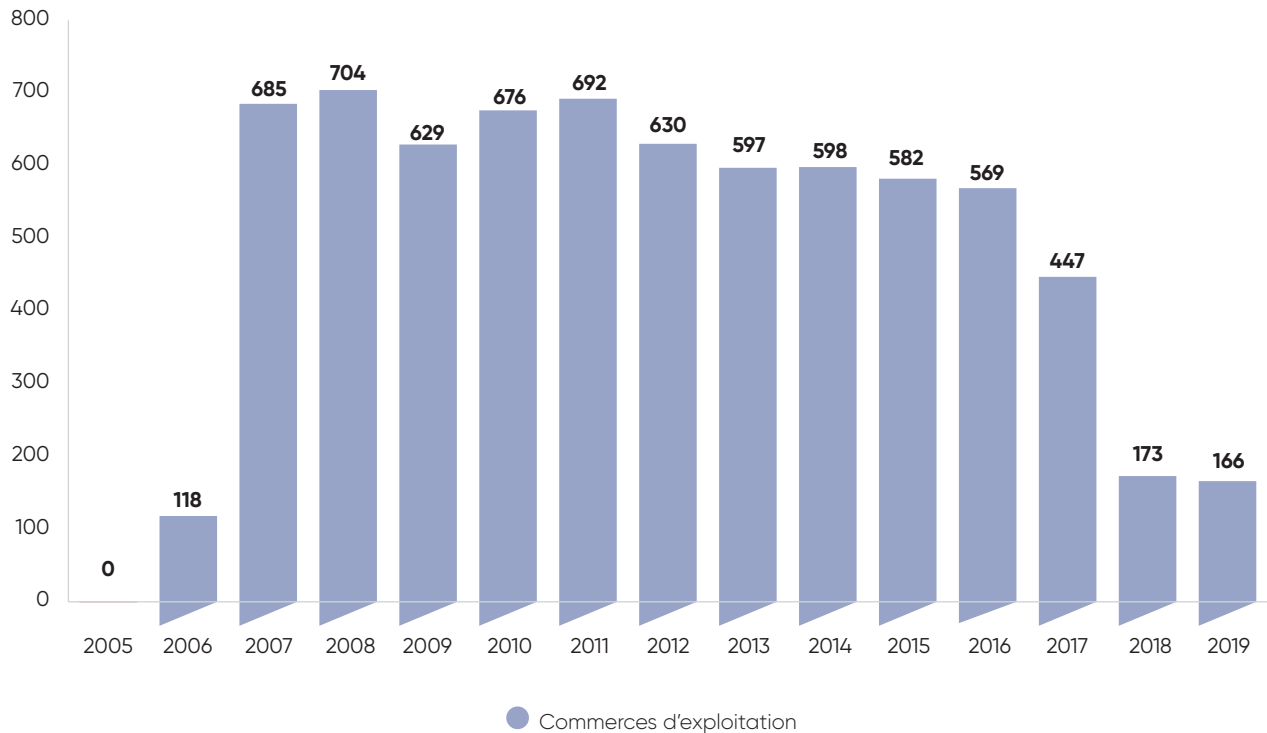


La hausse des valeurs d'expertise s'élève à + 5,5% à périmètre constant. Cette dernière est principalement tirée par les actifs en développement (+ 15,3%) et la création de valeur sur les actifs à l'étranger, notamment en Allemagne (+ 11,3%) en France (+4,4%) et en Espagne (+4,6%).

1.4.1.3 Valorisation des commerces d'exploitation

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

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



Dans le secteur des commerces d'exploitation, la diminution des valeurs à périmètre constant de 3,8% s'explique par une baisse de la valeur des actifs Courtepaille (- 4,3%) et Jardiland (- 3,3%) à périmètre constant.

1.4.1.4 Synthèse des travaux des experts

Secteur d'activité	Pays	Expert	Valeur d'expertise en PdG (k€)	% sur valeur total du patrimoine
Hôtellerie	France	BNP Paribas Real Estate	104 320	2%
	France	CBRE	633 597	11%
	France	Crédit Foncier Expertise	633 900	11%
	France	Cushman & Wakefield	485 999	8%
	France	MKG	88 964	1%
	Allemagne	BNP Paribas Real Estate	165 327	3%
	Allemagne	Cushman & Wakefield	196 000	3%
	Allemagne	CBRE	836 816	14%
	Allemagne	Christie & Co	263 253	4%
	Belgique	CBRE	156 429	3%
	Belgique	Cushman & Wakefield	57 600	1%
	Belgique	MKG	19 668	0%
	Belgique	BNP	112 148	2%
	Pays-Bas	Christie & Co	139 770	2%
	Pays-Bas	Cushman & Wakefield	13 000	0%
	Portugal	Cushman & Wakefield	80 600	1%
Espagne	Cushman & Wakefield	655 100	11%	
Espagne	BNP Paribas Real Estate	13 108	0%	
UK	HVS	965 686	16%	
Commerces d'exploitation	France	Crédit Foncier Expertise	165 420	3%
Actifs non expertisés			186 569	3%
TOTAL			5 973 274	100%

Le rapport condensé des experts est disponible dans la partie "Renseignements et gestion" du présent document d'enregistrement universel, au chapitre 5.6.

1.4.1.5 Coordonnées des experts

Expert	Adresse
BNP Paribas Real Estate Valuation	167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux
CBRE Valuation	76, rue de Prony – 75017 Paris
Crédit Foncier Expertise	24, rue des Capucines – 75009 Paris
Christie & Co	10, rue Lafayette – 75009 Paris
Cushman & Wakefield Valuation France	Opus 12, 77, esplanade du général de Gaulle – 92081 Paris La Défense
MKG	5, rue Dantzig – 75015 Paris
HVS	7-10 Chandos Street, Cavendish Square – London W1G 9DQ

Les honoraires versés aux experts sont déterminés de façon forfaitaire et s'élèvent pour l'année 2019 à 930 K€. Pour chaque cabinet d'expertise, les honoraires facturés représentent moins de 10% de leur chiffre d'affaires.

1.4.2 Actif net réévalué (ANR) – format EPRA

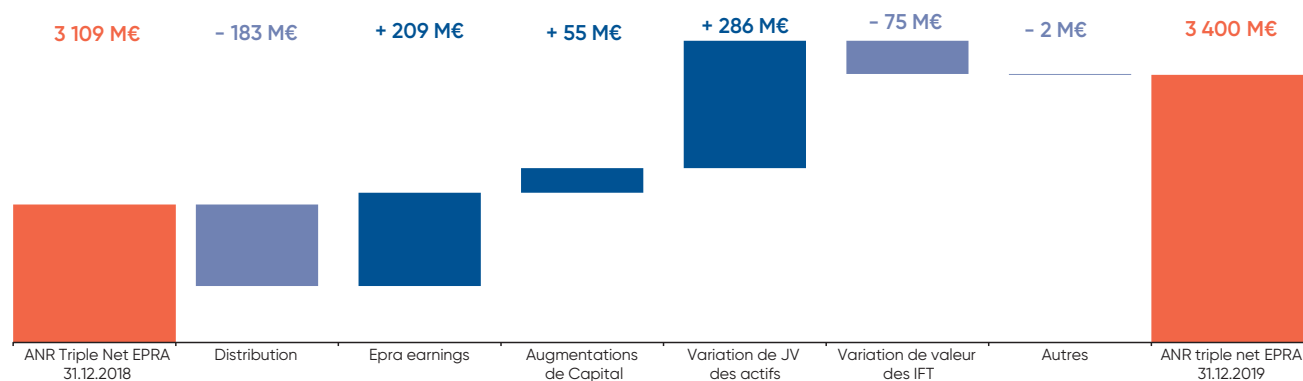
Au 31 décembre 2019, l'ANR EPRA s'élève à 3 815,2 M€ (soit 31,5 €/action), ce qui correspond à une augmentation de 12,0% par rapport à l'exercice 2018. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 3 400,1 M€ (soit 28,1 €/action) en hausse de 9,3% par rapport à l'exercice 2018.

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

(En M€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Capitaux propres consolidés du groupe	3 278,0	3 038,8	239,1
Droits de Mutation portefeuille Royaume Uni	58,2	47,4	10,9
Dettes à taux fixe *	-26,5	-15,6	-10,8
Juste Valeurs des actifs en Murs et fonds *	90,4	38,9	51,5
ANR Triple Net EPRA	3 400,1	3 109,5	290,6
Instruments de couverture	115,6	46,7	69,0
Fiscalité latente	299,4	249,7	49,7
ANR EPRA	3 815,2	3 405,9	409,3
Nombre d'actions fin de période *	121 036 633	118 053 046	2 983 587
ANR Triple Net EPRA / Action (en €)	28,1	26,3	1,8
ANR EPRA / Action (en €)	31,5	28,9	2,6

* Hors actions auto-détenues

La variation de l'ANR Triple Net EPRA entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019 est la suivante :



Méthode de calcul de l'ANR

Base d'ANR – Capitaux propres

Le patrimoine immobilier détenu par Covivio Hotels a été intégralement évalué au 31 décembre 2019 par des experts immobiliers majoritairement membres de l'AFREXIM et dans le respect d'un cahier des charges commun élaboré par la société dans le respect des pratiques professionnelles.

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

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

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

Ajustements effectués pour le calcul de l'ANR EPRA

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

1.5 Résultats financiers

1.5.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2019

1.5.1.1 Principes généraux

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté.

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

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

selon la méthode de mise en équivalence dans le périmètre de consolidation de Delfin.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2019 comprend 162 sociétés contre 146 au 31 décembre 2018. Au 1^{er} juillet 2019, le groupe Covivio Hotels a notamment acheté une participation d'un portefeuille détenant 34 actifs en France et en Belgique pour une valeur de 171 M€. Ces participations sont détenues à hauteur de 31,15% et 33,33%. Elles sont consolidées selon la Méthode de Mise en Équivalence au 31 décembre 2019.

Le périmètre de consolidation ainsi que les méthodes de consolidation sont présentés de façon détaillée en partie 3.2 – annexes aux comptes consolidés (cf. paragraphe 3.2.3.5).

1.5.1.2 Périmètre de consolidation

Les comptes du groupe Covivio Hotels sont consolidés par intégration globale dans le périmètre de consolidation du groupe Covivio, maison mère de Covivio Hotels, elle-même intégrée

1.5.1.3 Compte de résultat consolidé

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2019 enregistrent un bénéfice net part du groupe de 352,3 M€.

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

(en M€)	2018	2019	Var.
Loyers Nets	224,9	240,3	15,4
Résultat des hôtels en gestion	74,5	69,9	- 4,6
Résultat d'exploitation	241,3	257,0	15,7
Résultat des ajustements de valeurs	99,9	245,0	145,1
Résultat des cessions	- 28,1	16,1	44,2
Résultat opérationnel	313,0	518,2	205,1
Résultat financier	- 77,9	- 131,5	- 53,6
Résultat des sociétés mises en équivalence	8,7	20,4	11,7
Impôts	- 16,7	- 15,0	1,7
Résultat net de l'ensemble consolidé	227,2	392,0	164,8
Intérêts minoritaires	- 33,2	- 39,8	- 6,6
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	194,0	352,3	158,3

1.5.1.4 Compte de résultat consolidé en part du groupe

(en M€)	Données part du groupe		
	2018	2019	Var.
Loyers Nets	199,4	220,0	20,6
Résultat des hôtels en gestion	71,5	67,4	- 4,1
Résultat d'exploitation	216,9	240,9	24,0
Résultat des ajustements de valeurs	83,8	221,7	137,9
Résultat des cessions	- 28,1	8,6	36,7
Résultat opérationnel	272,6	471,2	198,7
Résultat financier	- 70,9	- 125,4	- 54,5
Résultat des sociétés mises en équivalence	8,7	20,4	11,8
Impôts	- 16,4	- 14,0	2,4
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	194,0	352,3	158,3

Compte tenu de l'acquisition d'actifs B&B en France en 2012 à hauteur de 50,2% par Covivio Hotels, la notion de « part du groupe » a été introduite dans la présentation des états financiers et des indicateurs à compter de l'exercice 2012. La présentation en part du groupe permet de pondérer l'ensemble des agrégats en fonction du taux de détention. En 2019, le groupe Covivio Hotels, a racheté 25% des parts de la SAS Samoëns à la Caisse des Dépôts et détient donc désormais cette société à 50,1%.

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

- SAS Samoëns (Club Med Samoëns) : 50,1%
- Foncière B4 HOTEL INVEST : 50,2%
- Foncière B2 HOTEL INVEST : 50,2%
- OPCI B2 HOTEL INVEST : 50,2%
- Foncière B3 HOTEL INVEST : 50,2%
- MO Dreilinden : 94,0%
- MO Berlin et Koln : 94,0%
- B&B Invest Lux 5 : 93,0%
- B&B Invest Lux 6 : 93,0%

- Portefeuille Rock (19 sociétés de l'activité Murs et Fonds) : 94,9%
- LHM Propco : 90%
- MO First Five : 84,6%.

Les loyers nets part du groupe de Covivio Hotels s'établissent à 220 M€ pour l'exercice 2019, en hausse de 20,6 M€ par rapport à l'exercice précédent, principalement sous l'effet des acquisitions d'hôtels au Royaume-Uni intervenus fin juillet 2018 et début 2019.

Le résultat des ajustements de valeurs est de 221,7 M€ au 31 décembre 2019. Ce résultat est notamment impacté par la création de valeur sur les hôtels situés en Allemagne, en France et en Espagne.

Le résultat financier qui s'élève à - 125,4 M€ est constitué de charges d'intérêts pour - 59,7 M€, de la variation négative de juste valeur des actifs et passifs financiers pour - 50 M€ (contre - 11,6 M€ en 2018), de l'amortissement exceptionnel des frais accessoires des emprunts pour - 2,8 M€ (contre - 4,6 M€ en 2018) et de la charge d'intérêts sur les passifs locatifs (IFRS 16) concernant principalement les baux emphytéotiques des actifs au Royaume-Uni et en Espagne pour - 12,9 M€.

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

1.5.1.5 EPRA Earnings

EPRA Earnings résultant de la présentation EPRA

	31/12/2018	31/12/2019
Résultat Net part du groupe	194,0	352,3
Variation de valeurs des actifs	- 83,8	- 221,7
Résultat de cession	- 1,4	- 19,6
Variation de périmètre	29,5	11,0
Variation de valeurs des instruments financiers	11,6	50,0
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	4,6	9,0
Charges locatives	- 3,5	- 6,3
Impôts différés	7,2	1,6
Impôts sur cession	1,5	3,6
Amortis. des immeubles exploités en Murs & Fonds	36,2	35,2
Pénalités et amortis. des frais d'emprunts suite remboursements anticipés	4,6	4,1
Ajustement d'EPRA Earnings des entreprises associées	- 2,1	- 10,0
EPRA EARNINGS	198,4	209,2
EPRA EARNINGS/€ - ACTIONS	1,78	1,74

1.5.1.6 Bilan

1.5.1.6.1 Bilan consolidé simplifié

(En M€)

Actif	2018	2019	Passif	2018	2019
Immobilisations	5 835	6 124	Capitaux propres part du groupe	3 039	3 278
Participations dans les entreprises associées	84	207	Intérêts non contrôlants	265	208
Actifs financiers	39	93	Capitaux propres	3 304	3 486
Impôts différés actifs	8	3	Emprunts	2 825	2 583
Instruments financiers	14	17	Passif locatif	164	230
Actifs destinés à la vente	288	133	Instruments financiers	45	106
Trésorerie	381	165	Passifs d'impôts différés	249	274
Autres	90	72	Autres	153	134
TOTAL	6 740	6 813		6 740	6 813

1.5.1.6.2 Bilan part du groupe simplifié

(En M€)

Actif	2018	2019	Passif	2018	2019
Immobilisations	5 446	5 794			
Participations dans les entreprises associées	84	207			
Actifs financiers	48	127	Capitaux propres	3 039	3 278
Impôts différés actifs	7	3	Emprunts	2 574	2 462
Instruments financiers	14	17	Instruments financiers	44	104
Actifs destinés à la vente	154	122	Passif locatif	164	230
Trésorerie	366	133	Passifs d'impôts différés	245	269
Autres	99	72	Autres	152	131
TOTAL	6 218	6 475		6 218	6 475

1.5.1.6.3 Commentaires en part du groupe

Le total du bilan au 31 décembre 2019 s'établit à 6 475 M€ contre 6 218 M€ à fin 2018 (+ 257 M€), sous l'effet principal des variations de valeur d'actifs (+ 221,7 M€).

Les immobilisations et actifs destinés à la vente s'élevaient à 5 916 M€ à fin 2019 contre 5 600 M€ à fin 2018 (+ 316 M€). Les principales variations sur ce poste se détaillent comme suit :

- la variation de valeur des actifs (+ 221,7 M€)
- l'acquisition de deux hôtels au Royaume-Uni (+ 84 M€)
- l'impact de l'écart de change sur le portefeuille au Royaume-Uni (+ 55 M€)
- l'acquisition du Hilton Dublin, hôtel en Murs et Fonds (+ 53,8 M€)
- l'acquisition des Hotels Le Méridien (Murs et Fonds) et Mercure (loué à Accor) à Nice (+ 43,9 M€)
- l'augmentation des droits d'utilisation liée à l'application de la norme IFRS 16 à compter du 1^{er} janvier 2019 (+ 41 M€)
- les travaux réalisés en 2019 pour un total de + 32 M€, dont 13,9 M€ sur des actifs en développement
- l'augmentation du taux de détention du Clud Med Samoens à 50,1% (+ 25 M€)
- l'acquisition de 3 hôtels B&B en Pologne (+ 24 M€)
- la cession de 88 actifs B&B en France et d'un hôtel Novotel à Lyon (- 200 M€)
- la cession du westin de Dresde, hôtel en Murs et Fonds (- 271 M€)
- l'amortissement des hôtels en exploitation (- 41,3 M€).

Les actifs destinés à la vente s'élevaient à 122 M€ à fin 2019 et concernent les promesses de vente de 11 hôtels B&B en Allemagne, 4 hôtels B&B en France, un hôtel Ibis à Aubervilliers et 1 restaurant Courtepaille à Béziers.

Les participations dans les entreprises associées augmentent de 123 M€ à fin 2019 principalement sous l'effet de l'acquisition du portefeuille Phoenix le 1^{er} juillet 2019 (+ 114 M€).

Les capitaux propres part du groupe sont passés de 3 039 M€ au 31 décembre 2018 à 3 278 M€ au 31 décembre 2019. Cette hausse de 239 M€ s'explique principalement par :

- l'augmentation de capital de 15,2 M€ nette de frais du 27 mars 2019 afin d'acquérir 25% supplémentaires des titres de la SAS Samoens
- l'augmentation de capital de 40 M€ nette de frais du 5 avril 2019 permettant l'acquisition des 2 hôtels Le Méridien et Mercure à Nice détenus précédemment par le groupe Covivio
- le résultat global total de l'exercice pour 352,3 M€
- l'augmentation de la réserve de conversion de + 8,3 M€
- le versement du dividende à hauteur de - 183 M€.

Les emprunts à court et long terme s'élevaient à 2 462 M€ à fin 2019 contre 2 574 M€ à fin 2018. Cette baisse de - 112 M€ s'explique principalement par le remboursement de la totalité de la dette rock (Murs et Fonds) en début d'année (- 388 M€), minoré par le tirage de la totalité de la dette en GBP (+ 35,6 M€).

Les passifs locatifs (230,3 M€) augmentent de + 66,3 M€. Ils concernent la dette actualisée sur les droits d'utilisations liés à l'application de la norme IFRS 16 à compter du 1^{er} janvier 2019. Ces droits concernent principalement les baux emphytéotiques des actifs au Royaume-Uni et en Espagne.

Les impôts différés augmentent de 28,4 M€ (en net) sur l'exercice, notamment du fait des acquisitions effectuées au Royaume-Uni, aux Pays Bas et en Irlande (+ 21,5 M€).

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

1.5.1.7 Flux de trésorerie consolidés

(en M€)	2018	2019
Flux net de trésorerie généré par l'activité	257,4	276,0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements/cessions	- 142,6	99,2
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	251,1	- 610,1
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE	365,8	- 234,3

Le flux net de trésorerie généré par l'activité s'élève à + 276 M€ en 2019.

Il correspond essentiellement au résultat d'exploitation (257 M€), minoré de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité.

Le flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements/cessions de + 99 M€ se détaille principalement comme suit :

- les acquisitions d'immobilisations en direct (- 88 M€), principalement liées aux différés de paiement des acquisitions sur le secteur hôtelier en Espagne, aux acquisitions de trois actifs hôteliers en Pologne et aux travaux des actifs en développement
- les acquisitions/cessions de titres de participations (- 215,5 M€) dont l'acquisition de sociétés détentrices d'hôtels en France (Portefeuille Phoenix), au Royaume-Uni (Oxford Spire et Oxford Thames), aux Pays-Bas (NH Amersfoort) et en Irlande (Hilton Dublin) pour - 265,5 M€, minorés par les cessions de titres des sociétés (Dresden) pour 50 M€
- les cessions d'actifs (+ 453,6 M€ net de frais) dont la cession de 89 hôtels (+ 392,5 M€) et d'une parcelle de terrain Alexanderplatz (+ 61,1 M€)
- l'augmentation des prêts liée à l'acquisition du portefeuille Phoenix (+ 54 M€).

Le flux net de trésorerie lié aux opérations de financement de - 610 M€ s'explique principalement par :

- les dividendes mis en paiement au cours de l'exercice (- 183 M€)
- la variation des emprunts et les intérêts payés (- 358 M€).

La variation nette de la trésorerie s'élève à - 234 M€.

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

1.5.1.7 Structure de l'endettement

Au 31 décembre 2019, la dette financière nette s'élève à 2 329 M€ en part du groupe (soit 2 418,8 M€ en données consolidées).

En part du groupe et retraitée des actifs sous promesse, la dette financière nette représente 34,9% ⁽¹⁾ du total des actifs réévalués en valeur institutionnelle droits inclus (contre 36,3% en 2018).

Les covenants bancaires portant sur les états financiers, calculés en données consolidées et en part du groupe, figurent au paragraphe 3.2.5.12.7 de l'annexe aux comptes consolidés.

Caractéristiques de l'endettement

Le taux moyen de la dette sur l'exercice, calculé sur la valeur faciale, ressort à 2,25% par rapport à 2,08% au 31 décembre 2018.

Dette par maturité

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

Couverture

Au 31 décembre 2019, le taux moyen de couverture active est de 81,6%. Les couvertures sont constituées de :

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

Compte tenu des opérations réalisées en 2019 et afin d'augmenter la durée moyenne des couvertures, le profil de couverture a été adapté moyennant le paiement de soultes pour 6,4 M€.

La valorisation nette des instruments de couverture s'élève à - 87,5 M€ au 31 décembre 2019. La variation de valeur des instruments de couverture sur la période impacte le compte de résultat pour - 50 M€ en part du groupe et les capitaux propres pour - 13,6 M€ pour la partie concernant la variation en devise du *Cross Currency Swap* en GBP.

(1) Au 31 décembre 2019, le montant des actifs sous promesse s'élève à 122,1 M€. Après retraitement des promesses, la dette financière nette s'élève à 2 183,1 M€, la valeur institutionnelle hors droits à 5 979,2 M€, et le montant des droits à 274,9 M€.

1.5.2 Comptes individuels au 31 décembre 2019

Les comptes de l'exercice 2019 ont été principalement marqués par :

- l'augmentation des titres de participation dans Murdelux suite à diverses augmentations de capital pour financer l'acquisition des 2 actifs restants du portefeuille UK (Oxford), des 3 hôtels en Pologne et du portefeuille Jouron en Belgique pour un total de 57,5 M€ et pour 345,5 M€ pour financer les restructurations de prêts
- la prise de participation dans les sociétés Oteli (31,15%) et Kombon (33,33%) pour un total de 99,9 M€. Portefeuille composé de 30 hôtels situés en France
- l'augmentation des titres de participation dans Constance suite à diverses augmentations de capital pour 65,5 M€ pour financer les restructurations de prêts et pour 7,8 M€ pour financer l'acquisition du Hilton Kilmainham à Dublin
- la prise de participation dans la société Ruhl Côte d'Azur (Mercurie et Meridien Nice) pour 29,5 M€
- l'augmentation des titres de participation dans l'OPCI FDT suite à l'apport de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour 15,2 M€
- l'augmentation des titres de participation dans FDM M Lux pour 0,2 M€
- la transmission universelle de patrimoine (TUP) de la société Foncière Développement Tourisme (FDT) en date du 16 mai 2019

• travaux/cessions :

- le montant des travaux réalisés sur l'année 2019 concernant l'hôtel MEININGER Porte de Vincennes est de 4,6 M€, livré le 29 octobre 2019 pour un investissement total de 43,9 M€ et pour l'hôtel MEININGER Lyon Zimmermann, de 4,4 M€, livré le 2 octobre 2019 pour un investissement total de 18 M€

- la cession de l'hôtel Novotel Lyon Part Dieu pour un prix de vente total de 18 M€

• augmentation de capital :

- le 27 mars 2019, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) a apporté à Covivio Hotels, les 499% des titres de l'OPCI FDT pour 15,2 M€. En rémunération de cet apport, il a été créé 613 244 actions Covivio Hotels à 4 € de valeur nominale et à 20,79 € de prime d'apport

- le 5 avril 2019, Covivio a apporté à Covivio Hotels, les 100% des titres de Ruhl Côte d'Azur pour 29,6 M€ et la créance qu'elle détenait sur Ruhl Côte d'Azur pour 10,5 M€. En rémunération de cet apport, il a été créé 2 365 503 actions Covivio Hotels à 4 € de valeur nominale et à 12,95 € de prime d'apport

• financements/refinancements :

- Covivio Hotels a renégocié 180 M€ de dettes hypothécaires à long terme adossées à des Hôtels en Espagne et en France
- la renégociation de plusieurs couvertures en contrepartie du versement d'une soulte de 5,3 M€ dont la totalité a été étalée.

Les comptes de l'exercice 2019 se soldent par un bénéfice de 184,3 M€, contre 218,2 M€ en 2018.

1.5.2.1 Évolution des principaux postes du compte de résultat

Les principaux éléments constitutifs des comptes de résultat 2019 et 2018 comparés sont les suivants :

(en M€)	2019	2018	Var.
Chiffre d'affaires	76,0	75,8	0,2
Reprise sur provision et transfert de charges, autres produits d'exploitation	1,2	8,4	- 7,2
Charges d'exploitation	- 46,1	- 55,9	9,8
Résultat d'exploitation	31,1	28,3	2,8
Produits financiers	267,3	170,1	97,2
Charges financières	- 122,4	- 54,5	- 67,9
Résultat financier	144,9	115,6	29,3
Résultat courant	176,0	143,9	32,1
Résultat exceptionnel	8,3	74,3	- 66,0
IS	0,0	0,0	0,0
BÉNÉFICE OU PERTE	184,3	218,2	- 33,9

Le chiffre d'affaires s'établit à 76 M€ au 31 décembre 2019, en hausse de 0,26% par rapport à 2018.

(en M€)	2019	2018	Var.
Loyers hôtellerie	33,0	33,6	- 0,6
Loyers commerces d'exploitation	12,4	21,4	- 9,0
Recettes locatives	45,4	55,0	- 9,6
Refacturations de charges aux locataires	5,8	7,0	- 1,2
Prestations de services	24,8	13,8	11,0
TOTAL	76,0	75,8	0,2

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

La variation des prestations de service est principalement due à la rétrocession d'une commission sur vente versée par Covivio Hotels Gestion Immobilière (Cession B&B).

Les reprises de provision et transfert de charges d'un montant de 1,2 M€ correspondent essentiellement à des transferts de charges pour 0,7 M€.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 46,1 M€ comprennent essentiellement :

- des autres achats et charges externes pour 13,9 M€, dont :
 - 6,4 M€ d'honoraires versés à Covivio et Covivio Hotels Gestion
 - 0,9 M€ d'honoraires versés dans le cadre des prestations de Property Management
 - 1,3 M€ de loyers de baux à construction
 - 0,1 M€ de primes d'assurance
 - 3,1 M€ d'honoraires et de frais d'actes
 - 1,4 M€ de frais de fonctionnement
 - 0,7 M€ de frais d'émission d'emprunt
- des impôts et taxes pour 5,9 M€, dont 4,2 M€ de taxes foncières à refacturer
- des frais de personnel pour 5,5 M€
- des dotations aux amortissements et provisions pour 20,4 M€
- des autres charges pour 0,1 M€.

Le résultat exceptionnel de 8,3 M€ s'explique principalement par les plus-values sur cessions d'immobilisations.

1.5.2.2 Evolution des principaux postes du compte du bilan

(en M€)	31/12/2019	31/12/2018
Actif immobilisé	4 110,7	3 477,7
Actif circulant	83,5	323,7
Charges à répartir sur plusieurs exercices	14,3	16,7
Prime de remboursement emprunt obligataire	1,2	1,5
Écart de conversion actif	18,8	5,1
TOTAL ACTIF	4 228,5	3 824,7
Capitaux propres	2 128,9	2 073,4
Provisions pour risques et charges	7,6	1,0
Passifs courants	2 079,8	1 745,1
Écart de conversion passif	12,2	5,2
TOTAL PASSIFS	4 228,5	3 824,7

L'actif immobilisé passe de 3 477,7 M€ au 31 décembre 2018 à 4 110,7 M€ au 31 décembre 2019, soit une augmentation de 633 M€. Cette augmentation s'explique principalement par la souscription de titres pour 635 M€, les travaux réalisés sur les deux hôtels MEININGER pour 9 M€, la réalisation des travaux sur les hôtels pour 2 M€, de nouveaux prêts envers les filiales pour 751,4 M€ compensée par les cessions d'actifs pour - 8,7 M€, les dotations aux amortissements pour - 15,2 M€, les dotations pour dépréciation des actifs pour - 1,7 M€, les dotations pour dépréciation des titres de participation pour - 44,8 M€, les remboursements de prêts pour - 645,4 M€, la sortie des titres suite aux restructurations et réduction de capital pour - 48,8 M€.

Le résultat financier de 144,9 M€ se compose de :

- produits financiers pour 267,3 M€, dont :
 - 204,9 M€ de dividendes des filiales et participations
 - 46,5 M€ d'intérêts sur les prêts octroyés aux filiales
 - 12,4 M€ de produits de swap et options
 - 1,7 M€ de gain de change liés aux contrats d'achats et ventes à terme et les écarts de conversion sur les comptes bancaires au 31 décembre 2019
 - 1,2 M€ de boni comptable suite à la TUP de FDT le 28 juin 2019
 - 0,2 M€ d'intérêts sur les comptes-courants groupe
 - 0,2 M€ de reprise de provision pour surcouverture
 - 0,2 M€ d'autres produits financiers
- charges financières pour 122,4 M€, dont :
 - 56,9 M€ d'intérêts d'emprunts
 - 44,8 M€ de dotations aux provisions sur les titres de FDM M Lux
 - 10,6 M€ de charges financières sur instruments de couverture (y compris soultes liées à la renégociation des couvertures pour 5,3 M€)
 - 6,8 M€ de dotations aux provisions pour perte de change
 - 1,7 M€ d'intérêts sur les comptes-courants groupe
 - 1,6 M€ de perte de change liées aux contrats d'achats et ventes à terme et les écarts de conversion sur les comptes bancaires au 31 décembre 2019.

L'actif circulant s'élève à 83,5 M€ au 31 décembre 2019 contre 323,7 M€ au 31 décembre 2018. Cette variation de - 240,2 M€ provient essentiellement de l'augmentation des créances de comptes courants de 5,9 M€, compensée par la diminution des disponibilités pour 238,3 M€ et la diminution des créances clients pour 3,6 M€.

L'écart de conversion actif concerne principalement la perte latente constatée sur la dette bancaire de 400 M€ valorisée au taux de clôture du 31 décembre pour 18,8 M€.

Les capitaux propres de la société, avant distribution, s'établissent à 2 128,9 M€ au 31 décembre 2019 contre 2 073,4 M€ au 31 décembre 2018. Cette variation s'explique principalement par l'augmentation de capital du 27 mars 2019 rémunérant l'apport de la Caisse des Dépôts et Consignations des 49,9% des titres de l'OPCI FDT où 613 244 actions ont été créées pour 15,2 M€. Le 5 avril, une nouvelle augmentation de capital rémunérant l'apport de Covivio de 100% des titres de la SCI Ruhl Côte d'Azur où 2 365 503 actions ont été créées pour 40,1 M€. Cette variation provient aussi du résultat de l'exercice (+ 184,3 M€) et de la distribution du dividende 2018 (- 183,4 M€).

Le montant des dettes s'élève à 2 079,8 M€ au 31 décembre 2019 (contre 1 745,1 M€ au 31 décembre 2018), dont 741,6 M€ d'emprunts obligataires, 1 147 M€ d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit, 183,2 M€ de comptes courants vis-à-vis des filiales, 2,7 M€ de dettes fournisseurs et comptes rattachés.

L'écart de conversion passif concerne principalement le gain latent constaté sur la créance intragroupe valorisée au taux de clôture du 31 décembre pour 12,2 M€.

1.5.2.3 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 *quater* du Code Général des Impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé ne comportent aucune charge non déductible du résultat fiscal selon les dispositions de l'article 39-4 du même code.

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

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

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

(En €)	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement							(A) Tranches de retard de paiement					
Nombre de factures concernées	0	3	-	-	-	3	3	17	10	-	10	37
Montant total des factures concernées TTC	0	13 128	-	-	-	13 128	44 495	167 763	73 207	-	38 139	279 109
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	-	0,03%	-	-	-	0,03%	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	-	-	-	-	-	-	0,05%	0,19%	0,08%	-	0,04%	0,31%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées							(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées					
Nombre de factures exclues						N/A						N/A
Montant total des factures exclues						N/A						N/A
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal – article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)							(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal – article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement	<input type="checkbox"/>	Délais contractuels : Délais légaux : 60 jours					<input type="checkbox"/>	Délais contractuels : Délais légaux :				
	<input checked="" type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>	Observations : pas de facturation d'intérêts de retard				

1.5.2.5 Affectation du résultat

Il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte en date du 3 avril 2020 d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 184 274 608,60 euros, augmenté du report à nouveau de 37 947 575,47 € de la manière suivante :

- 500 000 € au règlement du dividende précipitaire de l'associé commandité au titre de l'exercice
- 1 186 625,56 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 48 414 653,20 €
- 187 606 781,15 € euros à la distribution d'un dividende
- 32 928 777,36 € au compte de report à nouveau.

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

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

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

Exercice	Nombre d'actions	Dividende versé par action	Montant soumis à l'abattement de 40%	Montant non soumis à l'abattement de 40%
2018	118 057 886	1,55 €	0 € ou 0,337 € (si option IR)	1,55 € ou 1,2163 € (si option IR)
2017	106 252 098	1,55 €	0 € ou 0,066 € (si option IR)	1,55 € ou 1,484 € (si option IR)
2016	74 103 963	3,10 €	0 €	3,10 €

Le dividende sera mis en paiement le 14 avril 2020.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital au 31 décembre 2019, soit 121 036 633 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 9 des statuts de la société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 187 606 781,15 €. Ce dividende n'ouvre droit à l'abattement de 40%, qu'en cas d'option annuelle, expresse, globale et irrévocable pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts, et, uniquement pour la partie de ce dividende prélevée, le cas échéant, sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés. Conformément à l'article 158 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas toutefois aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code Général des impôts, hors dividende précipitaire et non éligible à l'abattement de 40% s'élève à 122 031 740,20 €. Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 65 575 040,95 €.



1.5.2.6 Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices

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

	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
I – CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a. Capital social	296 415 852	296 415 852	351 264 348	472 231 544	484 146 532
b. Nombre des actions ordinaires existantes	74 103 963	74 103 963	87 816 087	118 057 886	121 036 633
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	0	0	0	0	0
d. Nombre maximal d'actions futures à créer	0	0	0	0	0
d1. Par conversion d'obligations	0	0	0	0	0
d2. Par exercice de droits de souscription	0	0	0	0	0
II – OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	123 939 861	108 703 553	84 929 670	75 832 603	76 038 319
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	67 390 980	382 055 857	93 045 651	242 443 368	256 496 393
c. Impôts sur les bénéfices	- 117 120	0	- 1 249 711	0	0
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	45 920
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	39 512 003	334 397 190	79 582 706	218 201 881	184 274 609
f. Résultat distribué	114 861 143	229 722 285	164 690 752	182 989 723	187 606 781
III – RÉSULTAT PAR ACTION					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	0,91	5,16	1,07	2,05	2,12
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	0,53	4,51	0,91	1,85	1,52
c. Dividende attribué à chaque action	1,55	3,1	1,55	1,55	1,55 ^(a)
IV – PERSONNEL					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	13,42	14,25	17,75	21,42	21,25
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	1 215 243	1 549 753	1 928 840	2 390 769	2 641 301
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales etc.)	591 394	725 173	953 361	2 722 681	3 093 622

(a) Proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020

1.5.2.7 Contrôle des Commissaires aux comptes

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports des commissaires aux comptes qui sont reproduits dans le document d'enregistrement universel de la société.

1.6 Risques et organisation du contrôle interne

Pour atteindre ses objectifs, Covivio Hotels évalue constamment sa prise de risque au sein de chacune de ses décisions. La société a réalisé en 2019 une revue intégrale de sa cartographie des risques présentée en 2017. Cette cartographie a été présentée au Comité d'Audit de Covivio Hotels en février 2020 et a permis de faire un point sur l'évolution des risques pour lesquels des plans d'actions avaient été définis il y a un an lors de la précédente cartographie. Les risques présentés ci-dessous sont issus de ce travail. Une cartographie spécifique aux activités de gestion de murs et fonds hôteliers a également été réalisée, permettant à Covivio Hotels d'appréhender les risques émanant de cette filiale.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et est présentée en nombre limité ; cependant, elle reprend par catégorie les risques les plus significatifs auxquels Covivio Hotels pourrait être confronté

et susceptibles d'avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière, ses perspectives ou ses résultats. Les facteurs de risques spécifiques à l'entreprise sont présentés ci-dessous selon les recommandations de l'AMF et l'article 17 de la Réglementation Prospectus III, faisant ainsi mention de l'importance des facteurs de risques en fonction de la probabilité de les voir se matérialiser et de l'ampleur estimée de leur réalisation.

Le tableau ci-dessous reprend par catégorie uniquement les risques les plus significatifs auxquels Covivio Hotels pourrait être confronté. Pour chaque catégorie une description plus détaillée des risques figure par ordre d'importance établie en fonction de la probabilité de les voir se matérialiser et de l'ampleur estimée de leur impact, indiquée ci-dessous dans la colonne matérialité.

1.6.1 Facteurs de risques

1.6.1.1 Risques liés à l'environnement économique ou instabilité politique

Risques	Dispositifs de contrôle	Matérialité
<ul style="list-style-type: none"> ● Une instabilité ou dégradation de l'environnement économique en Europe et plus particulièrement dans les pays (cf ci-dessous) où Covivio Hotels est présent pourrait entraîner une réduction significative de ses revenus locatifs. Les hôtels pour lesquels les loyers sont directement indexés sur le chiffre d'affaires ainsi que les hôtels détenus en murs et fonds (représentant au total 43% des revenus à fin 2019) verraient ainsi leurs revenus diminuer en raison de la diminution de leur taux d'occupation, conséquence directe d'une activité touristique ou voyages d'affaires en baisse. ● Covivio Hotels serait dans l'incapacité de mettre en œuvre et poursuivre sa stratégie locative et ses investissements à des conditions de marché favorables. ● Covivio Hotels a été confronté à cette situation fin 2018 avec le mouvement des « Gilets jaunes » où les conditions sécuritaires ainsi que la conjoncture économique ont eu un impact défavorable sur la fréquentation des hôtels entraînant une baisse de - 0,5 point du taux d'occupation des hôtels, qui était jusqu'alors en croissance depuis le début de l'année de + 1,4 point. Ce phénomène étant aggravé à Paris où la baisse du taux d'occupation constatée a été de - 3,6 points. Le risque d'attentat également a des conséquences directes sur la fréquentation des hôtels dans les grandes villes. Ainsi, lors des attentats de 2015, l'hôtel situé à l'aéroport de Bruxelles a vu sa fréquentation diminuer de 14,4 points. 	<p>Les mesures de réduction en place permettant à Covivio Hotels de se protéger contre les conséquences financières de ces risques sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la qualité de ses partenariats et locataires ● la diversité de ses segments, localisations et concepts hôteliers innovants ● le calcul des loyers et la part du loyer assise sur le chiffre d'affaires. À fin 2019, plus de la moitié (57%) des revenus de la société est constituée par des loyers fixes, ce chiffre s'élève à 60% après prise en compte de l'acquisition d'un portefeuille de 8 hôtels annoncé en janvier ● la durée résiduelle élevée de ses baux hotels : 13,7 ans à fin 2019. 	Élevée

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

Risques	Dispositifs de contrôle	Matérialité
<ul style="list-style-type: none"> Covivio Hotels comptabilise ses immeubles de placement à leur juste valeur. Au 31/12/2019, la valorisation totale de son patrimoine s'élève à 6,0Md€⁽¹⁾. Elle est donc soumise au risque de variation de la valeur d'un actif estimée par les experts, pouvant intervenir suite à un ajustement des principales hypothèses retenues (taux de rendement, valeurs locatives). Ces variations de valeur sont susceptibles d'impacter de manière significative l'actif net réévalué de Covivio Hotels. À titre d'information, le tableau ci-dessous présente la sensibilité de la valorisation des actifs aux taux de rendement (correspondant au Loyer/Valeur d'expertise des actifs hors droits). 	<ul style="list-style-type: none"> Le processus d'expertise mis en œuvre au sein de Covivio Hotels fait l'objet d'audits réguliers. La procédure en vigueur dans la société impose l'obligation de changements réguliers d'experts. La durée résiduelle ferme élevée des baux hôtels (13,7 années à fin 2019) permet de renforcer la résilience de la valeur des actifs en période de crise. 	Élevée

M€	Rendement PdG ⁽¹⁾	Taux Rendement - 50 bps PdG	Taux Rendement + 50 bps PdG
Hôtels en Europe	5,2%	592,0	- 487,9
TOTAL	5,2%	592,0	- 487,9

(1) PdG : part du groupe Covivio Hotels

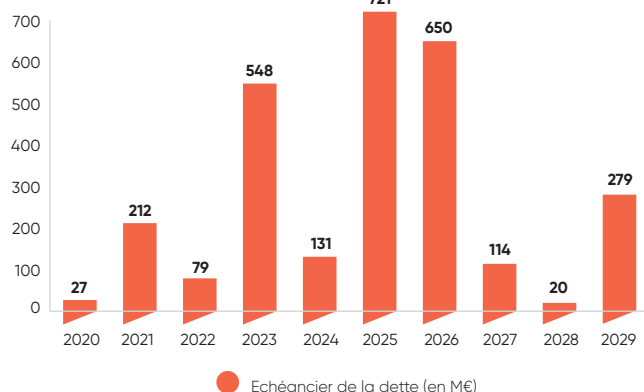
1.6.1.3 Risques liés aux systèmes d'information et à la cybercriminalité

Risques	Dispositifs de contrôle	Matérialité
<ul style="list-style-type: none"> Compte tenu des montants de flux financiers que la société peut être amenée à encaisser ou décaisser dans le cadre de son activité d'acquisition et de cession intervenant dans et entre différents pays, Covivio Hotel est exposée plus particulièrement au risque de Cyberattaques, accompagnées ou non de tentative de fraude par ingénierie astucieuse pouvant entraîner des extorsions de fonds, vols, pertes de données, ou une interruption d'activité. Des tentatives de fraudes par ingénierie astucieuse et fishings sont en augmentation sans pour autant que Covivio Hotels ait pu subir de préjudice financier jusqu'à présent. Compte tenu de son activité d'exploitant hôtelier, la société est particulièrement concernée du fait de la gestion des données personnelles, confidentielles et bancaires de ses clients. Par ailleurs, une défaillance ou un arrêt des systèmes d'information pourrait avoir des conséquences néfastes sur la poursuite et la bonne tenue des activités de la société, notamment, en ce qui concerne son activité d'exploitant hôtelier particulièrement impactée en cas d'indisponibilité du système de réservation de ses hôtels en ligne. Cette indisponibilité entraînerait une perte de son chiffre d'affaires. Les interruptions, violations ou défaillances des systèmes d'information entraîneraient outre des dommages matériels informatiques importants, des conséquences financières susceptibles d'être élevées telles que les dépenses engagées pour rétablir le système d'information, reconstituer les données, les frais d'expertise et d'avocats... Enfin, ces risques peuvent porter atteinte à l'image et à la réputation de la société. 	<p>Les principales mesures d'encadrement sont exposées ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'existence d'un plan de secours la mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité la réalisation de tests de pénétration des formations et sensibilisations aux risques cyber la réalisation d'une cartographie des risques cyber la souscription d'une assurance cyber la nomination d'un RSSI (Responsable Sécurité Systèmes d'Information). <p>Un Data Protection Officer nommé par Covivio Hotels intervenant pour le compte de Covivio Hotels est garant de la protection des données personnelles traitées dans le groupe.</p> <p>Ainsi Covivio Hotels a un budget alloué à ces mesures en augmentation depuis 2 ans.</p>	Élevée

1.6.1.4 Risques financiers

Risques	Dispositifs de contrôle	Matérialité
<p>Risques liés aux acquisitions</p> <ul style="list-style-type: none"> La stratégie de développement de Covivio Hotels repose sur l'acquisition d'immeubles ou de portefeuilles d'immeubles et l'expose dans ce cadre à un certain nombre de risques. Covivio Hotels peut ne pas avoir évalué à sa juste valeur un immeuble (et par conséquent son prix) et peut ne pas parvenir à atteindre le rendement escompté et ses objectifs en termes de potentiel d'accroissement de valeur. Au cours de l'année 2019, le montant des acquisitions et engagements d'acquisitions s'est élevé à 417 M€⁽¹⁾. D'autre part Covivio Hotels fait face à un marché de plus en plus concurrentiel lors des acquisitions d'actifs. Le volume des investissements en Hôtellerie en Europe a presque triplé depuis 2012, passant de 8 à 23 Md€ en 2019. Le panel des investisseurs s'est également diversifié regroupant : <ul style="list-style-type: none"> les investisseurs en private equity (Blackstone, Starwood, Lone star...) les investisseurs institutionnels (Primonial, Swiss life, Union investissement, Schroders...) qui viennent de communiquer fin 2019 sur des levées de fonds importants à investir dans ce secteur et des foncières cotées comme Pandox, Aroundtown, PrimeCity. 	<ul style="list-style-type: none"> Covivio Hotels dispose d'une équipe ayant une forte compétence sur le secteur de l'hôtellerie ce qui lui permet d'appréhender au maximum les risques liés aux acquisitions. Lors de chaque acquisition la société procède à une période de « due diligence » au cours de laquelle elle réalise des études spécifiques sur chacun des domaines : fiscal, environnemental, immobilier, juridique... Les équipes de Covivio Hotels se font assister si besoin par des experts externes qui ont notamment pour mission l'audit de ces opérations et le contrôle de la rédaction des actes et des garanties s'y rattachant. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail. La politique de partenariats avec nos grands locataires permettant de « sourcer » les opérations très en amont et de limiter la concurrence sur les actifs. 	<p>Moyenne</p>
<p>Risques de taux et de liquidité</p> <p>Une augmentation des taux d'intérêt pourrait avoir un impact significatif défavorable sur la situation financière, les résultats ou les perspectives de Covivio Hotels, et ce pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> la valeur des immeubles de Covivio Hotels pourrait diminuer, les taux de rendement appliqués par les experts immobiliers au cours de leur processus d'évaluation étant en partie déterminés à partir des taux d'intérêt le recours à l'endettement de la société peut entraîner une augmentation significative des frais financiers si les taux venaient à fortement augmenter un coût de financement plus élevé réduirait les capacités de Covivio Hotels à financer des acquisitions et donc à mettre en œuvre sa stratégie d'investissement. Le taux de la dette actuel de Covivio Hotels reste bas et s'élève à 2,25% : <ul style="list-style-type: none"> l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2019 est de - 5 498 K€ sur le résultat net part du groupe de 2020 l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2019 est de - 2 836 K€ sur le résultat net part du groupe de 2020 l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2019 est de + 3 630 K€ sur le résultat net part du groupe de 2020. <p>Une variation du taux de change entre la Livre Sterling et l'euro pourrait avoir des conséquences négatives sur le résultat de Covivio Hotels dans la mesure où une partie de son patrimoine est située au Royaume Uni avec paiement du loyer en Livre Sterling.</p> <ul style="list-style-type: none"> Covivio Hotels est aussi exposée au risque d'insuffisance de liquidité pour assurer le service de la dette ou pour refinancer des dettes arrivées à échéance. Une telle insuffisance pourrait entraîner une accélération ou un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté et, le cas échéant, la prise en possession des actifs concernés. La trésorerie du groupe s'élève fin 2019 à 164,70 M€ en diminution vs 381 M€ à fin 2018, en raison notamment de remboursements d'emprunts financiers intervenus au cours de l'année. À fin 2019, le <i>covenant</i> le plus restrictif sur le niveau d'endettement est de 60%, ainsi la société pourrait voir baisser ses actifs de plus de 37%. En ce qui concerne l'ICR (<i>Interest Coverage Ratio</i>) à fin 2019, il est de *5,10 soit largement supérieur au <i>covenant</i> limite de *2. 	<ul style="list-style-type: none"> La quasi-totalité de la dette de Covivio Hotels fait l'objet de contrats de couverture de taux (<i>swaps</i>, <i>caps</i> et <i>floors</i>). La politique de couverture est flexible afin d'éviter tout risque de surcouverture en cas de cession d'actifs. La politique de désendettement menée par la société depuis quelques années a permis de réduire ce risque. La LTV droits inclus au 31/12/2019 s'élève à 34,9% (en part du groupe et retraitée des actifs sous promesse) contre 36,3% au 31/12/2018. Covivio Hotels se donne comme objectif de maintenir une LTV en dessous de 40%. Covivio Hotel a mis en place une dette en Livre Sterling et une couverture contre le risque de change couvrant ainsi 75% de ses actifs en Livre Sterling et serait ainsi que peu impactée par ces variations. 	<p>Moyenne</p>
<ul style="list-style-type: none"> Le suivi de plans pluriannuels de gestion de trésorerie, et à court terme, le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Des prévisions de liquidité à dix-huit mois sont analysées mensuellement par la Direction Financière et présentées à la Direction Générale. La notation <i>Investment Grade BBB+</i>, perspective stable, (relevée en avril 2019 de BBB à BBB+) de Covivio Hotels par Standard & Poors obtenue vient attester la maîtrise de ce risque. 		

(1) PdG : part du groupe Covivio Hotels.



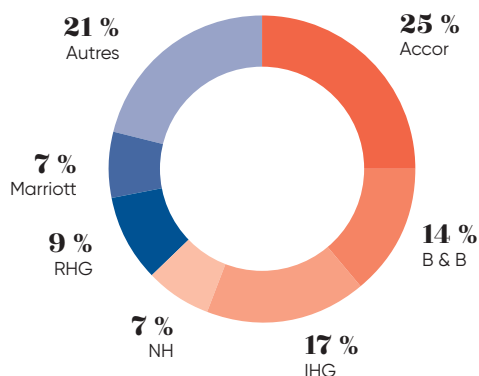
- Covivio Hotels pourrait se trouver en risque de défaut de liquidité dans les cas où elle ne parviendrait pas à mobiliser des ressources lui permettant de financer sa croissance

1.6.1.5 Risques liés aux locataires

Risques

Risque d'impayés des locataires

- Le risque d'impayés des locataires est relativement faible en matière de probabilité d'occurrence mais reste significatif en termes d'impact dans la mesure où les revenus locatifs se concentrent sur un nombre réduit de locataires.
- Covivio Hotels a fait le choix de développer des partenariats locatifs avec de grandes enseignes et est exposée, en termes de chiffres d'affaires, à plusieurs grandes entreprises telles que Accor, B&B, Louvre Hotels Group, NH Hotel Group, Club Méditerranée.



- Covivio Hotels est soumise au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant aller jusqu'à l'insolvabilité, ce qui affecterait les résultats de la société.

Risque de concentration des locataires

- Du fait de l'importance relative de chaque locataire chez Covivio Hotels la société est exposée au risque de concentration de ses locataires. En effet, les trois principaux locataires : IHG, B&B et Accor représentent 55% du total des revenus de la société, en légère augmentation par rapport à fin 2018 (54,5%). Après prise en compte de l'acquisition de 8 hôtels annoncée début janvier, le risque de concentration des locataires sera en diminution avec 54% des revenus provenant des trois principaux locataires.
- En cas de défaut ou d'impayé de l'un d'entre eux, les comptes de Covivio Hotels pourraient être affectés significativement.

Dispositifs de contrôle

- Le choix des partenaires locataires de Covivio Hotels se caractérise par une taille et un positionnement reconnu dans leur secteur d'activité et une forte qualité de crédit (rating Investment Grade pour Accor, premier actionnaire d'AccorInvest, Minor, premier actionnaire de NH Hotels, Marriott et IHG).
- L'utilisation d'outils de place permet en parallèle à Covivio Hotels, d'assurer le suivi de leurs performances financières, limitant ainsi le risque lié à leur éventuelle insolvabilité.
- Un reporting mensuel des retards de paiement et impayés est analysé par la Direction Générale. Au 31/12/2019, aucun impayé n'a été constaté sur la société.
- La tenue de comités de partenariat organisés avec chaque grand locataire permet à Covivio Hotels de suivre au plus près les évolutions de leurs activités.

Matérialité

Faible

Faible

- La stratégie de Covivio Hotels vise à diversifier le nombre de partenaires avec lesquels elle travaille et élargir le spectre de ses locataires, tout en restant sélectif sur leur choix.
- Depuis 3 ans la société a considérablement élargi ses partenaires : avec IHG, NH Hotel Group, MEININGER, Motel One. Les investissements en Espagne, Allemagne et Royaume Uni ces dernières années ont permis à Covivio Hotels de nouer de nouveaux partenariats et ainsi de diversifier et d'équilibrer le poids de chacun de ses locataires. À titre d'exemple, Accor représente à ce jour 25% des revenus de la société vs 42% fin 2015.

1.6.1.6 Risque juridique

Risques	Dispositifs de contrôle	Matérialité
<p>Risques liés à l'évolution des réglementations</p> <ul style="list-style-type: none"> ● L'évolution des réglementations en matière de baux commerciaux, notamment en termes de durée, d'indexation, de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires, serait susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la société. ● Covivio Hotels, bénéficie pour certaines de ses activités du régime de Société Immobilière, SIIC. En contrepartie de son régime d'allégement de la charge fiscale, la société s'engage à distribuer la majeure partie de ses bénéfices, ses actionnaires étant par la suite imposés. Également, une SIIC doit être cotée et ne pas être détenue à 60% ou plus par un actionnaire majoritaire, seul ou agissant de concert et les activités de foncière (activités siic doivent représenter plus de 80% de son activité). En Espagne, les investissements de Covivio Hotels bénéficient également d'un régime spécial pour les activités immobilières appelé SOCIMIA ce titre, en cas de modification des règles fiscales (imposition, taxes) la société pourrait avoir un impact défavorable sur ses résultats financiers. ● De par sa taille, Covivio Hotels est assujettie depuis sa mise en place récente, à la réglementation Sapin 2 visant la lutte contre la fraude et la corruption. Covivio Hotels pourrait ne pas répondre totalement aux obligations de conformité quant à la mise en place d'un dispositif anti-corruption tel qu'il est exigé par la loi et être sanctionnée à cet effet. La cartographie des risques de fraude et de corruption a permis à la société d'identifier les secteurs et activités les plus exposés. Le recours à des intermédiaires sur les activités de ventes ou les acquisitions nous expose également au risque de corruption passive. ● Ces risques pourraient avoir des conséquences importantes d'ordre financier et d'ordre réputationnel avec atteinte à l'image de la société. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Une veille réglementaire est en place pour anticiper et analyser ces risques. En Allemagne, les équipes locales suivent l'application de ces réglementations pour les actifs concernés. Concernant les autres pays, cette veille est assurée par les cabinets de Property Management mandatés et en charge de ces actifs. ● Le contexte réglementaire fiscal reste évolutif et nécessite de la part de Covivio Hotels un suivi particulièrement rigoureux et constant. ● La présence géographique diversifiée des hôtels de Covivio permet de limiter l'exposition au risque réglementaire d'un pays en particulier. ● Une veille régulière et permanente sur les évolutions des réglementations tant administratives que jurisprudentielles est en place à l'échelle européenne. ● Covivio Hotels déploie dans l'ensemble des sociétés du groupe les 8 mesures de prévention des risques de Corruption telles que définies par la Loi Sapin 2. Le Comité d'Audit suit activement la mise en place de ces mesures. Aucun cas de corruption n'a été signalé à ce jour. ● La nomination d'un Compliance Officer en charge de la conformité aux réglementations liées à la fraude et la corruption. 	Moyenne
<p>Risques environnementaux, sanitaires et sécuritaires</p> <ul style="list-style-type: none"> ● L'activité du groupe est soumise à des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique. Ces lois et règlements concernent notamment la détention ou l'utilisation d'installations présentant des risques particuliers, l'utilisation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions, leur stockage et leur manipulation. Si ces lois et réglementations applicables devenaient plus strictes, le groupe Covivio Hotels pourrait supporter des dépenses supplémentaires. ● Par ailleurs, en sa qualité de propriétaire de ses constructions, installations ou terrains, Covivio Hotels pourrait voir sa responsabilité civile et le cas échéant pénale engagée en cas de manquement à ses obligations. ● Enfin, la diversification de l'offre d'hébergement de Covivio Hotels avec des solutions alternatives entre l'hôtel classique et l'auberge de jeunesse ainsi que l'offre des services de restauration, fait peser sur la société différentes responsabilités liées à la santé et sécurité de ses clients, plus particulièrement sur les hôtels proposant une offre de restauration. ● La propagation du Coronavirus dans les pays ou zones géographiques où Covivio Hôtels détient des hôtels à revenus variables (loyers variables ou hôtels exploités en direct ou en contrats de management), pourrait avoir un impact immédiat sur le chiffre d'affaires et l'EBITDA de la société du fait de la diminution de la fréquentation de ses hôtels. A fin 2019, les revenus variables de Covivio Hôtels représentent 43% de la totalité de ses revenus. Une baisse de 5% de ces revenus variables sur une année entière représente un impact estimé de 9 M€ (et 10% un impact de 20 M€) sur les revenus et l'EBITDA de Covivio Hôtels. ● Compte tenu des écarts très significatifs entre les covenants bancaires de la société et ses ratios à fin 2019 (ICR = x 5.1 vs Covenant à x 2.0 et LTV hors droits de 36,5% vs Covenant à 60%), il n'existe pas à ce stade de risque majeur lié au seul impact du Coronavirus sur le respect des obligations de la société. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Chaque acquisition par Covivio Hotels fait l'objet d'analyses spécifiques, en particuliers sur les sujets de pollution des sols et amiante. Concernant la responsabilité des risques environnementaux et sanitaires, les baux signés par Covivio Hotels prévoient un transfert de responsabilité aux exploitants. En parallèle, la Direction de l'Ingénierie Immobilière suit ces risques de façon rigoureuse tout au long de la détention des immeubles et confie à son partenaire-expert Provedi le pilotage du risque amiante et pollution des sols pour ses actifs. Pour les actifs situés à l'étranger, ces sujets sont spécifiquement suivis par les property managers locaux. ● Covivio Hotels exploite ses hôtels en conformité avec les autorisations préfectorales et commissions de sécurité. ● Les mesures de santé/sécurité préconisées par le gouvernement ont été relayées au sein des équipes et des hôtels fin février 2020. 	Moyenne

1.6.1.7 Risques d'image et de réputation

Risques	Dispositifs de contrôle	Matérialité
<ul style="list-style-type: none"> ● L'augmentation croissante de l'utilisation des réseaux sociaux pour la diffusion de l'information expose la société à un risque d'image et de réputation. En effet, les clients d'hôtels sont fortement sollicités pour donner des avis ou notations sur des réseaux sociaux. Covivio Hotels est présent sur une dizaine de réseaux sociaux, à ceux-ci s'ajoute pour chacun des hôtels les sites marchands permettant de déposer des avis ou commentaires. ● Covivio Hotels, en tant qu'exploitant hôtelier sur une partie de son patrimoine a de ce fait une activité de BtoC l'exposant plus particulièrement à ce risque. En effet, pour chacun des hôtels, les sites marchands sollicitent les clients à donner leurs avis sur les hôtels. Chaque notation/commentaire défavorable peut avoir des conséquences négatives sur le taux d'occupation de l'hôtel. ● La marque Covivio Hotels est un atout précieux pour le groupe. Toute atteinte à celle-ci pourrait avoir des conséquences défavorables en matière concurrentielle. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Une veille sur les réseaux sociaux a été mise en place et permet de suivre et remonter les éventuels points de vigilance, positifs et négatifs. ● Le personnel travaillant en lien direct avec les hôtels s'applique à avoir une connaissance quotidienne des notations et avis ● Un dispositif de gestion de crise est en place et des formations et sensibilisations ont lieu très régulièrement dessus. 	Faible

1.6.2 Politique d'assurance

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

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

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

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

En matière de dommages, les couvertures prises permettent de garantir les pertes et indemnités consécutives à un sinistre total qui frapperait l'actif le plus important du portefeuille de Covivio Hotels. Covivio Hotels étudie annuellement les garanties souscrites par l'exploitant pour son compte et souscrit également suivant les portefeuilles, ses propres garanties Dommages aux Biens et pertes de loyers. À cet effet, Covivio Hotels a revu au 1^{er} janvier 2019 à l'issue d'un appel d'offre, l'ensemble des garanties et conditions financières de ses programmes d'assurances. Les assureurs de Covivio Hotel sont des assureurs de premier rang présentant tous une bonne notation de solidité financière.

Concernant les montants des garanties en matière de responsabilité civile, Covivio Hotels a fait le choix de souscrire en sa qualité de propriétaire des murs non occupant et indépendamment des garanties souscrites par les exploitants, des garanties étendues en « Responsabilité Civile Immeuble » pouvant lui incomber en raison

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

1.6.2.2 Assurances corporate

La responsabilité civile personnelle des mandataires sociaux et des dirigeants de droit ou de fait de la société et de ses filiales est couverte à hauteur de montants régulièrement revus et adaptés aux risques encourus, à l'importance financière de la société ainsi qu'à ses activités.

La responsabilité civile générale et professionnelle de Covivio Hotels et de ses filiales est couverte dans le cadre d'un programme d'assurance dont les conditions d'assurances et de garanties sont régulièrement adaptées à l'évolution de l'activité.

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

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

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

1.6.3 Risques financiers liés aux effets du changement climatique

La politique RSE de Covivio Hotels est déclinée de la stratégie de développement durable de Covivio. Cette stratégie, et notamment ses enjeux les plus significatifs en lien avec le climat, sont retracés dans le chapitre 2 du Document d'Enregistrement Universel de Covivio.

Ledit chapitre 2 constitue la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) de Covivio. Ce *reporting* répond notamment aux obligations du décret du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières, ainsi qu'aux dispositions de l'article 173 de la LTECV⁽¹⁾ et à son décret du 29 décembre 2015. Ce *reporting* détaille les objectifs et actions qui placent la stratégie bas-carbone de Covivio en cohérence avec « l'objectif 2 °C voire 1,5 °C » de l'Accord de Paris de 2015 et avec le cadre de *reporting* climat publié par la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

Ce chapitre 2 rassemble également les informations sur la manière dont l'entreprise prend en compte les conséquences sociales

et environnementales de son activité, ainsi que l'analyse des conséquences sur le changement climatique de son activité et de l'usage des biens et services qu'elle produit. Les consommations d'énergie et les émissions de CO2 liées à l'usage des bâtiments et impactées par l'évolution des conditions climatiques y sont détaillées par activité. Ce *reporting* précis s'inscrit en outre dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations unies. Aligné sur les recommandations de l'EPRA et celles du SASB⁽²⁾, il fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant (2.8).

Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique semblent limités à court terme. Ils font l'objet de travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis.

Ces informations sont également contenues dans le Rapport Annuel de Performance Durable de Covivio. (www.covivio.eu/fr).

(1) Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015

(2) Sustainability Accounting Standards Board

1.6.4 Organisation du contrôle interne

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

1.6.4.1.1 Objectif et limites

Pour faire face aux risques potentiels, dont ceux décrits au paragraphe 1.6, Covivio Hotels a mis en place un dispositif de contrôle interne adapté à son activité. Ce dispositif contribue à l'efficacité des activités et l'efficience des équipes, et à la fiabilité des données.

Il vise plus particulièrement à s'assurer que :

- les activités sont conformes aux lois, aux règlements, et aux procédures internes
- les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux
- les actifs, notamment les immeubles, disposent de protections adéquates
- les risques résultant des activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés
- les processus internes, qui concourent à la constitution de l'information financière, sont fiables.

Ce dispositif de contrôle interne, même s'il ne peut pas, par définition, donner l'assurance complète d'une couverture exhaustive de tous types de risques, fournit à la société un outil complet constituant une protection efficace contre les risques majeurs identifiés et leurs effets potentiels.

1.6.4.1.2 Périmètre sous revue

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques s'applique, sans exclusion de périmètre, à toutes les activités couvertes par Covivio Hotels.

Au cours de l'année 2019, la société a réalisé un nombre important d'acquisitions d'actifs et de sociétés rentrant instantanément dans le périmètre de revue du contrôle interne.

1.6.4.1.3 Référentiel

La société s'appuie sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce référentiel AMF s'inspire de celui du COSO (*Committee Of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*). Il comprend un ensemble de moyens, de procédures et d'actions qui doivent permettre à la société de :

- contribuer à la maîtrise et l'efficacité des activités et à l'utilisation efficiente de ses ressources
- prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

1.6.4.2 Les composantes du dispositif de contrôle interne

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

1.6.4.2.1 Une organisation structurée

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

Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

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

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

Des systèmes d'information performants et sécurisés

Les différents progiciels mis en œuvre apportent aux équipes de Covivio Hotels les fonctionnalités adaptées à ses activités.

La sécurité des transactions financières effectuées au moyen des systèmes d'informations est assurée par :

- des plafonds de décaissements par personne et une double signature au-delà de ces plafonds
- la séparation de l'ordonnancement et du lancement des décaissements.

Ces dispositions sont actualisées dans le cadre des évolutions d'organisation.

La sécurité de l'infrastructure et du Système d'Information est assurée par différents dispositifs :

1. un plan de secours existant permet de remédier à tous types d'atteintes matérielles ou immatérielles des systèmes d'information grâce, notamment, aux sauvegardes quotidiennes qui sont conservées hors des locaux d'exploitation des principaux serveurs
2. un plan de continuité d'activité est opérationnel depuis juin 2013. Ce plan a été élaboré conjointement par les équipes de la Direction des Systèmes d'Information et de la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes, avec l'appui du leader mondial des solutions de continuité d'activité. Le plan de continuité d'activité est décrit dans une procédure spécifique. Il couvre les points suivants :
 - le secours informatique, en cas d'incident IT entraînant un non-fonctionnement de l'informatique pour les collaborateurs. Des tests sont effectués annuellement avec le prestataire, pour s'assurer de l'efficacité du dispositif.
 - le secours utilisateurs, en cas d'incident sur un immeuble d'exploitation entraînant une impossibilité pour les collaborateurs de travailler sur leur lieu de travail.
3. des tests annuels d'intrusion sont effectués par une société prestataire spécialisée afin de s'assurer de la plus grande sécurité du système d'information. L'ensemble des recommandations émises lors des tests fait l'objet d'un suivi régulier jusqu'à leur mise en œuvre
4. une cartographie des risques cyber a été réalisée, avec l'aide d'un prestataire spécialisée dans ce domaine afin de renforcer notre sécurité. Celle-ci a souligné que de nombreux éléments de maîtrise étaient en place dans le groupe, des recommandations sont en cours de mise en place pour renforcer la maîtrise du risque. À la suite de la cartographie, Covivio Hotels bénéficie d'une assurance cyber, plus amplement décrite dans le paragraphe 1.6.2 Politique d'Assurance
5. des formations et sensibilisations aux risques cyber sont réalisées auprès de l'ensemble des collaborateurs du groupe, leur rappelant les bonnes pratiques et comportements à adopter

6. une charte informatique diffusée et annexée au Règlement Intérieur :
 - la charte est avant tout un code de bonne conduite, elle précise les principes de bon usage des ressources informatiques et numériques et rappelle les sanctions encourues par les éventuels contrevenants
 - elle définit le périmètre de responsabilité des utilisateurs et de l'entreprise, en accord avec la législation (notamment la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés), afin de garantir un usage approprié des ressources informatiques de l'entreprise et des services Internet
 - elle participe à l'intégrité du système d'information, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également la sécurité des équipements.
7. La nomination d'un RSSI externe en 2018, chargé de s'assurer de la Sécurité des Systèmes d'Information
8. L'élaboration en 2019 d'une PSSI : politique de Sécurité du Système d'Information.

Des procédures actualisées, validées et diffusées

- Les procédures sont rédigées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne en étroite collaboration avec les opérationnels.
- Les procédures décrivent les risques et les points de contrôles des processus sensibles et maîtrisables.

Les procédures sont présentées sous la forme de logigrammes qui mettent en avant :

- les risques identifiés et les moyens mis en œuvre pour les maîtriser
- les rôles et les responsabilités de chacun (traitement, contrôle, validation, information, archivage)
- les points de contrôles exercés, notamment les contrôles automatiques opérés par les systèmes d'informations.

Toute procédure, qu'il s'agisse d'actualisation, de nouvelle procédure, ou d'abrogation est validée par un comité *ad hoc*. Il est composé de membres représentant les différents métiers de l'entreprise (opérationnels et supports) choisis en fonction de leur expertise et de leur connaissance du fonctionnement de l'entreprise.

Pour renforcer leur validité et leur pertinence, toute procédure est cosignée par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, et par le membre du Comité de Direction de rattachement de la procédure.

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

1.6.4.2.2 Formation des collaborateurs

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne organise des sessions de formations dites « Les Matinales du process ». Elles sont obligatoires, s'adressent à l'ensemble des collaborateurs et ont pour objectif de :

- focaliser l'attention des participants sur les procédures propres à chaque Direction ou métier, ainsi que sur les nouvelles procédures mises en ligne
- présenter les éléments du dispositif de contrôle interne, dont les chartes internes
- rappeler les missions du déontologue et la Charte Éthique du groupe.

Au cours de l'année 2018, ces formations ont porté plus particulièrement sur la lutte contre la fraude et la corruption, la protection des données personnelles, ainsi que sur le risque de

cybercriminalité. Elles visent à sensibiliser les collaborateurs sur les nouvelles réglementations qui s'appliquent, et le rôle de chacun.

Par ailleurs, lors de son parcours d'intégration, tout nouveau collaborateur du groupe rencontre la Direction de l'Audit et Contrôle Interne, qui lui présente le rôle du département et le sensibilise aux procédures du groupe.

1.6.4.2.3 Un dispositif éthique et déontologique plébiscité

La société a placé au rang de ses valeurs le respect des procédures internes, des règles de déontologie professionnelle et d'éthique morale. Ainsi depuis début 2018, une fonction Compliance a été créée. La société s'appuie sur un dispositif complet rappelant les règles et comportements et de bonne conduite qui s'imposent à l'entreprise, ses dirigeants, ses mandataires sociaux, l'ensemble de ses collaborateurs, et ses partenaires. Le dispositif est composé des outils et acteurs décrits ci-dessous :

a) La Charte Éthique

La charte définit les règles et principes éthiques que tout collaborateur se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes. Les principes fondamentaux énoncés par cette charte sont les suivants :

- le respect des lois et des règlements, notamment en matière de prévention des délits d'initiés, de lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et les infractions assimilées
- le respect de l'environnement et des personnes : sécurité et santé au travail, prévention des actions discriminatoires, respect des tiers...
- La protection des actifs de la société (image, biens ressources) et la transparence de l'information délivrée
- La protection des données à caractère personnel.

Elle est publiée sur le site Internet et intranet de Covivio et relayée à tous les niveaux hiérarchiques en particulier auprès de chaque nouveau collaborateur lors de sa prise de fonction et de son parcours d'intégration.

La charte fait l'objet d'adaptations régulières afin de tenir compte des changements dans l'organisation du groupe ainsi que des évolutions du cadre juridique dans lequel il évolue.

Elle a ainsi fait l'objet d'une révision en 2018, dans le cadre du déploiement du dispositif anticorruption issu de la loi n° 206-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite « Loi Sapin 2 ».

La Charte Éthique a été validée par les instances représentatives du personnel. Juridiquement opposable aux collaborateurs du groupe, la Charte Éthique tient désormais lieu de Code de Conduite au sens de la Loi Sapin 2. Ainsi, le non-respect des règles qui y sont édictées, et notamment tout fait de corruption avérée, pourra, au-delà des sanctions légales, donner lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat du collaborateur en cause.

La charte rappelle notamment la tolérance zéro en matière de corruption et de trafic d'influence ainsi que la possibilité, pour toute partie prenante (interne ou externe), de signaler ce type d'agissements *via* le système d'alerte.

b) Le dispositif d'alerte

Covivio Hotels s'est dotée d'un dispositif d'alerte interne depuis 2015. Son fonctionnement a été amendé en 2018 afin de tenir compte des dispositions de la Loi Sapin 2.



Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général... Elle permet également à tout collaborateur de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte Éthique et plus généralement dans les domaines suivants :

- financiers
- comptables
- bancaires
- lutte contre la fraude et la corruption
- manquement au droit de la concurrence
- lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail.

L'alerte est mise à la disposition – et peut parallèlement concerner – les collaborateurs du groupe et leurs parties prenantes. Elle fait l'objet d'une procédure interne diffusée et expliquée à l'échelle européenne lors de formations. Son existence est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs via sa diffusion sur le site Internet de Covivio et la mention qui en est faite dans la Charte Achats Responsables.

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

c) La cartographie des risques de Fraude et de Corruption

- Une cartographie dédiée aux risques spécifiques de corruption et de fraude à l'échelle européenne a été réalisée en 2018 par un conseil spécialisé, afin d'assurer une plus grande transparence et un regard sur les meilleures pratiques du secteur.
- La cartographie a donné lieu à des recommandations, dont la mise en œuvre à l'échelle européenne par le *Compliance Officer* fait l'objet d'un suivi régulier par le Comité d'Audit ainsi que par la Direction Générale. Au regard des risques majeurs identifiés par cette cartographie, Covivio Hotels porte une attention particulière à la probité de ses principaux clients et fournisseurs en diligentant des enquêtes de probité, et met en place un *reporting* comptable spécifique visant à détecter les principaux risques de fraude et de corruption identifiés. Par ailleurs, les opérations jugées sensibles, telles que les acquisitions, ventes d'immeubles ou de sociétés, les travaux de construction ou rénovation, sont encadrées par des procédures adéquates, notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires.

d) Le déontologue

- Le Déontologue est indépendant et ne rend compte qu'à la Direction Générale. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Sa mission regroupe plusieurs volets : conseil des collaborateurs en matière de conflits d'intérêts, de respect, de la réglementation boursière, de présents et autres avantages en nature reçus ou offerts
- Contrôle de l'application des règles déontologiques
- Veille réglementaire sur le plan de la déontologie.

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

e) Le *compliance officer*

La fonction de *compliance officer* a été créée en 2018.

Dans le cadre de ses missions de mise en conformité du groupe aux règles et principes éthiques qui lui sont applicables, le *compliance officer* :

- participe à l'établissement de la Charte Éthique et à sa mise à jour

- s'assure de sa diffusion auprès de l'ensemble des collaborateurs lors de son actualisation et à l'arrivée des nouveaux collaborateurs
- est en charge de sa mise en œuvre ; à ce titre, il veille à ce que chaque Direction mette en place les moyens adaptés pour satisfaire aux dispositions qui lui sont applicables, et s'appuie sur la Direction de l'audit et du contrôle interne pour diligenter les contrôles jugés nécessaires
- effectue les dues diligences de parties tierces
- enfin, en cas de manquement à ces règles, il s'assure de la mise en œuvre des dispositions appropriées.

1.6.4.2.4 La protection des données, un enjeu majeur

a) La protection des données personnelles

Dans le cadre du Règlement Européen dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) venu renforcer les réglementations nationales existantes, un dispositif de mise en conformité a été déployé.

Ce dispositif passe notamment par :

- la nomination d'un DPO
- un réseau de « Correspondants RGPD » : véritables relais opérationnels des DPO, ils sont en charge de veiller à la conformité des traitements opérés par leur département, et de véhiculer une culture de la protection des données personnelles au sein de l'entité dont ils ont la responsabilité
- la mise en place d'un Code RGPD décrivant la politique de la société en matière de protection des données personnelles ainsi que les mesures techniques et organisationnelles déployées pour ce faire
- la rédaction de procédures internes visant au respect du dispositif
- des formations, couvrant l'ensemble des collaborateurs du groupe, aux bonnes pratiques en matière de protection des données personnelles
- l'établissement d'un registre des traitements à disposition des Autorités de Contrôle
- un travail plus général sur la sécurité des données (personnelles ou non) via la nomination d'un responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI) externe, en charge de la détection des éventuelles failles de sécurité et de la mise en place des mesures correctives *ad hoc*.

b) Assurer la sécurité de l'ensemble des données traitées par le groupe

Au-delà de la protection des données personnelles, c'est tout le sujet de la cyber sécurité qui devient également un enjeu majeur de management. Le risque de cybercriminalité ainsi que les mesures de maîtrise mises en place au niveau du groupe sont plus amplement décrits dans la partie facteurs de risque (cf. paragraphe 1.6).

1.6.5.2.5 Management des risques

Cartographie des risques

Comme évoqué dans la partie 1.6 Facteurs de Risques, Covivio a réalisé en 2019 une revue intégrale de sa cartographie des risques lui permettant d'avoir une meilleure connaissance des risques pouvant impacter les résultats de l'entreprise, de suivre leur évolution et de renforcer leur maîtrise. Cette cartographie est revue chaque année et présentée en Comité d'Audit.

Mise à disposition d'une « base incidents »

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

Le déploiement de cette Base incidents donne aux collaborateurs de Covivio Hotels les moyens d'appréhender qualitativement et quantitativement les risques, en se fixant pour objectifs de :

- accompagner les collaborateurs dans la gestion des incidents, notamment ceux n'étant encore jamais survenus
- caractériser ces incidents en évaluant leurs impacts financiers
- produire des états d'analyse et de synthèse
- proposer des solutions pour contenir ces risques et leur éventuelle survenance ou répétition
- allouer éventuellement les ressources nécessaires.

1.6.4.2.6 Des activités de contrôle proportionnées aux risques

Les activités de contrôle, sont conçues pour maîtriser les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise. La fréquence des contrôles, ponctuels ou récurrents, est adaptée à l'importance et à la nature des risques.

Contrôle des risques sur investissements, cessions, et financements

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

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

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

Contrôle des activités récurrentes

Les points de contrôles des activités récurrentes portent sur les actions nécessaires pour :

- délivrer les recettes budgétées
- maîtriser les charges d'exploitation liées aux actifs
- maîtriser les charges directes de fonctionnement qu'elles engagent (charges de personnels, expertises, *Asset Management* etc.)
- respecter le budget des coûts supports (ressources humaines, systèmes d'information, communication, locaux etc.).

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

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

- la délivrance des services prévus par les conventions
- la réalisation des recettes budgétées
- la maîtrise des charges directes de fonctionnement qu'elles engagent (charge de personnel, frais de mission et représentation...)

- le respect du budget des coûts supports (ressources humaines, systèmes d'information, communication, locaux etc.).

Le contrôle des écarts entre le « réalisé » et les prévisions du contrôle de gestion, ainsi que les indicateurs et les tableaux de bord, sont examinés lors de réunions mensuelles d'activités.

1.6.4.2.7 Dispositif de contrôle interne

Organisation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

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

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

1.6.4.3 Le contrôle interne de l'information comptable et financière

Le contrôle interne de l'information comptable et financière de Covivio Hotels et de ses filiales est l'un des éléments majeurs du dispositif de contrôle interne. Il vise à assurer :

- la conformité à la réglementation des comptes et des informations comptables et financières
- la fiabilité des comptes publiés et des informations communiquées au marché
- l'application des instructions fixées par la Direction Générale
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables.

1.6.4.3.1 Périmètre

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

1.6.4.3.2 Acteurs

Les organes de gouvernance

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

Les principaux acteurs concernés sont :

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

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

La production des informations comptables et financières

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

- de la formalisation des procédures comptables adaptées aux travaux récurrents, à la clôture et à la consolidation des comptes
- du manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation
- de la validation et de l'actualisation des schémas comptables
- de la justification des soldes et des rapprochements usuels de validation et de contrôles, en liaison avec les travaux du contrôle de gestion
- des revues analytiques qui permettent de valider avec les opérationnels les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat
- de la séparation des tâches entre les pouvoirs d'engagement (pouvoirs bancaires ou autorisation d'engagement de dépenses) et les activités d'enregistrement comptable
- de la revue du reporting de consolidation de chacune des filiales, lors de chaque clôture, afin de s'assurer que les principes et méthodes comptables du groupe sont corrects et homogènes
- de la revue des impacts fiscaux et des litiges.

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

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

Production des comptes consolidés

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

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

Lors de chaque clôture semestrielle et annuelle, les comptables des différents sous paliers de consolidation reçoivent des instructions détaillées établies par la Direction des Comptabilités.

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

Les revues indépendantes

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

Contrôle de la communication des informations financières et comptables

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

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

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

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

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

1.6.5.4 Perspectives 2020

En 2020, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne s'assurera de la réalisation complète et approfondie du plan d'audit de l'année. Elle s'attachera à dynamiser les démarches de gestion, identification, appréhension et couverture des risques au sein de la société. Elle veillera particulièrement à poursuivre ses diligences notamment sur les marchés nouveaux pour la société et à suivre le respect des nouvelles réglementations en matière de lutte contre la fraude et la corruption ainsi que la protection des données personnelles.

1.7 Actionnariat au 31 décembre 2019

Rassemblé autour d'une stratégie de détention à long terme d'actifs spécialisés dans les secteurs de l'hôtellerie et des commerces d'exploitation, exploités par des leaders de leur secteur, l'actionnariat de Covivio Hotels réunit les groupes Crédit Agricole

Assurances, Assurances du Crédit Mutuel, Generali Vie, Cardiff Assurance Vie, Sogecap et Caisse des Dépôts et Consignations aux côtés de Covivio, actionnaire fondateur.

1.7.1 Information sur le capital

Au 1^{er} janvier 2019, le capital de la société s'élevait à 472 231 544 €. Il était composé de 118 057 886 actions d'une valeur unitaire nominale de 4 €.

Suite à la réalisation définitive, des opérations suivantes :

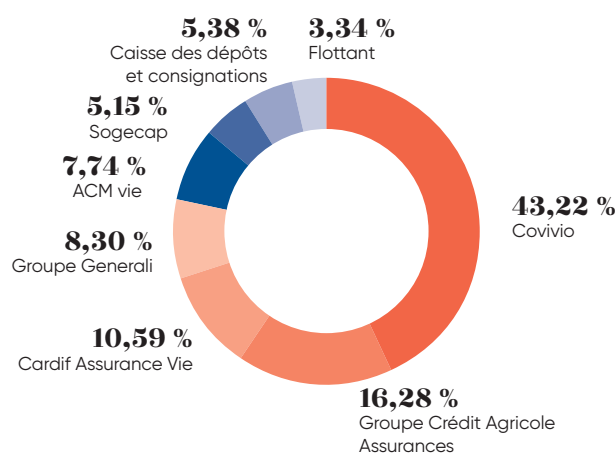
- apport en nature par la Caisse des Dépôts et Consignations à Covivio Hotels de 1 327 340 actions de la société Foncière Développement Tourisme qu'elle détient, rémunéré par l'attribution de 613 244 actions nouvelles de la société
- apport en nature par la société Covivio à Covivio Hotels de 100 parts sociales de la société Civile Immobilière Ruhl-Côte d'Azur ainsi qu'une créance d'un montant de 10 500 000 euros au titre d'un contrat de prêt intragroupe en date du 1^{er} décembre 2015, devant être remboursé au plus tard le 30 novembre 2022, qu'elle détient, rémunéré par l'attribution de 2 365 503 actions nouvelles de la société.

Le capital social de la société a été ainsi augmenté d'un montant de 11 914 988 € par l'émission de 2 978 747 actions nouvelles de 4 € de valeur nominale chacune.

En conséquence, à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2019, le capital de la société s'élève à 484 146 532 €. Il est composé de 121 036 633 actions de 4 € de valeur nominale chacune.

Conformément à la décision prise lors de l'Assemblée Générale Mixte du 10 avril 2015 et de l'article 9 des statuts, chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce.

L'actionnariat au 31 décembre 2019 se présente de la façon suivante :



Dénomination des actionnaires	Nombre d'actions/Droits de vote	Pourcentage
Covivio	52 307 218	43,22%
Groupe Crédit Agricole Assurances	19 706 321	16,28%
Cardif Assurance Vie	12 812 548	10,59%
Groupe Generali	10 050 573	8,30%
ACM vie	9 362 740	7,74%
Sogecap	6 234 282	5,15%
Caisse des dépôts et consignations	6 516 141	5,38%
Flottant	4 043 761	3,34%
Autodétention	3 049	/
TOTAL	121 036 633	100%

1.7.2 Répartition du capital et des droits de vote

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

	31/12/2019			31/12/2018			31/12/2017		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Covivio	52 307 218	43,22	43,22	49 941 715	42,30	42,30	43 907 730	49,99	49,99
Groupe Crédit Agricole Assurances	19 706 321	16,28	16,28	19 706 321	16,69	16,69	13 220 725	15,06	15,06
Groupe Generali	10 050 573	8,30	8,30	10 050 573	8,51	8,51	9 045 516	10,30	10,30
Cardif Assurance Vie	12 812 548	10,59	10,59	12 812 548	10,85	10,85	8 588 060	9,78	9,78
ACM Vie	9 362 740	7,74	7,74	9 362 740	7,93	7,93	5 483 232	6,24	6,24
Sogecap	6 234 282	5,15	5,15	6 234 282	5,28	5,28			
Caisse des dépôts et consignations	6 516 141	5,38	5,38	5 902 897	5	5			
Pacifica	Participation intégrée au groupe Crédit Agricole Assurances			Participation intégrée au groupe Crédit Agricole Assurances			1 571 739	1,79	1,79
Flottant	4 043 761	3,34	3,34	4 041 970	3,42	3,42	5 996 642	6,83	6,83
Autodetention	3 049	-	0	4 840	-	0	2 443	-	0
TOTAL	121 036 633	100	100	118 057 886	100	100	87 816 087	100	100

1.7.3 Déclarations de franchissement de seuils et déclarations d'intention

Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2019, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
Covivio	5 avril 2019	/	43%	/	/	52 307 218	52 307 218	43,22%	43,22%

Déclarations d'intention

Néant.

1.7.4 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

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

Dates	Nature	Opérations				Après opérations		
		Nombre de titres	Nominal (€)	Prime d'émission (€)	Prime de fusion (€)	Prime d'apport (€)	Nombre de titres	Montants successifs du capital (€)
28 mars 2017	Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription	9 262 995	37 051 980	163 028 712			83 366 958	333 467 832
19 mai 2017	Augmentation de capital suite au paiement du dividende en actions	4 449 129	17 796 516	93 298 235			87 816 087	351 264 348
24 janvier 2018	Augmentation de capital suite à la réalisation définitive de la fusion absorption de la société FDM Management SAS par la société	17 460 738	69 842 952	/	351 367 826		105 276 825	421 107 300
24 janvier 2018	Augmentation de capital suite à la réalisation définitive de l'apport des parts sociales de la SCI Hôtel Porte Dorée	975 273	3 901 092			19 554 224	106 252 098	425 008 392
21 juin 2018	Augmentation de capital par attribution gratuite de bons de souscriptions d'actions	11 805 788	47 223 152	252 053 573,80			118 057 886	472 231 544
27 mars 2019	Augmentation de capital suite à la réalisation définitive de l'apport par la Caisse des Dépôts et Consignations à Covivio Hotels de 1 327 340 actions de la société Foncière Développement Tourisme	613 244	2 452 976			12 749 356	118 671 130	474 684 520
5 avril 2019	Augmentation de capital suite à la réalisation définitive de l'apport par la société Covivio à Covivio Hotels de 100 parts sociales de la société Civile Immobilière Ruhl-Côte d'Azur ainsi qu'une créance d'un montant de 10 500 000 euros au titre d'un contrat de prêt intragroupe en date du 1 ^{er} décembre 2015	2 365 503	9 462 012			30 622 169	121 036 633	484 146 532

1.7.5 Informations relatives à l'autocontrôle et au programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019 a autorisé la société, en application de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à opérer sur ses propres actions, dans la limite d'un nombre d'actions ne pouvant excéder 10% du capital social pour une période de dix-huit mois.

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

- le prix maximum est de 30 € par action
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 200 000 000 €
- les opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, ou encore par le recours à des instruments financiers, en vue des objectifs suivants :
 - la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital
 - la conservation et la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
 - l'annulation d'actions

- la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues
- l'utilisation dans le cadre de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif permettant de bénéficier de la présomption de légitimité.

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

La dernière autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions, autorisé par l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018, dont le bilan fait état au 5 avril 2019 de 3 902 actions autodétenues par la société, issues du contrat de liquidité.

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

Le présent programme de rachat d'actions a été mis en œuvre par décision du Gérant en date du 5 avril 2019.

Les conditions de mise en œuvre du nouveau programme de rachat ont fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'actions diffusé sur le site Internet de la société le 5 avril 2019.

Les échanges mensuels pour **l'exercice 2019** s'établissent comme suit :

Programme de rachat d'actions autorisé par l'AG du 6 avril 2018	Achat		Vente	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
Janvier	1 139	24,36	1 541	24,57
Février	1 538	25,17	1 306	25,42
Mars	858	26,50	1 378	26,83
Du 1 ^{er} au 5 avril	54	27,93	828	27,33

Programme de rachat d'actions autorisé par l'AG du 5 avril 2019	Achat		Vente	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
Du 8 avril au 30 avril	1 545	27,57	791	26,40
Mai	1 670	25,76	795	25,92
Juin	1 375	25,90	1 783	26,02
Juillet	1 419	25,82	1 154	26,12
Août	1 458	25,92	2 580	26,21
Septembre	2 386	27,05	2 573	27,22
Octobre	2 629	27,60	3 206	27,84
Novembre	2 352	27,82	2 270	28,09
Décembre	3 328	28,30	3 337	28,58

En conséquence au cours de l'exercice 2019, la société a procédé au titre du contrat de liquidité à l'acquisition de 21 751 de ses propres actions au prix moyen de 26,5386 € par action, et à la cession de 23 542 de ses propres actions au prix moyen de 26,7165 € par action.

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

Covivio Hotels détenait ainsi, au 31 décembre 2019, 3 049 de ses propres actions qui représentent 0,003% du capital social, évaluées

au cours d'achat, au 31 décembre 2019, à 86 896,50 € (soit 28,50 € par action) représentant une valeur nominale de 12 196 €.

Au titre de l'exercice 2019, les frais de négociation sont de 55 000 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée Générale du 5 avril 2019 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020.

1.7.6 Options de souscription ou d'achat d'actions de la société

Néant.

1.7.7 Opérations réalisées par les mandataires sociaux et les personnes liées sur les titres de la société

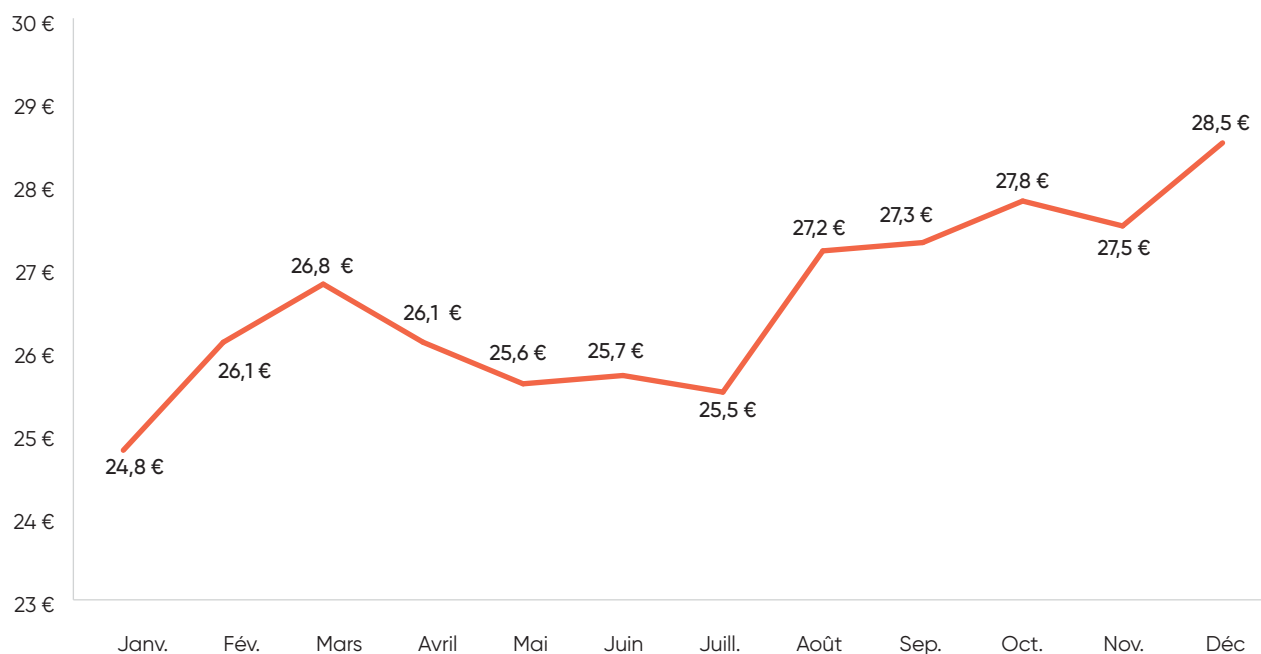
Mandataires sociaux	Achats d'instruments financiers	Prix par action	Ventes d'instruments financiers	Prix par action	Nombre de titres détenus au 31 décembre 2019
M. Kullmann	/	/	/	/	2 515
M. Estève	/	/	/	/	790
Mme Debrus	/	/	/	/	7
Covivio Participations	/	/	/	/	1
Mme Lelong-Chaussier	/	/	/	/	0
Covivio	2 365 503	24,79 €		/	52 307 218
Mme Goudallier	/	/	/	/	0
Foncière Margaux	/	/	/	/	1
Mme Seegmuller	/	/	/	/	0
Predica	/	/	/	/	17 354 019
M. Chabas	/	/	/	/	0
ACM Vie	/	/	/	/	9 362 740
M. Morrisson	/	/	/	/	0
Generali Vie	/	/	/	/	8 857 876
M. Pezet	/	/	/	/	0
Cardif Assurance Vie	/	/	/	/	12 812 548
Mme Robin	/	/	/	/	0
Sogecap	/	/	/	/	6 234 282
M. Briand	/	/	/	/	0
Caisse des dépôts et consignations	613 244	24,79 €	/	/	6 516 141
M. Taverne	/	/	/	/	0
Mme Damerval	/	/	/	/	10
M. Luchet	/	/	/	/	11
M. Ozanne, Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant de la société	/	/	/	/	32 702

1.8 Bourse et dividende

1.8.1 Cours de bourse au 31 décembre 2019

Le dernier cours coté de l'exercice s'établit à 28,5 €, portant la capitalisation boursière à 3 450 M€ au 31 décembre 2019.

Évolution du cours de l'action Covivio Hotels sur l'année 2019



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

Sur l'ensemble de l'exercice 2019, le cours de bourse de l'action Covivio Hotels a évolué comme suit :

	Plus bas cours	Plus haut cours	Nombre de titres échangés	Nombre de séances de cotation
Janvier 2019	23,5	25,3	26 461	22
Février 2019	24,7	26,5	41 690	20
Mars 2019	26,0	27,2	47 355	21
Avril 2019	25,9	28,8	64 401	20
Mai 2019	25,2	26,3	36 547	22
Juin 2019	25,4	26,4	15 628	20
Juillet 2019	25,3	26,9	32 829	23
Août 2019	25,5	27,2	33 312	22
Septembre 2019	26,7	27,8	37 801	21
Octobre 2019	27,3	28,2	39 303	23
Novembre 2019	27,5	28,7	40 429	21
Décembre 2019	27,5	29,3	78 048	20

1.8.2 Distribution de dividende

1.8.2.1 Dividendes distribués au cours des cinq dernières années

Exercice	Nombre d'actions	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40%	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40%
2015	74 103 963	1,55 €	0 €	1,55 €
2016	74 103 963	Dividende ordinaire : 1,55 € Dividende exceptionnel : 1,55 €	0 €	3,10 €
2017	106 252 098	1,55 €	0 € ou 0,066 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu	1,55 € ou 1,484 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu
2018	118 057 886	1,55 €	0 € ou 0,0337 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu	1,55 € ou 1,2163 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu
2019	121 036 633	1,55 €*	0 € ou 0,5418 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu	1,55 € ou 1,0082 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu

* Dividende proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 03/04/2020.

Conformément à l'article 208 C II du Code général des impôts, le statut SIIC permet une exonération des produits locatifs, des plus-values immobilières et des dividendes de filiales ayant également opté pour le régime SIIC, à condition de distribuer aux actionnaires au moins 95% du résultat courant, 70% des plus-values et 100% des dividendes.

La politique de distribution de la société a bien entendu pris en compte les dispositions prévues par la réglementation.

1.8.2.2 Politique de distribution de dividende

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

Il est ainsi proposé à l'Assemblée Générale Mixte en date du 3 avril 2020 la distribution d'un dividende de 1,55 € par action

en circulation. Ce dividende représente un montant global de 187 606 781,15 €, soit 90% de l'EPRA Earnings.

Il convient de rapprocher le montant de dividende :

- du montant de l'EPRA Earnings de 209 M€
- de l'EPRA Earnings de 1,74 € par action calculé sur la base du nombre moyen d'actions de l'exercice, ce qui permet de mieux apprécier le taux de distribution qui s'élève à 89%.

1.8.3 Actions détenues par les mandataires sociaux

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

	Nombre d'actions Covivio détenues	
	2018	2019
Christophe Kullmann	84 091	101 630
Dominique Ozanne	29 932	59 813
Olivier Estève	53 452	61 065

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

1.9 Informations relatives à la société et à ses participations

1.9.1 Organisation du groupe

La société Covivio Hotels détient des participations directes et indirectes dans 161 sociétés situées en France et à l'étranger.

Les sociétés SNC Foncière Otello, SNC René Clair, Société Civile Immobilière Ruhl Côte d'Azur et Foncière Ulysse détiennent des actifs immobiliers ou des participations dans le secteur de l'hôtellerie, en France et en Belgique. Covivio Hotels détient également des actifs hôteliers en Espagne *via* des participations acquises en 2017 (16 hôtels) et *via* une participation dans la société B&B Invest Espagne SLU (quatre hôtels B&B).

Consécutivement à l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est déroulée le 24 janvier 2018, la société FDM Management SAS a été fusionnée dans Covivio Hotels. Suite à cette opération, Covivio Hotels détient, directement ou *via* des participations, des hôtels en Murs et Fonds. Depuis 2019, Covivio Hotels détient *via* des participations 1 hôtel en Irlande à Dublin.

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

- Portmurs, détentrice d'un Club Med à Da Balaia, au Portugal
- Sunparks Tréfonds, Sunparks Oostduinkerke, et Foncière Kempense Meren, qui détiennent directement 2 villages de vacances exploités par Pierre & Vacances en Belgique
- B&B Invest Lux 1, B&B Invest Lux 2, B&B Invest Lux 3, B&B Invest Lux 4, B&B Invest Lux 5 et B&B Invest Lux 6 détentrices de 48 hôtels, en Allemagne
- MO Lux One qui détient *via* des participations deux hôtels en Allemagne
- H Invest lux et H Invest lux 2 qui détiennent directement sept hôtels NH en Allemagne
- Ringer qui détient un hôtel MEININGER en Allemagne
- NH Amsterdam Center BV qui détient *via* une participation un hôtel au Pays-Bas
- Amsterdam Noord qui détient *via* une participation un hôtel NH au Pays-Bas
- Amersfoort qui détient *via* une participation un hôtel NH au Pays-Bas
- 5 sociétés détentrices des actifs en Pologne : 3 hôtels achetés en 2019
- holdings du portefeuille Rocky (13 sociétés) qui détiennent *via* des participations 12 hôtels au Royaume-Uni.

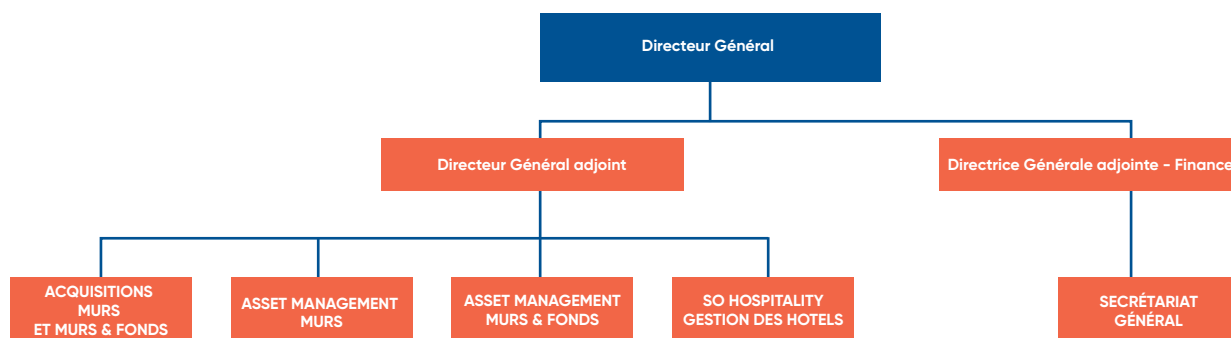
Covivio Hotels détient :

- 50,2% de la société OPCI B2 Hotel Invest constituée en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et Assurances du Crédit Mutuel et dédiée à la détention indirecte de 181 hôtels B&B en France. L'OPCI B2 HI a livré un actif hôtelier en développement en 2018
- 50,1% de la société SAS Samoens constituée en partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel dédiée à la détention du Club Méditerranée Samoens en France (secteur hôtellerie)
- 31,15% de la société Oteli constituée en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et Sogecap dédiée à la détention indirecte d'actifs Accor en France (secteur hôtellerie)
- 33,33% de la société kombon SAS constituée en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et Sogecap dédiée à la détention indirecte d'actifs Accor en France (secteur hôtellerie)
- 33,33% de la société Jouron SAS constituée en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et Sogecap dédiée à la détention indirecte d'actifs Accor en Belgique (secteur hôtellerie)
- 19,9% des sociétés IRIS Holding France et OPCI IRIS INVEST 2010 et 20% de la SCI Dahlia, constituées en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et dédiées à la détention directe ou indirecte d'actifs Accor (secteur hôtellerie)
- 19,9% de la société OPCI CAMP INVEST constituée en partenariat avec Crédit Agricole Assurances et dédiée à la détention indirecte d'actifs Campanile (secteur hôtellerie).

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

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

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



1.9.2 Prises de participation

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de commerce, nous vous signalons que la société Covivio Hotels a pris des participations :

- via sa filiale Murdelux, dans 5 sociétés polonaises dans le cadre de l'acquisition de 3 hôtels en Pologne
- via sa filiale Constance, dans 3 sociétés irlandaises dans le cadre de l'acquisition d'un hôtel à Dublin
- 31,15% de la société Oteli constituée en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et Sogecap dédiée à la détention indirecte d'actifs Accor en France (secteur hôtellerie)

- 33,33% de la société kombon SAS constituée en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et Sogecap dédiée à la détention indirecte d'actifs Accor en France (secteur hôtellerie)
- 33,33% de la société Jouron SAS constituée en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et Sogecap dédiée à la détention indirecte d'actifs Accor en Belgique (secteur hôtellerie).

1.9.3 Résultats des filiales et participations

Le tableau des filiales et participations, établi en application de l'article L. 233-15 du Code de commerce, est présenté en partie 3.5 Annexes aux comptes individuels (paragraphe 3.5.6.5).

1.9.4 Activités de recherche et développement de la société et de ses filiales

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

1.9.5 Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Néant.

1.9.6 Informations sur les tendances

En 2020, Covivio Hotels entend poursuivre sa croissance dans les grandes métropoles européennes.

1.9.7 Opérations entre apparentés

Les informations relatives aux parties liées et entreprises liées sont présentées en partie 3.5 – Annexes aux comptes individuels (cf. 3.5.6.4 et 3.5.6.5).

1.9.8 Position concurrentielle

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

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

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

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

1.10 Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous soumettre 24 projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de vous commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué par ailleurs.

I. À titre ordinaire

Les 1^{er} à 13^{es} résolutions concernent les résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

Les projets des **1^{er} et 2^e résolutions** concernent l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019, arrêté par le Gérant le 7 février 2020, en application des dispositions des articles L. 226-7 et L. 232-1 du Code de commerce.

Il vous est proposé dans le cadre de la **3^e résolution**, de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2019 d'un montant de 184 274 608,60 €, ainsi qu'à la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 1,55 € par action.

Le dividende sera mis en paiement le 14 avril 2020.

Sur la base du nombre total d'actions existantes au 31 décembre 2019, soit 121 036 633 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 187 606 781,15 €.

L'affectation du résultat est présentée au 1.5.2.5 du présent rapport de gestion.

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

La **4^e résolution** que nous vous proposons vise l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions et engagements visées par l'article L.226-10 du Code de commerce, ainsi que (ii) des conventions réglementées conclues ou exécutées par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le rapport des Commissaires aux comptes relatif aux conventions et engagements réglementés, situé dans la partie 3 du document du d'enregistrement universel intitulée « Renseignements financiers ».

Les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et n'ayant pas encore été soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale sont détaillées ci-dessous :

- contrat d'apport en nature conclu le 4 mars 2019 entre Caisse des Dépôts et Consignations et la société Covivio Hotels, dont l'objet est de fixer les conditions et modalités d'apport par Caisse des Dépôts et Consignations à Covivio Hotels de l'intégralité des 1 327 340 actions détenues dans la société Foncière Développement Tourisme
- accord de renonciation à l'application de dispositions du pacte d'associés relatif à Foncière Développement Tourisme (FDT) dans le cadre des opérations envisagées de réduction de capital et d'apport conclu entre Caisse des Dépôts et Consignations et Covivio Hotels le 4 mars 2019 en présence de FDT et Ampère Gestion, dont l'objet est de formaliser l'accord des parties afin de renoncer à se prévaloir des droits et obligations découlant du pacte relatif à FDT.

Ces conventions, autorisées par le Conseil de surveillance le 13 février 2019, permettent à Covivio Hotels de détenir l'intégralité du capital de la société Foncière Développement Tourisme, de simplifier son organisation et de procéder à la réduction de capital de FDT dont la partie du capital non libéré ne se justifie plus compte tenu de la conclusion du contrat d'apport.

S'agissant de conventions conclues entre la société et l'un de ses membres du Conseil de Surveillance, il convient de les approuver dans la forme de l'article L.226-10 du Code de commerce :

- cession en date du 26 avril 2019 par la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, filiale indirecte de Covivio Hotels, à la société luxembourgeoise Covivio Alexanderplatz SAS, filiale de Covivio, de la réserve foncière et des commerces existants situés à Alexanderplatz.
- convention conclue le 26 avril 2019 prévoyant le versement par Covivio Alexanderplatz SAS à BRE/GH II Berlin II Investor GmbH d'une indemnité de 26,5 M€ en dédommagement de la démolition intégrale de certains commerces et de la démolition partielle de Primark dont le paiement devrait intervenir dans les 30 jours à compter du début de la démolition prévue en 2024.

Ces conventions, autorisées par le Conseil de surveillance le 15 novembre 2018, permettent à Covivio Hotels de céder la réserve foncière située à proximité du Park Inn Berlin afin de développer un projet mixte de bureaux, commerces et résidentiel, qui ne correspond pas à l'activité de Covivio Hotels.

Compte tenu des liens existant entre Covivio et Covivio Hotels, personnes indirectement intéressées ayant des mandataires sociaux communs, il convient de les approuver dans la forme de l'article L.226-10 du Code de commerce.

- Protocole d'accord conclu le 27 mai 2019 entre Caisse des Dépôts et Consignations, Sogecap et Covivio Hotels, définissant les termes et conditions des futurs pactes d'associés à mettre en place entre notamment Caisse des Dépôts et Consignations, Sogecap et Covivio Hotels et les sociétés OTELI FRANCE, JOURON et KOMBON SAS (les Sociétés Cibles) et leurs filiales pour tenir compte de l'entrée de Covivio Hotels et de Murdelux dans le capital desdites Sociétés Cibles et des conventions de gestion des actifs immobiliers dont Covivio Hotels ou une société du groupe Covivio deviendra le gestionnaire.
- Pacte d'associés conclu le 1^{er} juillet 2019 entre Caisse des Dépôts et Consignations, Sogecap, Covivio Hotels, Covivio Hotels Gestion Immobilière et Kombon SAS afin notamment d'organiser les relations entre les associés, les investisseurs, le Président, Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société Kombon SAS, les modalités de gestion et de gouvernance de cette dernière ainsi que les modalités de transfert des actions.
- Pacte d'associés conclu le 1^{er} juillet 2019 entre Caisse des Dépôts et Consignations, Sasu Fonae, Sogecap, Orientex Holdings, Covivio Hotels, Covivio SGP, Covivio Hotels Gestion Immobilière et Otel France afin notamment d'organiser les relations entre les associés, les investisseurs, la société de gestion, Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société Otel France, les modalités de gestion et de gouvernance de cette dernière et de ses filiales ainsi que les modalités de transfert des actions.

- Pacte d'associés conclu le 1^{er} juillet 2019 entre Caisse des Dépôts et Consignations, Simplon Belgique SAS, Sogecap, Covivio Hotels, Murdelux, Covivio Hotels Gestion Immobilière et Jouron SPRL afin notamment d'organiser les relations entre les associés, les investisseurs, le Gérant, Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société Jouron SPRL, les modalités de gestion et de gouvernance de cette dernière et de ses filiales ainsi que les modalités de transfert des parts sociales.

Ces conventions, autorisées par le Conseil de surveillance le 5 avril 2019, permettent à la société d'améliorer la qualité de son patrimoine situé en France, d'améliorer les performances anticipées à court terme et de créer un potentiel de création de valeur.

S'agissant de conventions conclues entre la société et l'un de ses membres du Conseil de Surveillance, il convient de les approuver dans la forme de l'article L.226-10 du Code de commerce.

3. Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux (5^e et 6^e résolutions)

En application des dispositions de l'article L. 226-8-1 II du Code de commerce, le Gérant vous propose, par le vote des 5^e et 6^e résolutions, d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux applicables au Gérant (5^e résolution) et aux membres du Conseil de Surveillance (6^e résolution).

La politique de rémunération des mandataires sociaux de Covivio Hotels est décrite dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 4.2.4.1 du document d'enregistrement universel.

4. Approbation des informations relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 (7^e résolution)

En application des dispositions de l'article L. 226-8-2 I du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote de la 7^e résolution, d'approuver les informations mentionnées à l'article L. 225-37-3 I du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice écoulé, décrites dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 4.2.4.2 du document d'enregistrement universel.

5. Approbation des éléments de rémunération individuelle versés ou attribués aux dirigeants mandataires sociaux de la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 (8^e et 9^e résolutions)

En application des dispositions de l'article L. 226-8-2 II du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote des 8^e et 9^e résolutions, d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux.

Les éléments de rémunération sont relatifs au Gérant, la société Covivio Hotels Gestion et au Président du Conseil de Surveillance, étant précisé que M. Christophe Kullmann en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance, ne perçoit aucuns éléments fixes, variables et exceptionnels ou d'avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ou attribués au titre du même exercice.

Ces éléments sont décrits dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise aux paragraphes 4.2.4.3.1 et 4.2.4.3.2 du document d'enregistrement universel.

6. Renouvellement des mandats de membres du Conseil de Surveillance (10^e et 11^e résolutions)

Les mandats de membre du Conseil de Surveillance des sociétés Foncière Margaux (10^e résolution) et Covivio Participations (11^e résolution), arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020, vous serez invités au titre des **10^e et 11^e résolutions** à les renouveler dans leurs fonctions, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Sous réserve de l'approbation desdites résolutions :

- la société Foncière Margaux restera représentée au Conseil de Surveillance par Marielle Seegmuller
- la société Covivio Participations restera représentée au Conseil de Surveillance par Joséphine Lelong-Chaussier.

Une notice biographique, la liste de l'ensemble de leurs mandats et fonctions exercés au cours des 5 derniers exercices, ainsi que le nombre d'actions qu'ils détiennent sont rappelés au 4.2.5 du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

7. Nomination de Najat Aasqui en qualité de membre du Conseil de Surveillance (12^e résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la 12^e résolution, de nommer Najat Aasqui en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la société. Son mandat serait conféré pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

La fiche d'identité de Najat Aasqui figure dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 4.2.1.2 du document d'enregistrement universel.

Najat AASQUI est titulaire d'un DESS en Banque et Finance (Paris X) et d'une maîtrise d'Économie (Lille I). Elle a rejoint Crédit Agricole Assurances en 2017 en tant que chargée d'investissements (Private Equity et actions cotées). En mars 2019, elle a été nommée Responsable des Portefeuilles de Placements actions cotées & foncières chez CAA. Au préalable, Najat a exercé plusieurs fonctions en banque d'entreprise notamment en financement d'acquisition au sein du groupe Crédit Agricole.

Si l'ensemble des 10^e à 12^e résolutions est approuvé par l'Assemblée Générale et à la suite de l'arrivée à échéance du mandat de Françoise Debrus lors de la présente Assemblée Générale, le taux de féminisation du Conseil sera maintenu à 43%.

8. Autorisation au Gérant en vue de l'achat par la société de ses propres actions (13^e résolution)

Au titre de la **13^e résolution**, il vous est proposé d'autoriser la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10% des actions composant le capital social de la société
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 40 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'éleverait à deux cents millions d'euros (200 000 000 €)
- ce programme ne pourrait pas être mis en œuvre en période d'offre publique.

Le rachat par la société de ses propres actions aurait pour finalité :

- la remise des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société
- la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
- l'annulation totale ou partielle des actions sous réserve de l'adoption de la 17^e résolution
- l'animation d'un contrat de liquidité, étant précisé que, conformément à la loi, en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale

II. À titre extraordinaire

Vous serez appelés à statuer, à titre extraordinaire, sur la modification des statuts de la société puis sur le renouvellement de certaines délégations financières conférées au Gérant et à autoriser votre Gérant, dans les limites et conditions que vous fixerez, à décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la société.

Le Gérant souhaite en effet continuer à disposer des moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés pour y placer des actions, de réunir avec rapidité et souplesse les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

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

- 16^e résolution : augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes
- 18^e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 19^e résolution : émission, par voie d'offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, et pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire
- 21^e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 22^e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires en cas d'offre publique d'échange initiée par la société

- toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, étant précisé que dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

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

Cette autorisation serait donnée au Gérant pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée Générale du 3 avril 2020 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019.

- 23^e résolution : augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Vous serez également invités :

- au titre de la **17^e résolution**, à autoriser le Gérant à réduire le capital social de la société par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la société
- au titre de la **20^e résolution**, à autoriser le Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression de droit préférentiel de souscription des actionnaires, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas de demandes excédentaires.

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

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

- (i) l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital (en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres), et
- (ii) l'incidence théorique de ladite émission sur la valeur boursière de l'action de la société.

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

I – Approbation de la modification de l'article 15 (Rémunération du Conseil de Surveillance) et de l'article 8 (Forme et cession des actions) des statuts (14^e et 15^e résolutions)

Par le vote des 14^e et 15^e résolutions, nous vous proposons de modifier :

- l'article 15 des statuts relatif à la rémunération du Conseil de Surveillance afin de supprimer la notion de « jetons de présence » à la suite de l'adoption le 22 mai 2019 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises, dite loi Pacte
- l'article 8 des statuts relatifs à la forme et cession des actions et à l'identification des porteurs de titres afin de le mettre à jour des nouvelles dispositions de l'article 228-2 du Code de commerce en matière d'identification des porteurs de titres de créances négociables.

II – Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (16^e résolution)

Vous serez invités, au titre de la **16^e résolution**, à vous prononcer sur l'autorisation à donner au Gérant, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'augmentation de capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Cette délégation de compétence, qui serait conférée également pour une durée de vingt-six mois, permettrait au Gérant de décider une ou plusieurs augmentations de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum de quarante-huit millions quatre cent mille euros (48 400 000 €) (hors ajustement pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions) représentant environ 10% du capital social. Ce plafond serait par ailleurs fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières susceptibles d'être autorisées au titre des **18^e à 23^e résolutions**.

Cette délégation mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019.

III – Autorisation au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions (17^e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la **13^e résolution**, il vous est proposé, au titre de la **17^e résolution**, d'autoriser le Gérant avec faculté de subdélégation, à annuler les actions acquises par la société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la société présentée à la **13^e résolution**, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

Conformément aux dispositions légales, les actions ne pourraient être annulées que dans la limite de 10% du capital de la société par période de vingt-quatre mois.

En conséquence, vous serez invités à autoriser le Gérant à réduire corrélativement le capital social, dans les conditions légales.

Cette autorisation qui serait consentie pour une durée de 18 mois, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019.

IV – Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (18^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la **18^e résolution**, de déléguer au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes) donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le Gérant pourrait utiliser cette délégation afin de disposer au moment opportun des fonds nécessaires au développement de l'activité de la société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par émission de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions de la société – l'approbation de cette résolution emporterait de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées serait fixé à deux cent quarante-deux millions d'euros (242 000 000 €) représentant environ 50% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **16^e et 19^e à 23^e résolutions**.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société susceptibles d'être émises ne pourrait excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €). Ce montant constituerait en outre un plafond nominal global pour les émissions de valeurs mobilières réalisées en vertu des **19^e à 22^e résolutions**.

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

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 3 avril 2020, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019.

V – Délégations de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire (19^e résolution)

Le Gérant peut être conduit, dans l'intérêt de votre société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers, à procéder à de telles émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Aussi, votre Gérant vous demande, par le vote de la **19^e résolution**, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, votre compétence

en matière d'émission par offre au public, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société ou de valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société.

Votre décision emporterait renonciation à votre droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières qui seraient émis sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

Nous vous précisons que le Gérant aurait l'obligation de conférer au bénéfice des actionnaires un délai de priorité de souscription pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, sur les seules émissions d'actions par voie d'offre au public qui seraient mises en œuvre par le Gérant conformément aux articles L. 225-135, 5^e alinéa, et R. 225-131 du Code de commerce, ce délai de priorité étant une faculté pour les émissions de titres autres que des actions.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourrait excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la **18^e résolution**.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder quarante-huit millions quatre cent mille euros (48 400 000 €) représentant environ 10% du capital social, et serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **16^e, 18^e, et 20^e à 23^e résolutions**.

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

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 3 avril 2020, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019.

VI – Autorisation au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre (20^e résolution)

Par le vote de la **20^e résolution**, nous vous proposons d'autoriser le Gérant à décider, ainsi que la loi le permet, s'il constate une demande excédentaire lors d'une augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, d'augmenter le nombre de titres à émettre au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable.

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

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

Cette autorisation serait consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de l'Assemblée Générale, et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019.

VII – Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (21^e résolution)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-147, 6^e alinéa du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la **21^e résolution**, de déléguer au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, consentis à la société, lorsque l'article L. 225-148 du Code de commerce n'est pas applicable.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Gérant de la présente délégation). Ce plafond est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **16^e, 18^e à 20^e, 22^e et 23^e résolutions**.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la **18^e résolution**.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit des porteurs des titres de capital ou valeurs mobilières, objet des apports en nature, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

Le Gérant sera notamment amené à statuer sur le rapport du ou des Commissaire(s) aux apports, qui seraient désignés, à fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, à constater le nombre de titres émis en rémunération des apports, et à déterminer les dates et conditions d'émission des actions et/ou des valeurs donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société et évaluer les apports.

Cette autorisation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 3 avril 2020, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019.

VIII – Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (22^e résolution)

Il vous est proposé au titre de la **22^e résolution** soumise à votre approbation, de vous prononcer sur la délégation de compétence à donner au Gérant, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, en France ou à l'étranger, à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Il vous sera donc demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de cette délégation serait fixé à quarante-huit millions quatre cent mille euros (48 400 000 €) représentant environ 10% du capital social et sera fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **16^e, 18^e à 21^e et 23^e résolutions**.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la **18^e résolution**.

Le Gérant aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions à émettre. Le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres visés par l'offre présentés à l'échange, compte tenu des parités arrêtées et des actions émises.

Cette autorisation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 3 avril 2020, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019.

IX – Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (23^e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la **23^e résolution**, de déléguer au Gérant, avec faculté de subdélégation, votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce et du Code du travail relatives aux émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail.

Cette délégation de compétence serait conférée pour un montant nominal maximum d'augmentation de capital de la société, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation (y compris par incorporation de réserves, bénéfices ou primes) de cinq cent mille euros (500 000 €) représentant environ 0,10% du capital social, fixé indépendamment du nominal des actions de la société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions.

Ce plafond serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'Assemblée Générale.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit de ses salariés.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seraient fixés par le Gérant dans les conditions de l'article L. 3332-19 du Code du travail étant entendu que la décote offerte ne pourrait excéder 30% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan serait supérieure ou égale à dix ans, étant précisé que le Gérant pourrait également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Le Gérant pourrait prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourrait pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renonceraient à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 3 avril 2020, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019.

X – Pouvoirs pour formalités (24^e résolution)

La **24^e résolution** est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée.

Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, opportun et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous seront présentées.

Le Gérant



12

Covivio Hotels est présent dans 12 pays en Europe avec une taille critique dans les principaux marchés européens.





Développement durable

La stratégie de développement durable de Covivio Hotels est déclinée de la politique RSE de Covivio. Elle est indissociable du modèle économique de l'entreprise. Sa mise en œuvre est assurée par le soutien d'une équipe dédiée, la Direction du Développement durable de Covivio, en coordination avec les équipes de Covivio Hotels. Au 31 décembre 2019, Covivio Hotels comptait 23 collaborateurs (14 femmes, 9 hommes), dont 22 en CDI.

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

- obsolescence des actifs/valeur verte/produits anticipant les évolutions sociétales
- maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certification)

- sûreté/sécurité environnementale/conformité réglementaire
- intégration dans la ville durable
- *supply chain* responsable
- qualité de la relation avec les parties prenantes extérieures (clients, fournisseurs...)
- compétences/attractivité/diversité
- fraude/corruption/éthique
- protection des données/smart building.

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

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

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



La DPEF de Covivio présente un *reporting* précis des émissions de gaz à effet de serre par activité, dont celles de Covivio Hotels, répondant ainsi notamment aux dispositions de l'article 173 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte et à son décret du 29 décembre 2015. Ce *reporting* détaille les objectifs et actions qui placent la stratégie bas-carbone de Covivio, en cohérence avec l'objectif 2 °C issu de l'Accord de Paris de décembre 2015. Il présente en particulier les consommations d'énergie et les émissions de CO₂ liées à l'usage des bâtiments, corrigées des conditions climatiques.

Depuis 2017, le *reporting* RSE de Covivio s'inscrit dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations unies. Conforme aux principaux cadres de référence internationaux (GRI Standards, EPRA sustainability Best Practices Recommendations, SASB), il intègre également les recommandations émises par le groupe d'experts sur le climat constitutives de la Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), basés sur la prise en compte des impacts

financiers inhérents aux effets du changement climatique. En 2017/2018, les travaux conduits avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) ont permis de déterminer des objectifs carbone en ligne avec un scénario 2 °C. Ces objectifs ont été approuvés par l'initiative SBT (*Science Based Targets initiative*) dès l'été 2018¹. Sur la totalité de ses activités en Europe, Covivio s'engage ainsi à réduire ses émissions de gaz à effet de serre par mètre carré de 34% d'ici 2030 par rapport à 2010.

Face à ces défis, à la fois climatiques et humains, les certifications et labels (HQE, BREEAM, Green Key...) constituent des marqueurs forts de la performance RSE des immeubles de Covivio Hotels. À fin 2019, la proportion d'hôtels core ainsi certifiés détenus par Covivio en Europe est de 56,8%, avec un objectif de 66% d'ici 2020 et 100% d'ici fin 2025. C'est avec une telle approche, globale et adressant l'ensemble du cycle de vie de l'immeuble, que Covivio Hotels fait évoluer la performance énergétique et environnementale de son patrimoine.

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

Le développement de Covivio continue, plus que jamais, à s'appuyer sur la proximité et la confiance entretenues avec un grand nombre de parties prenantes (clients, fournisseurs, associations, collectivités, collaborateurs...), sur de nouvelles synergies au sein du groupe, et sur des dynamiques d'innovation menées en interne (initiatives « 1001 ideas », « Adopt1Startup »...) comme en externe (incubateur Impulse Partner, Covivio Proptech, nouveau véhicule d'investissement dédié aux start-up de l'immobilier...).

Fin 2019, Covivio a exprimé sa Raison d'être : « Construire du bien-être et des liens durables ». Fruit d'un projet commun mené par le Conseil d'administration et les équipes internes, au niveau européen, elle s'appuie sur des objectifs quantifiés et datés. Covivio affirme ainsi son ambition de se rapprocher encore davantage de ses utilisateurs finaux et de créer pour eux des espaces vivants pour travailler, voyager, habiter.

La DPEF de Covivio se fait l'écho d'une politique qui couvre les 360° du développement durable. Elle fait de plus l'objet d'une vérification par un tiers indépendant (cf. chapitre 2.8 du document d'enregistrement universel de Covivio – www.covivio.eu).

Les informations portées au chapitre 2 du document d'enregistrement universel 2019 de Covivio sont également contenues dans son Rapport Annuel de Performance Durable. (www.covivio.eu/fr).



Hôtel Mercure Paris Boulogne
© Covivio / DR

75%

d'établissement milieu
et haut de gamme.



3

Comptes consolidés au 31 décembre 2019

RFA

3.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2019	68	3.5 Annexes aux comptes individuels	121
3.1.1 État de situation financière	68	3.5.1 Événements significatifs de l'exercice	121
3.1.2 État du résultat net	70	3.5.2 Principes, règles et méthodes comptables	122
3.1.3 État du résultat global	71	3.5.3 Explications des postes du bilan	125
3.1.4 État de variations des capitaux propres	72	3.5.4 Notes sur le compte de résultat	136
3.1.5 Tableau des flux de trésorerie	73	3.5.5 Engagements hors bilan	140
3.2 Annexe aux comptes consolidés condensés	74	3.5.6 Renseignements divers	142
3.2.1 Principes généraux	74	3.5.7 Événements postérieurs à la clôture	146
3.2.2 Gestion des risques financiers	76	3.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	146
3.2.3 Périmètre de consolidation	79	3.7 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	150
3.2.4 Événements significatifs de la période	84	3.8 Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020	153
3.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière	84	3.8.1 Ordre du jour	153
3.2.6 Notes sur l'état du résultat net	99	3.8.2 Texte des projets de résolutions	154
3.2.7 Autres éléments d'information	103	3.9 Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital	164
3.2.8 Information sectorielle	109	3.10 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription	165
3.2.9 Événements postérieurs à la clôture	114	3.11 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de diverses valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise	167
3.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	115		
3.4 Comptes individuels au 31 décembre 2019	118		
3.4.1 Bilan	118		
3.4.2 Compte de résultat	120		

3.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2019

3.1.1 État de situation financière

Actif

(K€)	Note 3.2.5	31/12/2019	31/12/2018
Actifs incorporels	1.2		
Écarts d'acquisition		142 355	109 938
Autres Immobilisations incorporelles		162	36 506
Actifs corporels	1.2		
Immeubles d'exploitation		1 022 570	1 011 948
Autres immobilisations corporelles		23 957	23 575
Avances sur acquisitions d'immobilisations corporelles		3 066	4 710
Immeubles de placement	1.3	4 931 824	4 648 110
Actifs financiers non courants	2.2	93 050	39 222
Participations dans les entreprises associées	3.2	206 531	83 895
Impôts Différés Actifs	4	3 496	7 761
Instruments dérivés Long terme	12.5	12 540	10 252
Total actifs non courants		6 439 551	5 975 919
Actifs destinés à être cédés	1.3	132 638	288 072
Prêts et créances avec stés MEE	5	2 918	2 215
Stocks et encours	6	2 261	2 236
Instruments dérivés court terme	12.5	4 312	4 179
Créances clients	7.2	21 780	36 547
Créances fiscales	8	32 729	22 005
Autres créances	8	11 014	25 309
Charges constatées d'avance	9	1 457	1 816
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.2	164 728	381 401
Total actifs courants		373 836	763 779
TOTAL ACTIF		6 813 387	6 739 698

Passif

(K€)	Note 3.2.5	31/12/2019	31/12/2018
Capital		484 147	472 232
Primes		1 371 951	1 329 918
Actions propres		- 86	- 119
Réserves consolidées		1 069 696	1 042 789
Résultat		352 262	194 002
Total capitaux propres groupe	11	3 277 970	3 038 822
Participations ne donnant pas le contrôle		208 163	265 384
Total capitaux propres		3 486 133	3 304 207
Emprunts Long Terme	12.2	2 534 416	2 569 251
Passifs locatifs Long Terme	12.6	227 802	163 281
Instruments dérivés Long Terme	12.5	83 147	24 595
Impôts Différés Passifs	4	273 543	248 621
Engagements de retraite et autres	13.2	1 329	1 381
Autres dettes Long Terme	14	4 336	8 207
Total passifs non courants		3 124 574	3 015 336
Dettes fournisseurs	14	36 088	45 593
Dettes fournisseurs d'immobilisations	14	11 649	23 591
Emprunts Court Terme	12.2	49 059	256 074
Passifs locatifs Court Terme	12.6	2 652	376
Instruments dérivés Court Terme	12.5	22 728	20 585
Avances et acomptes reçus	14	11 689	7 295
Provisions Court Terme	13.2	8 197	8 521
Impôts courants	14	16 508	11 976
Autres dettes Court Terme	14	21 133	25 375
Produits constatés d'avance	16	22 979	20 771
Total passifs courants		202 681	420 155
TOTAL PASSIF		6 813 387	6 739 698

3.1.2 État du résultat net

(K€)	Note 3.2	31/12/2019	31/12/2018	%
Loyers	6.2.1	245 418	229 921	
Charges locatives non récupérées	6.2.2	- 2 421	- 2 429	
Charges sur Immeubles	6.2.2	- 2 708	- 2 580	
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	30	- 42	
Loyers nets		240 320	224 870	6,9%
Revenus des hôtels en gestion		232 313	253 503	
Charges d'exploitation des hôtels en gestion		- 162 435	- 179 035	
EBITDA des hôtels en gestion	6.2.3	69 878	74 468	- 6,2%
Revenus de gestion et d'administration		2 983	2 196	
Frais liés à l'activité		- 1 420	- 1 539	
Frais de structure		- 22 472	- 20 381	
Frais de développement		- 624	- 92	
Coûts de fonctionnement nets	6.2.4	- 21 534	- 19 816	8,7%
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	- 42 285	- 44 336	
Variation nette des provisions et autres	6.2.5	10 635	6 067	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		257 014	241 253	6,5%
Produits des cessions d'actifs		453 601	286 135	
Valeurs de sortie des actifs cédés		- 426 575	- 284 729	
Résultat des cessions d'actifs	6.3	27 026	1 406	
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	244 988	99 868	
Résultat de cession de titres	6.3	4 101	119 705	
Résultat des variations de périmètre ⁽¹⁾		- 14 955	- 149 187	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		518 174	313 044	
Coût de l'endettement financier net	6.5	- 63 607	- 55 295 ⁽²⁾	15,0%
Charges d'intérêts des passifs locatifs	6.6	- 12 886	- 4 594	
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6.6	- 51 412	- 12 780	
Actualisation des dettes et créances	6.6	34	- 502	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.6	- 3 612	- 4 707 ⁽²⁾	
Quote-part de résultat des entreprises associées	5.3.2	20 359	8 668	
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		407 049	243 835	
Impôts différés	6.7.2	- 2 219	- 7 231	
Impôts sur les sociétés	6.7.2	- 12 808	- 9 424	
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		392 022	227 180	
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		- 39 760	- 33 178	
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE		352 262	194 002	
Résultat net part du groupe par action (en €)	7.2	2,93	1,74	
Résultat net part du groupe dilué par action (en €)	7.2	2,93	1,74	

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

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

3.1.3 État du résultat global

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	392 022	227 180
Écarts de conversion	8 289	- 3 026
Autres éléments du résultat global	8 289	- 3 026
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE	400 311	224 154
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL ATTRIBUABLE		
Aux propriétaires de la société mère	360 551	190 976
Aux intérêts non contrôlant	39 760	33 178
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE	400 311	224 154
Résultat global part du groupe net par action	3,00	1,72
Résultat global part du groupe net dilué par action	3,00	1,72

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

- l'appréciation de la Livre Sterling sur les sociétés détenues au Royaume-Uni s'élève à + 26,9 M€ (le taux de clôture s'élève à 1,169913 € contre 1,12582 € à l'ouverture)
- selon les Normes IAS 21 et IFRS 9 relatives aux investissements nets à l'étranger, cet écart de conversion est compensé par :
 - les écarts de change liés aux emprunts et prêts à long terme de Covivio Hotels libellés en GBP (- 5 M€)
 - la variation de Juste Valeur du *Cross Currency Swap* liée à la variation de devise (- 13,6 M€).

3.1.4 État de variations des capitaux propres

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

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

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

L'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019 a validé l'apport en nature avec Covivio de la totalité des parts sociales de la société SCI Ruhl-Côte d'Azur et d'une créance de 10,5 M€ détenue également par la société Covivio. La gérance a constaté la souscription de 2 365 503 nouvelles actions en rémunération des apports.

Le capital s'élève à 484,1 M€ au 31 décembre 2019. Les réserves correspondent aux réserves sociales et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

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

Variation du nombre d'actions sur la période

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

3.1.5 Tableau des flux de trésorerie

(K€)	Note	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		392 022	227 180
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		42 095 ⁽¹⁾	175 671
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	3.2.5.12.5 & 3.2.6.4	- 193 575	- 87 083
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		248	45
Autres produits et charges calculés	3.2.6.6	1 701	7 012
Plus et moins-values de cession		- 31 127	- 129 790
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.3.2	- 20 359	- 8 668
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		191 005	184 366
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	3.2.6.5 & 3.2.5.12.6	71 664	50 093
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.2.6.7.2	15 027	16 655
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		277 696	251 115
Impôt versé		- 10 571	- 5 822
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	3.2.5.7.2	8 875	12 064
Flux net de trésorerie généré par l'activité		276 000	257 356
Incidence des variations de périmètre		- 215 538 ⁽²⁾	- 346 885
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.5.1.2	- 88 316	- 179 435
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.5.1.2	453 568	286 143
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		3 837	3 874
Variation des prêts et avances consentis	3.2.5.2.2	- 54 306	93 178
Autres flux liés aux opérations d'investissement		0	575
Flux net de trésorerie des opérations d'investissement		99 246	- 142 550
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère	3.1.4	- 148	298 246
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées		- 4 194	0
Rachats et reventes d'actions propres		54	- 48
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.1.4	- 182 985	- 164 687
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	3.1.4	- 57 430	- 14 106
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	3.2.5.12.2	401 729	873 567
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	3.2.5.12.2	- 682 134	- 681 051
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		- 78 245	- 48 472
Autres flux sur opérations de financement	3.2.5.12.5	- 6 700	- 12 395
Impact de la variation des taux de change		535	- 64
Flux net de trésorerie des opérations de financement		- 609 518	250 990
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE		- 234 271	365 732
Trésorerie d'ouverture		380 208	14 411
Trésorerie de clôture		145 936	380 208
VARIATION DE TRÉSORERIE		- 234 271	365 797
		31/12/2019	31/12/2018
Trésorerie brute (a)	3.2.5.10.2	164 728	381 401
Solde créditeurs et concours bancaires courants (b)	3.2.5.12.2	- 18 792	- 1 193
Trésorerie nette (c) = (a)-(b)		145 936	380 208
Endettement brut (d)	3.2.5.12.2	2 586 267	2 852 909
Amortissement des frais de financement (e)	3.2.5.12.2	- 21 585	- 28 777
ENDETTEMENT FINANCIER NET (D) - (C) + (E)		2 418 747	2 443 925

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

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

3.2 Annexe aux comptes consolidés condensés

3.2.1 Principes généraux

3.2.1.1 Référentiel comptable

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

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

Principes et méthodes comptables retenus

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.1.2 Première application d'IFRS 16

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

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

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

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

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

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

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

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

- les passifs locatifs sont présentés séparément des autres passifs sur les lignes Passifs locatifs long terme et Passifs locatifs court terme.

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

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

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

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

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

(K€) Données consolidées	Ouverture (IAS 40)	Impact 1 ^{er} application IFRS 16			31/12/2019
		Murs	Murs & Fonds	Total 01/01/2019	
Imm. de placement – Droits d'utilisation – baux en JV	163 657	12 035		12 035	202 678
Imm. d'exploitation – Droits d'utilisation nets – baux non JV		46	27 539	27 585	26 495
Imm. d'exploitation – Droits nets des autres immobilisations			1 449	1 449	1 018
TOTAL ACTIF	163 657	12 081	28 988	41 069	230 191
Passif locatif sur les baux en JV	163 657	12 035		12 035	202 687
Passif locatif sur les autres droits		46	28 988	29 034	27 930
TOTAL PASSIF	163 657	12 081	28 988	41 069	230 191

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

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

3.2.1.3 Estimations et jugements

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

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

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

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

3.2.2 Gestion des risques financiers

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

3.2.2.1 Risque de commercialisation des immeubles en développement

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

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

3.2.1.4 Secteurs opérationnels (IFRS 8)

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

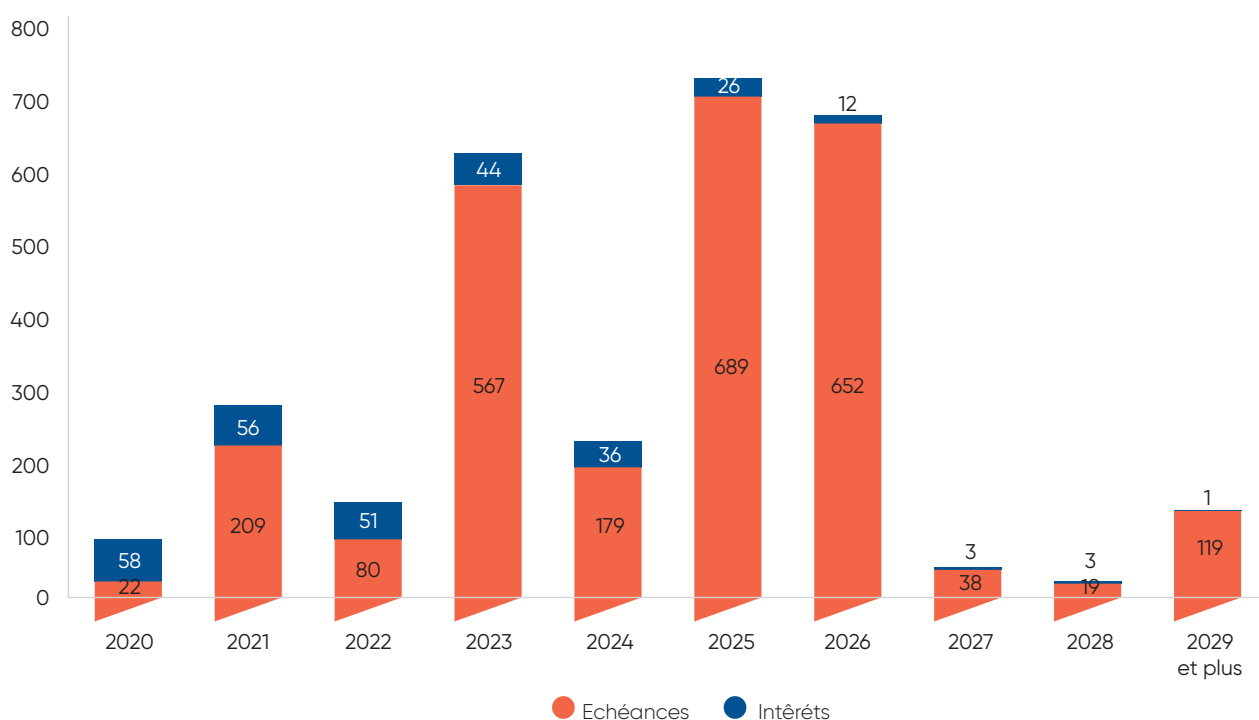
3.2.1.5 IFRS 7 – Table de correspondance

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

3.2.2.2 Risque de liquidité

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

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



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

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

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

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

3.2.2.3 Risque de taux

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

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

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

3.2.2.4 Risque de contreparties financières

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

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

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

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

3.2.2.5 Risque de contreparties locatives

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

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

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

3.2.2.6 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	31/12/2019 (en M€)	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (en M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (en M€)
Patrimoine	825	- 45,7	- 91,7
Dette	400	22,3	44,5
Cross Currency Swap	250	13,9	27,8
IMPACT CAPITAUX PROPRES		- 9,6	- 19,3

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

3.2.2.8 Risque Brexit

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

3.2.2.9 Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

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

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

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

3.2.2.10 Environnement fiscal

3.2.2.10.1 Risques fiscaux

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

Contrôle fiscal Covivio Hotels

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

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

3.2.2.7 Risque de taux de change

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

Covivio Hotels a fait également l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur l'exercice 2015 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE, sur le même fondement que les rectifications précédentes pour un montant de 0,2 M€. Cette rectification fait l'objet d'une réclamation contentieuse, et sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2019.

Contrôle fiscal Foncière Otello (filiale de Covivio Hotels)

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

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

Contrôle fiscal Murs – Allemagne

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

Contrôles fiscaux sociétés Murs et Fonds

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

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

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

3.2.2.10.2 Fiscalité Latente

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

une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

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

3.2.3 Périmètre de consolidation

3.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

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

Le groupe Covivio Hotels a le contrôle lorsqu'il :

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

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

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

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

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

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

Entreprises associées – IAS 28

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

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

Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

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

Coentreprises

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

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

Activités conjointes

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

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

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

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

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

3.2.3.2 Entrées dans le périmètre

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

3.2.3.3 Restructurations internes/Cessions

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

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

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

3.2.3.5 Liste des sociétés consolidées

162 sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2019	% d'intérêt 2019	% d'intérêt 2018
SCA Covivio Hotels	France	Multi activité	Société mère	-	-
Honeypool (Holding Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100	-
Thommont Ltd (Propco Hilton dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100	-
Kilmainham Property Holdings (Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100	-
Sardobal Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100	-
Redewen Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100	-
Noxwood Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100	-
Cerstook Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100	-
Forsmint Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100	-
Jouron (Phoenix Belgique)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	-
Foncière Bruxelles Sainte Catherine (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	-
Foncière Gand Cathedrale (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	-
Foncière IGK (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	-
Kombon SAS (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	-
OPCI Otelli (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	-
CBI Orient (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	-
CBI Express (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	-
Ruhl Côte d'Azur	France	Murs et Fonds	IG	100	-
Dresden Dev SARL	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	-
Delta Hotel Amersfoort BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	-
Oxford Spires Hotel Ltd (opération Rocky)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	-
Oxford Thales Hotel Ltd (opération Rocky)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	-
SAS Samoëns	France	Hôtellerie	IG	50,1	25,1
Blythswood Square Hotel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
George Hotel Investments Hotel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Lagonda Leeds Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Lagonda Palace Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Lagonda Russel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Lagonda York Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Oxford Spires Hôtel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Oxford Thames Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Roxburghe Investments Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Wotton House Properties Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Blythswood Square Hôtel Glasgow Ltd (opération Rocky-Propco)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
George Hotel Investments Ltd (opération Rocky- Propco)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Grand Central Hotel Company Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Grand Principal Birmingham Ltd (opération Rocky – Holdco)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Lagonda Leeds PropCo Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Lagonda Palace PropCo Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Lagonda Russell PropCo Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Lagonda York PropCo Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Roxburghe Investments Propco Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
The St David's Hotel Cardiff Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100

162 sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2019	% d'intérêt 2019	% d'intérêt 2018
Wotton House Properties Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume-Uni	Hôtellerie	IG	100	100
Roxburghe Investments Lux SARL (opération Rocky)	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100	100
HEM Diestelkade Amsterdam BV (opération LHI 2)	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	100
Rock Lux opco	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	100
Constance	France	Murs et Fonds	IG	100	100
Constance Lux 1	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	100
Constance Lux 2	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	100
So Hospitality	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	100
Nice – M	France	Murs et Fonds	IG	100	100
Hermitage Holdco	France	Murs et Fonds	IG	100	100
Rock-Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	100
SLIH – Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	Murs et Fonds	IG	100	100
Alliance et Compagnie SAS	France	Murs et Fonds	IG	100	100
Airport Garden Hotel NV	Belgique	Murs et Fonds	IG	100	100
Berlin I (propco Westin Grand Berlin) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin Berlin) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Opco Hotel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Berlin III (Propco Mercure Potsdam) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Opco Hotel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Dresden II (propco Ibis Hotel Dresden) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Dresden III (propco Ibis Hotel Dresden) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Dresden IV (propco Ibis Hotel Dresden) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II to IV)- Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Dresden V (propco Pullman Newa Dresden)- Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Opco Hotel Newa Dresden Betriebs (Pullman)- Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Leipzig I (propco Westin Leipzig) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Opco HotelgesellschaftGerberst. Betriebs (Westin Leipzig) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Opco Hotel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
Opco Hotel Kosmos Erfurt (Radisson Blu) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,9	94,9
LHM Holding Lux SARL	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
LHM PropCo Lux SARL	Allemagne	Hôtellerie	IG	90	90
SCI Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100	100
MO First Five	Allemagne	Hôtellerie	IG	84,6	84,6
FDM M Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100	100
OPCO Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100	100
Exco Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100	100
Invest Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100	100
SCI Hôtel Porte Dorée	France	Hôtellerie	IG	100	100
FDM Rocatiera	Espagne	Hôtellerie	IG	100	100
Bardiomar	Espagne	Hôtellerie	IG	100	100
Trade Center Hotel	Espagne	Hôtellerie	IG	100	100
H Invest Lux	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100	100
H Invest Lux 2	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100	100
Hôtel Amsterdam Noord	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	100
Hôtel Amersfoort	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière B4 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,2	50,2

162 sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2019	% d'intérêt 2019	% d'intérêt 2018
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	Hôtellerie	IG	100	100
SARL Loire	France	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Otello	France	Hôtellerie	IG	100	100
SNC Hôtel René Clair	France	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Manon	France	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Ulysse	France	Hôtellerie	IG	100	100
Ulysse Belgique	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Ulysse Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière No Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Gand Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Gand Opéra	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Antwerp Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Murdelux SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100	100
Portmurs	Portugal	Hôtellerie	IG	100	100
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Vielsam	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Sunparks Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière Kempense Meren	Belgique	Hôtellerie	IG	100	100
FDM Gestion Immobilière	France	Hôtellerie	IG	100	100
B&B Invest Lux 1	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
B&B Invest Lux 2	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
B&B Invest Lux 3	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
Foncière B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,2	50,2
OPCI B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,2	50,2
Foncière B3 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,2	50,2
B&B Invest Lux 4	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
NH Amsterdam Center Hôtel HLD	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	100
Stadhouderskade Amsterdam BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100	100
MO Lux 1 SARL	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
MO Dreilinden, Niederrad	Allemagne	Hôtellerie	IG	94	94
MO Berlin et Koln	Allemagne	Hôtellerie	IG	94	94
Ringer	Allemagne	Hôtellerie	IG	100	100
B&B Invest Lux 5	Allemagne	Hôtellerie	IG	93	93
B&B Invest Lux 6	Allemagne	Hôtellerie	IG	93	93
Iris Holding France	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
OPCI Iris Invest 2010	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Foncière Iris SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Sables d'Olonne SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris investor Holding GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris General partner GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	10,0	10,0
Iris Berlin GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Bochum & Essen GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,9	19,9
Iris Frankfurt GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	20	20

162 sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2019	% d'intérêt 2019	% d'intérêt 2018
Iris Verwaltungs GmbH & co KG	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19	19
Iris Nurnberg GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	199	199
Iris Stuttgart GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	199	199
Narcisse Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Foncière Louvain	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Foncière malines	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	199	199
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	199	199
Foncière Namur	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	199	199
Tulipe Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	199	199
Iris Tréfonds	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	199	199
Foncière Louvain Centre	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	199	199
Foncière Liège	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	199	199
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	199	199
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	199	199
Foncière Bruge Station	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	199	199
OPCI Camp Invest	France	Hôtellerie	MEE/EA	199	199
SAS Campeli	France	Hôtellerie	MEE/EA	199	199
SCI Dahlia	France	Hôtellerie	MEE/EA	20	20
Foncière Développement Tourisme	France	Hôtellerie	tupée	-	50,1
Lambda Amsterdam BV (opération LHI 2)	Pays-Bas	Hôtellerie	fusionnée	-	100
Dresden I (propco Westin Bellevue) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	cédée	-	94,9
Opco Hotel Bellevue Dresden Betriebs (Westein Bellevue) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	cédée	-	94,9
Spiegelrei HLD SA	Belgique	Murs et Fonds	liquidée	-	100

MEE/EA : Mise en équivalence – Entreprise Associée (36).

IG : Intégration globale (126).

Le siège social de la société mère Covivio Hotels ainsi que ses principales filiales françaises intégrées globalement se situe Avenue Kléber – 75116 Paris.

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

3.2.3.6 Évaluation du contrôle

OPCI Foncière B2 Hôtel Invest (entité structurée consolidée)

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

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

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

SAS Samoëns (entité structurée consolidée)

Suite au rachat de 25% des titres de la société SAS Samoëns auprès de la Caisse des Dépôts le 27 mars 2019 par Covivio Hotels, la société SAS Samoëns est désormais détenue à 50,10% par Covivio Hotels au 31 décembre 2019 et en partenariat avec les Assurances Crédit Mutuel (49,9%).

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

3.2.4 Évènements significatifs de la période

Les évènements significatifs de la période sont les suivants :

3.2.4.1 Acquisitions

Acquisition d'un hôtel aux Pays-Bas

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

Acquisition de deux hôtels en France

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

Acquisition de deux hôtels au Royaume-Uni

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

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

Le 1^{er} juillet 2019, Covivio Hotels, a acquis auprès d'Axa France, sa quote-part de 32% dans un portefeuille de 32 hôtels loués à Accor et situés dans les Grandes Métropoles Françaises et deux hôtels en Belgique pour 171 M€.

Acquisition d'un hôtel en murs et fonds en Irlande

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

Acquisition de trois hôtels en Pologne

Au 4^e trimestre 2019, Covivio Hotels a procédé aux acquisitions de trois hôtels B&B situés à Cracovie, Varsovie et Lodz pour 24 M€.

3.2.4.2 Actifs en développement

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

3.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière

3.2.5.1 Patrimoine

3.2.5.1.1 Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels

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

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

Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la

3.2.4.3 Cessions d'actifs

Cessions d'actifs « Murs en Bail »

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

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

Cessions d'actifs « Murs et Fonds »

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

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

3.2.4.4 Accords de cessions

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

3.2.4.5 Financement et Refinancement de la dette

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

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

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

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

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

juste valeur des actifs et passifs acquis nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat.

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

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

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

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

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

Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

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

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

La méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :

● Valorisation des hôtels

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

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

● Valorisation des villages de vacances Club Méditerranée

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

● Valorisation des activités non significatives

Les jardineries (Jardiland) et les restaurants (Courtepaille) ont été évalués par capitalisation du revenu locatif qu'ils sont susceptibles de générer (en tenant compte du niveau estimé du loyer normatif que l'actif est susceptible de supporter) ainsi

que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur la durée résiduelle du bail.

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m² des transactions comparables et les transactions réalisées par le groupe.

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

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

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

Immeubles en développement (IAS 40)

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

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

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés pour les emprunts spécifiques et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

Droits d'utilisation (IFRS 16)

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient, à savoir les postes Immeubles d'exploitation, Autres immobilisations corporelles et Immeubles de placement.

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

Immobilisations corporelles (IAS 16)

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

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

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

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

Actifs non courants destinés à la vente (IFRS 5)

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

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

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

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

3.2.5.1.2 Tableau de mouvement des actifs immobilisés

(K€)	31/12/2018	Variation périmètre et taux	Augmentations/ Dotations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Variation de Change	Changement de méthode comptable	31/12/2019
Immobilisations incorporelles	146 444	- 3 946	19	0	0	0	0	0	142 517
Écarts d'acquisitions	109 938	- 3 946	0	0	0	36 363	0	0	142 355
Valeurs Brutes	367 551	- 70 651	0	0	0	36 363	0	0	333 263
Amortissements	- 257 613	66 705	0	0	0	0	0	0	- 190 908
Autres Immobilisations incorporelles	36 506	0	19	0	0	- 36 363	0	0	162
Valeurs Brutes	38 501	- 151	95	- 5	0	- 36 363	0	0	2 077
Amortissements	- 1 995	151	- 76	5	0	0	0	0	- 1 915
Immobilisations corporelles	1 040 233	46 781	- 19 374	- 47 081	0	0	0	29 034	1 049 593
Immeubles d'exploitation	1 011 948	47 051	- 22 045	- 42 263	0	294	0	27 585	1 022 570
Valeurs Brutes	1 249 931	30 356	12 887	- 48 411	0	1 311	0	27 585	1 273 659
Amortissements	- 237 983	16 695	- 34 932	6 148	0	- 1 017	0	0	- 251 089
Autres immobilisations corporelles	23 575	- 270	- 618	- 321	0	142	0	1 449	23 957
Valeurs Brutes	147 430	- 10 874	6 660	- 3 573	0	142	0	1 449	141 234
Amortissements	- 123 855	10 604	- 7 278	3 252	0	0	0	0	- 117 277
Immobilisations en cours	4 710	0	3 289	- 4 497	0	- 436	0	0	3 066
Immeubles de placement	4 648 110	127 694	67 054	0	214 025	- 192 381	55 286	12 035	4 931 824
Immeubles en location	4 532 777	127 694	51 575	0	195 964	- 53 438	55 286	12 035	4 921 894
Immeubles en développement	115 333	0	15 479	0	18 061	- 138 943	0	0	9 930
Actifs destinés à être cédés	288 072	0	1 014	- 379 793	30 964	192 381	0	0	132 638
TOTAL	6 122 859	170 529	48 713	- 426 874	244 989	0	55 286	41 069	6 256 573

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

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

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

- l'acquisition des deux hôtels à Nice (le Ruhl) pour + 43,8 M€
- l'acquisition de l'hôtel Hilton à Dublin pour + 53,4 M€

- l'acquisition des hôtels au Royaume-Uni pour + 99,8 M€ (droits d'utilisations inclus)
- la régularisation des acquisitions 2018 pour + 3,8 M€ des hôtels au Royaume-Uni
- l'acquisition de l'hôtel NH Amersfoort pour + 12,5 M€.
- la cession des deux sociétés Dresden pour - 42,8 M€.

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

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

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

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

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

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

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

de mouvement de patrimoine (+ 91 M€) retraité de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (+ 8 M€) et de l'impact des paliers de loyers au Royaume-Uni inclus dans les valeurs d'expertises (- 11 M€).

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

3.2.5.1.3 Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés

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

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

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

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

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

(M€)	Rendement	Taux Rendement - 50 bps	Taux Rendement + 50 bps
Hôtels en bail	5,3%	535,2	- 438,2
TOTAL	5,3%	535,2	- 438,2

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

3.2.5.1.4 Immeubles en développement

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

(k€)	31/12/2018	Acquisitions et travaux*	Variation de juste valeur	Livraisons	31/12/2019	Date de livraison prévue
MEININGER Porte de Vincennes	48 393	7 659	6 373	- 62 425	0	
MEININGER Lyon Zimmerman	13 409	3 991	3 078	- 20 478	0	
B&B Cergy	5 260	739	1 091	- 7 090	0	
B&B Bagnolet	6 240	2 395	1 295		9 930	24/04/2020
MEININGER Munich	42 031	695	6 224	- 48 950	0	
TOTAL	115 333	15 479	18 061	- 138 943	9 930	

* Dont frais financiers capitalisés pour 1,4 M€.

3.2.5.2 Actifs financiers

3.2.5.2.1 Principes comptables liés aux actifs financiers

Autres actifs financiers

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

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

valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

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

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

Prêts

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

3.2.5.2.2 Tableau des actifs financiers

(K€)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Variation de change	31/12/2019
Prêts ordinaires ⁽¹⁾	11 488	54 517	- 211	- 3	65 791
Total prêts et comptes courants	11 488	54 517	- 211	- 3	65 791
Avances et acomptes sur acquisitions de titres ⁽²⁾	7 494	27 000	- 7 604	110	27 000
Titres au coût historique	200	0	0	0	200
Capital souscrit non appelé ⁽³⁾	20 040	0	- 20 040	0	0
Total autres actifs financiers	27 734	27 000	- 27 644	110	27 200
Créances sur actifs financiers	0	57	0	1	58
Total créances sur actifs financiers	0	57	0	1	58
TOTAL	39 222	81 574	- 27 856	109	93 050

(1) Les prêts ordinaires sont principalement constitués des prêts subordonnés aux sociétés mises en équivalence pour 63 M€ et des dépôts de garantie reversés aux municipalités en Espagne (2,5 M€). L'augmentation de l'exercice est liée principalement aux prêts consentis aux sociétés Phoenix.

(2) L'augmentation sur la période de 27 M€ correspond au *Deposit* versé pour l'acquisition des titres du projet Roco.

(3) La diminution du Capital souscrit non appelé de 20 M€ fait suite à l'acquisition de la totalité des parts de la société Foncière Développement Tourisme auprès de la Caisse des Dépôts le 27 mars 2019.

3.2.5.3 Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

3.2.5.3.1 Principes comptables liés aux participations

Les investissements dans les entreprises associées et co-entreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du groupe dans l'entreprise associée ou co-entreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition,

dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

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

3.2.5.3.2 Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises

(K€)	% de détention	31/12/2019	31/12/2018	Quote-part de résultat	Distributions	Variation de périmètre
iris Holding France	19,90%	19 256	15 499	4 386	- 629	0
OPCI iris INVEST 2010	19,90%	32 007	30 393	2 982	- 1 368	0
OPCI Campinvest	19,90%	21 097	20 444	1 769	- 1 116	0
SCI Dahlia	20,00%	20 012	17 559	3 177	- 725	0
OPCI Oteli (Phoenix)	31,15%	71 913	0	7 869	0	64 043
Kombon (Phoenix)	33,33%	30 566	0	411	0	30 155
Jouron (Phoenix)	33,33%	11 680	0	- 237	0	11 917
TOTAL		206 531	83 895	20 359	- 3 837	106 115

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

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

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

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

3.2.5.3.3 Répartition de l'actionariat des principales entreprises associées et coentreprises

	Iris Holding France	OPCI Iris Invest 2010	OPCI Campinvest	SCI Dahlia	OPCI Oteli (Phoenix)	Kombon SAS (Phoenix)	Jouron SPRL (Phoenix)
Groupe Covivio Hotels							
Covivio Hotels	199%	199%	199%	20,0%	31,15%	33,33%	33,33%
Tiers hors groupe							
Predica	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%			
Pacifica			11,3%				
Sogecap					31,15%	33,33%	33,33%
Caisse Dépôt Consignation					37,7%	33,33%	33,33%

3.2.5.3.4 Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises

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

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

3.2.5.4 Impôts différés à la clôture

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

(K€)	Bilan au 31/12/2018	Augmentations				Diminutions				Bilan au 31/12/2019
		Entrées de périètre	Par le résultat de la période	Par les capitaux propres	Autres mouvements et transferts	Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Variation de change	Sorties de périètre	
IDA sur reports déficitaires	8 980		943			- 2 141	- 16			7 766
IDA sur JV immob.	5 131		1 265			- 477	- 102	94	- 1 207	4 704
IDA sur JV IFT	634		811			- 169				1 276
IDA sur écarts temporaires	5 455		1 183		- 126	- 941	- 2	22	- 2 046	3 545
	20 200									17 292
Compensation IDA/IDP	- 12 439									- 13 796
TOTAL DES IDA	7 761		4 202		- 126	- 3 728	- 120	116	- 3 253	3 496

(K€)	Bilan au 31/12/2018	Augmentations				Diminutions				Bilan au 31/12/2019
		Entrées de périètre	Par le résultat de la période	Par les capitaux propres	Autres mouvements et transferts	Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Variation de change	Sorties de périètre	
IDP sur JV immob.	257 319	21 536	26 794		- 150	- 23 050	- 2 812	2 660	- 395	281 902
IDP sur JV IFT	28					- 28				0
IDP sur écarts temporaires	3 711		3 244		24	- 1 358	- 217	33		5 437
	261 059									287 340
Compensation IDA/IDP	- 12 439									- 13 796
TOTAL DES IDP	248 621	21 536	30 038		- 126	- 24 436	- 3 029	2 693	- 395	273 543
						Impact au compte de résultat				- 2 219

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

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

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

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

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

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

(K€)	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Murs en Bail	26 460	82 651
Murs et Fonds	10 565	37 979
TOTAL DU GROUPE	37 025	120 630

3.2.5.5 Prêts à court Terme

(K€)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Prêts à court terme	2 216	1 853	- 2 216	1 853
Intérêts sur swap	- 1	1 066	0	1 065
TOTAL	2 215	2 919	- 2 216	2 918

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

3.2.5.6 Stocks et en cours

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

(K€)	31/12/2018	Variation	Variation de périmètre	31/12/2019
Stocks de matières premières et autres approvisionnements	2 236	161	- 136	2 261
TOTAL DES STOCKS ET ENCOURS	2 236	161	- 136	2 261

3.2.5.7 Créances clients

3.2.5.7.1 Principes comptables liés aux créances clients

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

Créances d'opérations de location simple

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

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

- 100% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à six mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance.

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

Créances des hôtels en exploitation

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

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

3.2.5.7.2 Tableau des créances clients

(k€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Charges à refacturer aux locataires	3 419	3 147	272
Franchises de loyers	0	4 567	- 4 567
Créances clients	18 581	29 085	- 10 504
Total créances clients	22 000	36 799	- 14 799
Dépréciations	- 220	- 252	32
TOTAL NET CLIENTS DÉBITEURS	21 780	36 547	- 14 767

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

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

- les créances clients du secteur d'activité Murs et Fonds pour 11 M€
- d'autres quittancements sur les autres secteurs d'activité pour 8 M€ dont :

- dont 1 M€ de factures à établir sur les loyers variables Accor
- dont 1,5 M€ de créances non échues de moins de trois mois sur les actifs hôteliers en Espagne.

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

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

(k€)	31/12/2019	31/12/2018
Incidence de la variation des stocks et en cours	- 161	73
Incidence de la variation des clients et autres débiteurs	14 673	- 16 074
Incidence de la variation des fournisseurs et autres	- 5 637	28 065
VARIATION DU BFR LIÉ À L'ACTIVITÉ	8 875	12 064

3.2.5.8 Autres créances

(k€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Créances fiscales (IS)	5 334	3 329	2 005
Autres créances fiscales	27 395	18 676	8 719
Autres créances	10 065	23 095	- 13 030
Créances sur cessions	33	1 305	- 1 272
Comptes courants	916	908	8
TOTAL CRÉANCES FISCALES ET AUTRES CRÉANCES	43 743	47 314	- 3 571

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

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

3.2.5.9 Charges constatées d'avance

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

(k€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Charges constatées d'avance	1 458	1 816	- 359
Différence d'évaluation actif	0	0	0
Instruments trésorerie actif (primes)	0	0	0
TOTAL DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	1 457	1 816	- 359

3.2.5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

3.2.5.10.1 Principes comptables liés à la trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en

un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

3.2.5.10.2 Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Titres monétaires disponibles à la vente	1 602	5 001
Disponibilités bancaires	163 126	376 400
TRÉSORERIE BRUTE	164 728	381 401

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

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

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

3.2.5.11 Capitaux propres

3.2.5.11.1 Principes comptables liés aux capitaux propres

Actions propres

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

3.2.5.11.2 Variation des capitaux propres

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

3.2.5.12 État des dettes

3.2.5.12.1 Principes comptables liés à l'état des dettes

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

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

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

Les sociétés du groupe Covivio Hotels détiennent des actifs immobiliers *via* des contrats de location financement : crédit-bail (Murs et Fonds) ou baux emphytéotiques/baux à construction. Dans ce cas, la dette constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien immobilier loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Cette dette s'amortit au fur et à mesure des échéances du contrat et donne lieu à la constatation d'une charge financière.

Le passif locatif lié aux baux emphytéotiques/baux à construction est présenté sur la ligne Passif locatif long terme ou court terme au bilan et la charge financière dans le poste Charges d'intérêts sur passifs locatifs.

Instruments dérivés et instruments de couverture

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

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

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

3.2.5.12.2 Tableaux des dettes

(K€)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2019
Emprunts bancaires	2 027 963	396 790	- 649 085	5 609	22 091	0	1 803 366
Emprunts obligataires	736 553	0	0	0	0	0	736 553
Emprunts de crédit-bail	17 099	0	- 3 199	0	0	0	13 900
Autres emprunts et dettes assimilées*	58 087	173	- 26 302	- 11 883	13	0	20 088
Sous-total Emprunts (portant intérêts)	2 839 702	396 963	- 678 586	- 6 274	22 104		2 573 907
Intérêts courus	13 207	12 416	- 13 279	0	16	0	12 360
Étalement des frais sur emprunts	- 28 777	8 447	- 1 282	0	27	0	- 21 585
Banques créditrices	1 193	0	0	- 245	3	17 841	18 792
Total Emprunts (LT/CT)	2 825 325	417 826	- 693 148	- 6 519	22 150	17 841	2 583 475
dont Long Terme	2 569 251	385 127	- 617 242	175 309	21 972	0	2 534 416
dont Court Terme	256 074	32 699	- 75 906	- 181 828	178	17 841	49 059
Valorisation des instruments financiers	30 749					58 275	89 024
dont Actif	- 14 432					- 2 419	- 16 851
dont Passif	45 180					60 695	105 875
TOTAL DETTE BANCAIRE	2 856 074	417 826	- 693 148	- 6 519	22 150	76 117	2 672 499

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

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

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

3.2.5.12.3 Emprunts bancaires

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

(K€)	Dettes adossées	Valeur d'expertise 31 décembre 2019	Encours dette 31 décembre 2019	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
	447 M€ (2013) – REF2		172 275	25/10/2013	447 000	31/01/2023
	130 M€ (2019) – REF1		129 626	04/04/2019	130 000	03/04/2026
	255 M€ (2012) – Obligation Sécurisée		186 553	14/11/2012	255 000	16/11/2021
	290 M€ (2017) – OPCI B2 HI (B&B)		126 566	10/05/2017	290 000	10/05/2024
	278 M€ (2017) – RocaTierra (actifs en Espagne)		220 085	29/03/2017	277 188	29/03/2025
	400 M€ (2018/2019) – Rocky (actifs au Royaume-Uni)		467 965	24/07/2018	475 145	24/07/2026
	> 100 M€	2 996 442	1 303 070			
	< 100 M€	1 363 707	519 320			
	Total gage	4 360 148*	1 822 390			
	200 M€ (2015) – Placement Privé		200 000	29/05/2015	200 000	29/05/2023
	350 M€ (2018) – Emprunt obligataire		350 000	24/09/2018	350 000	24/09/2025
	> 100 M€	1 782 296	550 000			
	< 100 M€		181 429			
	Total libre	1 782 296	731 429			
	Autres dettes		20 088			
	TOTAL GÉNÉRAL	6 142 445	2 573 907			

* Valeur hors droits des actifs grevés de sûretés réelles (hypothèques ou nantissement de titres des sociétés les détenant).

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

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

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

(K€)	Encours au 31 décembre 2019	Échéance à - 1 an	Encours au 31 décembre 2020	Échéance de 2 à 5 ans	Échéance + 5 ans
Dettes Financières à taux fixe	856 982	1 812	855 170	504 347	350 824
Emprunts bancaires et Crédit-bail	100 342	1 812	98 530	98 530	0
Total Emprunts et obligations	100 342	1 812	98 530	98 530	0
Obligations	736 553	0	736 553	386 553	350 000
Total dettes représentées par des titres	736 553	0	736 553	386 553	350 000
Autres emprunts et dettes assimilées	20 087	0	20 087	19 263	824
Dettes Financières à taux variable	1 716 924	20 368	1 696 556	530 699	1 165 857
Emprunts bancaires et Crédit-Bail	1 716 924	20 368	1 696 556	530 699	1 165 857
Total Emprunts et obligations	1 716 924	20 368	1 696 556	530 699	1 165 857
Dettes représentées par des titres	0	0	0	0	
TOTAL	2 573 907	22 181	2 551 726	1 035 046	1 516 680

3.2.5.12.4 Emprunts obligataires

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont les suivantes :

Caractéristiques				
Date d'émission		16/11/2012	29/05/2015	24/09/2018
Montant de l'émission (en M€)		255	200	350
Remboursement partiel (en M€)		68	0	0
Montant nominal après remboursement partiel (en M€)		186,6	200	350
Nominal d'une obligation (en €)		200 000	200 000	100 000
Nominal d'une obligation après remboursement partiel (en €)		146 316*	200 000	100 000
Nombre de parts émises		1 275	1 000	3 500
Taux nominal		3,682% puis 2,754% à compter du 16/02/2015		2,218%
Date d'échéance		16/11/2021	29/05/2023	24/09/2025

* Suite aux cessions réalisées en 2017, la valeur nominale d'une obligation est passée de 148 368 à 146 316 euros.

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

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

3.2.5.12.5 Instruments dérivés

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

(K€)	31/12/2018 Net	Variation méthode d'intégration	Soulttes de restructuration	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	31/12/2019 Net
Instruments financiers	- 30 749	0	6 730	- 51 410	- 13 595	- 89 024
TOTAL	- 30 749	0	6 730	- 51 410	- 13 595	- 89 024
					IFT Passif	105 875
					IFT Actif	16 851

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

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

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

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

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

(K€)	31/12/2019	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Couverture Ferme				
Swap receveur fixe	733 344	0	100 000	633 344
Swap payeur fixe	1 910 753	217	160 825	1 749 711
Total des swap	1 177 409	217	60 825	1 116 367
Couverture Optionnelle				
Achat de cap	175 375	36 255	70 920	68 200
Achat de floor	28 000	0	0	28 000
Vente de floor	13 000	0	10 000	3 000
TOTAL	2 860 472	36 472	341 745	2 482 255

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

Solde des couvertures au 31 décembre 2019

(K€)	Encours au 31 décembre 2019	
	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes	856 982	1 716 924
Banques créditrices		18 792
Passifs financiers nets avant couverture	856 982	1 735 716
Couverture ferme : swaps	0	- 1 177 409
Couverture optionnelle : caps	0	- 175 375
Total couverture	0	- 1 352 784
PASSIFS FINANCIERS NETS APRÈS COUVERTURE	856 982	382 932

3.2.5.12.6 Passifs locatifs

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

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

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

(K€)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Changement de méthode comptable	Variation de périmètre	Variation de change	31/12/2019
Passif locatif long terme	163 281	3 285	0	39 442	14 257	7 538	227 802
Passif locatif court terme	376	2 758	- 3 577	1 627	1 442	26	2 652
TOTAL DETTE BANCAIRE	163 657	6 042	- 3 577	41 069	15 699	7 564	230 454

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

Échéancier des passifs locatifs :

(K€)	Au 31/12/2019	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans	Total LT
Hôtellerie	202 637	1 816	2 381	22 821	175 618	200 821
Murs et Fonds	27 817	836	1 990	4 413	20 578	26 981
TOTAL DES PASSIFS LOCATIFS	230 454	2 652	4 372	27 234	196 196	227 802

3.2.5.12.7 Covenants bancaires

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

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

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

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

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

3.2.5.13 Provisions pour risques et charges

3.2.5.13.1 Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges

Engagements de retraite

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

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

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

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

régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat.

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

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

3.2.5.13.2 Tableau des provisions

(K€)	31/12/2018	Variation Périmètre	Dotation	Reprises de provisions		31/12/2019
				Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	315	0	223	0	- 186	352
Provisions pour impôts	7 954	- 199	0		0	7 755
Autres provisions	252	0	163	0	- 325	90
Sous-total Provisions – passifs courants	8 521	- 199	386	0	- 511	8 197
Provision Retraites	1 305	0	55	0	- 105	1 255
Provision Médaille du travail	76	0	0	0	- 2	74
Sous-total Provisions – passifs non courants	1 381	0	55	0	- 107	1 329
TOTAL DES PROVISIONS	9 902	- 199	441	0	- 618	9 526

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

3.2.5.14 Autres dettes

(K€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Autres dettes long terme	4 336	8 207	- 3 870
Dettes fournisseurs	36 088	45 593	- 9 505
Dettes fournisseurs d'immobilisations	11 649	23 591	- 11 942
Avances et acomptes reçus	11 689	7 295	4 394
Impôts courants	16 508	11 976	4 532
Autres dettes court terme	21 013	25 260	- 4 247
Comptes courants – passif	120	115	6
TOTAL	101 402	122 035	- 20 633

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

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

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

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

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

3.2.5.15 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière	31/12/2019 Net (en K€)	Montant figurant dans l'État de Situation Financière évalué			Juste valeur (en K€)
			Au coût amorti	À la juste valeur par le biais des capitaux propres	À la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	65 791	65 791			65 791
Prêts & Créances	Créances clients	21 780	21 780			21 780
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur	16 851		0	16 851	16 851
Actifs en juste valeur	Équivalents de trésorerie	1 602			1 602	1 602
Total Actifs Financiers		106 024	87 571	0	18 453	106 024
Dettes au coût amorti	Dettes financières	2 573 907	2 573 907			2 600 790 ⁽¹⁾
Passifs à la juste valeur	Dérivés à la juste valeur	105 875		0	105 875	105 875
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	4 336	4 336			4 336
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	47 736	47 736			47 736
Total Passifs Financiers		2 731 855	2 625 980	0	105 875	2 758 738

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

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

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une

méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables

- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

(K€)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat et OCI		16 851		16 851
Équivalents de trésorerie		1 602		1 602
Total Actifs financiers	0	18 453	0	18 453
Dérivés à la juste valeur par résultat et OCI		105 875		105 875
Total Passifs financiers	0	105 875	0	105 875

3.2.5.16 Comptes de régularisation

(K€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Produits constatés d'avance et autres comptes	22 979	20 771	2 208
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION	22 979	20 771	2 208

Les produits constatés d'avance concernent principalement les loyers quittancés d'avance sur l'activité hôtels en bail (14,5 M€) dont 13 M€ liés au portefeuille du Royaume-Uni ; et l'activité Murs et Fonds (7,5 M€). Conformément à la norme IFRS 15, ils intègrent la non-reconnaissance partielle de l'EBITDA du minimum garanti par

Accor au titre du Pullman Roissy sur les exercices 2016 et 2017 pour 8,5 M€. En effet, les mécanismes de garantie d'EBITDA prévoient une clause de reversement selon les performances futures de l'hôtel qui ne permet pas de reconnaître les versements d'Accor comme des produits définitivement acquis.

3.2.6 Notes sur l'état du résultat net

3.2.6.1 Principes comptables

Loyers

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

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

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

Revenus des hôtels en gestion (Murs et Fonds)

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

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

3.2.6.2 Résultat d'exploitation

3.2.6.2.1 Revenus locatifs

Loyers (K€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation (en K€)	Variation (en %)
Hôtels en bail	233 055	208 483	24 571	11,8%
Autres activités (non significatives)	12 363	21 438	- 9 075	- 42,3%
TOTAL LOYERS	245 418	229 921	15 496	6,7%

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

Hôtels en bail

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

- l'effet des acquisitions (+ 36 M€) dont 26 M€ sur le portefeuille au Royaume-Uni

- la livraison d'actifs en développement (+ 4 M€)
- l'effet des cessions d'actifs non stratégiques (- 16,5 M€)
- des effets d'indexations (+ 2,4 M€) et la variation des loyers Accor (- 0,4 M€).

Autres activités (non significatives)

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

3.2.6.2.2 Charges immobilières

(K€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation (en %)
Loyers	245 418	229 921	6,7%
Charges locatives non récupérées	- 450	- 851	- 47,2%
Charges d'impôts et taxes	- 12 495	- 13 686	- 8,7%
Produits de refacturation d'impôts et taxes	10 524	12 108	- 13,1%
Charges sur Immeubles	- 2 708	- 2 580	4,9%
Charges nettes des créances irrécouvrables	30	- 42	- 171,4%
LOYERS NETS	240 320	224 870	6,9%
Taux charges immobilières	- 2,1%	- 2,2%	

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

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

3.2.6.2.3 EBITDA des hôtels en gestion

(K€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation (en %)
Revenus des hôtels en gestion	232 313	253 503	- 8,4%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	- 162 435	- 179 035	- 9,3%
EBITDA DES HÔTELS EN GESTION	69 878	74 468	- 6,2%

Le résultat détaillé de cette activité est présenté en § 3.2.8.6.

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

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

3.2.6.2.4 Coûts de fonctionnement nets

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

(K€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation (en %)
Revenus de gestion et d'administration	2 983	2 196	35,8%
Frais liés à l'activité	- 1 420	- 1 539	- 7,7%
Frais de structure	- 22 472	- 20 381	10,3%
Frais de développement (non immobilisables)	- 624	- 92	578,3%
TOTAL COÛTS DE FONCTIONNEMENTS NETS	- 21 534	- 19 816	8,7%

Les revenus de gestion et d'administration sont principalement constitués des honoraires d' Asset Management facturés aux sociétés mises en équivalence. Ils sont en augmentation sous l'effet de l'acquisition du portefeuille Phoenix le 1^{er} juillet 2019.

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

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

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

À noter que les frais de personnel avant affectation aux Résultat de cessions s'élevaient à 7,3 M€.

3.2.6.2.5 Amortissements des biens d'exploitation et variations nettes des provisions et autres

(K€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Amortissements des biens d'exploitation	- 42 285	- 44 336	2 051
Variation nette des provisions et autres	10 635	6 067	4 568

Au 31 décembre 2019, le poste « variation nette des provisions et autres » inclut la refacturation aux locataires des baux à construction pour 9 M€. En effet, la charge locative étant annulée par l'application de la norme IFRS 16, le produit de la refacturation

aux locataires/exploitants n'est plus présenté en charges sur immeubles. Cela conduirait à afficher un produit net sur ce poste et à fausser le ratio de charges immobilières.

3.2.6.3 Résultat de cessions

(K€)	Titres consolidés	Actifs d'exploitation	Actifs destinés à être cédés	Total des actifs
Produits de cessions	22 528	62 055	396 120	458 175
Frais sur ventes	- 17 580	- 925	- 3 649	- 4 574
PRODUITS NETS DES CESSIONS	4 948	61 130	392 471	453 601
Valeur nette comptable cédée	- 847	- 46 782	- 379 793	- 426 575
RÉSULTAT NET DE CESSION	4 101	14 348	12 678	27 026

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

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

3.2.6.4 Variation de Juste Valeur des Immeubles

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Hôtels en bail	251 581	102 906
Autres activités (non significatives)	- 6 593	- 3 038
TOTAL VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	244 988	99 868

3.2.6.5 Coût de l'endettement financier net

(K€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation (en K€)	Variation (en %)
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	8 364	12 233	- 3 869	- 31,6%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	- 55 128	- 53 738	- 1 391	2,6%
Charges nettes sur couverture	- 16 842	- 13 789	- 3 052	22,1%
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 63 607	- 55 295	- 8 312	15,0%

Le coût de l'endettement financier net a augmenté de 15% suite aux financements réalisés au 2^e semestre 2018 et au 1^{er} semestre 2019 pour acquérir le portefeuille au Royaume-Uni.

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

3.2.6.6 Résultat financier

(K€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation (en K€)	Variation (en %)
Coût de l'endettement financier net	- 63 607	- 55 295	- 8 312	15,0%
Charges d'intérêts des passifs locatifs	- 12 886	- 4 594	- 8 292	np
Variation de juste valeur des instruments financiers	- 51 412	- 12 780	- 38 632	np
Résultat net de l'actualisation des dettes et créances	34	- 477	511	np
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	- 3 612	- 4 707	1 095	- 23,3%
TOTAL DU RÉSULTAT FINANCIER	- 131 483	- 77 853	- 53 631	68,9%

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

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

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

3.2.6.7 Impôts exigibles et impôts différés

3.2.6.7.1 Principes comptables aux impôts exigibles et différés

Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

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

● Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles

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

- les dividendes des filiales SIIC.

- Obligations de distribution

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

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

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

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

Il n'y a aucune dette d'*exit tax* dans les comptes de Covivio Hotels au 31 décembre 2019.

Régime de droit commun et impôts différés

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

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

Dans le cas où une société française prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche,

une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de *l'exit tax*) dans l'évaluation des impôts différés.

Régime SOCIMI (sociétés espagnoles)

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

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

3.2.6.7.2 Impôts et taux retenus par Zones Géographiques

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

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

(1) En France, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2019 est de 32,02%. Le taux d'impôt sera à 28,9% en 2020, à 27,4% en 2021 et à 25,83% à compter de l'exercice 2022.

(2) En Belgique, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2019 est de 29,58% et sera de 25% à compter de l'exercice 2021.

(3) Aux Pays-Bas, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2019 est de 24,3%. Le taux d'impôt sera à 23,9% en 2020 et à 22,25% à compter de l'exercice 2021.

(4) En Allemagne, le taux d'impôt sur les survaleurs immobilières est de 15,83% mais pour l'activité d'exploitation des hôtels les taux vont de 30,18 à 32,28%.

(5) En Irlande, les taux d'impôts sont de 12,5% pour les sociétés opérationnelles, 25% pour les holdings et 32% pour le capital gain.

3.2.6.7.3 Charges et produits d'impôts différés

(K€)	31/12/2019	31/12/2018	Variation
France	9 371	1 015	8 356
Belgique	- 1 415	- 6 754	5 339
Luxembourg	- 4 504	- 1 256	- 3 248
Pays-Bas	- 504	1 248	- 1 752
Portugal	- 1 998	- 859	- 1 139
Allemagne	- 15 474	- 2 174	- 13 299
Espagne	- 478	- 484	6
Royaume-Uni	12 789	2 034	10 755
Irlande	0	0	0
Pologne	- 6	0	- 6
TOTAL	- 2 219	- 7 231	5 012

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

La charge d'impôt différé est essentiellement liée à l'activité hôtellerie (- 11,6 M€) suite à l'accroissement des valeurs d'expertise du secteur hôtelier à l'étranger, minorée par un produit d'impôts

différés sur l'activité Murs et Fonds (+ 9,4 M€) liée à la saisie planifiée des taux d'impôt en France (25,83% contre 28,93%).

3.2.6.7.4 Preuve d'impôt

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

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

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

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition

(K€)	SIIC (France) SOCIMI (Espagne)	France Droit commun	Étranger Droit Commun	31/12/2019
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	188 337	- 5 838	204 191	386 690
Charges d'impôts effectifs constatées	2 852	6 041	- 23 920	- 15 027

Tableau de la preuve d'impôt 2019

(K€)	31/12/2019
Résultat net avant impôt	407 049
Résultat des sociétés mises en équivalence	20 359
Écart d'acquisition	0
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence et avant écart d'acquisition	386 690
● dont sociétés SIIC/SIIQ/SOCIMI	188 337
● dont sociétés soumises à l'impôt	198 353
Impôt théorique à 32,023%	(a) - 63 519
Effet des différentiels de taux	8 557
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	- 72
Effet des différences permanentes	43 557
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	1 161
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	- 8 481
Total effets fiscaux de l'exercice	(b) 44 722
Impôts non liés à l'exercice	(c) 919
Charges d'impôts effectifs constatées	(a)+(b)+(c) - 17 878
Taux effectif global d'impôt	9,01%

3.2.7 Autres éléments d'information

3.2.7.1 Frais de personnel

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

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

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

3.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action

Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de Covivio Hotels (le

numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de l'exercice.

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

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net part du groupe (en K€)	352 262	194 002
Nombre d'action moyen non dilué	120 283 966	111 311 529
Nombre moyen d'actions auto détenues	4 019	3 195
Nombre d'action moyen dilué	120 283 966	111 311 529
Résultat net par action non dilué	2,93	1,74
Résultat net par action dilué	2,93	1,74

3.2.7.3 Engagements Hors Bilan

3.2.7.3.1 Engagements donnés (sociétés IG)

Engagements donnés (M€)	Échéance	31/12/2019	31/12/2018
Engagements liés au périmètre du groupe		573,3	78,2
Engagements de prise de participations ⁽¹⁾		573,3	78,2
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 822,4	2 146,5
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		1 822,4	2 146,5
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		155,1	414,3
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		6,6	40,5
Travaux restants à engager immeubles en développement ⁽²⁾		1,1	15,0
Engagements d'acquisition		0,0	0,0
Cautions bancaires et autres garanties données		5,5	25,5
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		15,9	85,7
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité « loyers à verser »	2037	11,5	69,7
Travaux restants à engager immeubles de placement ⁽³⁾		4,4	16,2
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		132,6	288,1
Promesses de ventes d'actifs données		132,6	288,1

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

(2) Engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement.

(3) Engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement.

(M€)	Montant des budgets de travaux signés*	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
B&B Lyon Bagnole	7,8	6,7	1,1	2020
TOTAL GÉNÉRAL	7,8	6,7	1,1	

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

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

Autres engagements donnés :

Conformément à son statut SIIC, le groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 3.2.6.71.

Les *Central Facility* de l'actif Sunparks Vielsam ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsam Loisirs (dont Covivio Hotels détient 35,7% du capital, mais seulement 2,7% des droits de vote) avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10^e année.

3.2.7.3.2 Engagements donnés (sociétés MEE)

Engagements donnés (M€)	Échéance	31/12/2019	31/12/2018
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements de prise de participations		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		67,9	68,5
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		67,9	68,5
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		0,0	0,0
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		0,0	0,0
Travaux restants à engager immeubles en développement		0,0	0,0
Cautions bancaires et autres garanties données		0,0	0,0
Clause de <i>claw back</i>		0,0	0,0
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		0,0	0,0
Levée d'option de crédit-bail		0,0	0,0
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		0,0	0,0

3.2.7.3.3 Engagements reçus (sociétés IG)

Engagements reçus (M€)	Échéance	31/12/2019	31/12/2018
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements liés au financement		82,3	335,9
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		82,3	335,9
Engagements liés aux activités opérationnelles		3 905,7	3 687,1
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir »		2 692,0	2 982,4
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		498,0	298,8
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité	2020	4,3	8,5
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		132,6	288,1
Travaux restants à engager (immobilisations) = ⁽²⁾ + ⁽³⁾ des engagements donnés		5,5	31,1
Engagements d'acquisition (immobilisations)		573,3	78,2

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

(K€)	Club Méditerranée	Villages de vacances Sunparks	Hôtels B&B France	Hôtels B&B B2/B3/B4HI	Hôtels B&B Allemagne	Hôtels B&B Allemagne 2	Hôtels B&B Allemagne 3	B&B Espagne
à moins d'1 an	10 383	7 062	2 595	20 903	9 193	9 244	2 700	763
entre 1 à 5 ans*	54 298	36 929	13 569	107 140	48 076	48 345	14 120	3 993
à plus 5 ans*	44 995	55 917	2 939	63 630	74 513	68 435	38 519	4 234
TOTAL	109 676	99 907	19 103	191 673	131 781	126 024	55 339	8 990

* Hypothèse de construction : 1,5% d'augmentation.

(K€)	Portefeuille NH Allemagne	Portefeuille NH Pays-Bas	Portefeuille hôtels Espagne	Motel One	Portefeuille hôtels Royaume-Uni	Restaurants Courtepaille	Jardineries Jardiland	B&B Pologne	Total
à moins d'1 an	8 835	7 330	32 172	4 455	42 754	5 904	6 227	1 469	171 990
entre 1 à 5 ans*	46 204	38 333	79 364	23 298	223 583	29 538	32 564	7 682	807 035
à plus 5 ans*	114 843	87 719	197 778	32 120	868 083	27 070	18 051	14 084	1 712 929
TOTAL	169 882	133 382	309 315	59 873	1 134 420	62 512	56 842	23 235	2 691 954

* Hypothèse de construction : 1,5% d'augmentation.

3.2.7.3.4 Engagements reçus (sociétés MEE)

Engagements reçus (M€)	Échéance	31/12/2019	31/12/2018
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements reçus des opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		0,0	0,0
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		0,0	0,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		8,6	8,2
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats <i>own use</i>)		0,0	0,0
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		0,0	0,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		8,6	8,2
Travaux restants à engager (immobilisations)		0,0	0,0

Engagements sur contrat de location simple :

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

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

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

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

Typologie des baux	Bardiomar	Trade Center Hotel	Rocatierra
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	n/a	n/a	n/a
Clauses d'indexation	Loyer variable avec minimum Garanti. Variable en fonction du CA	En fonction du CPI Espagnol	En fonction du CPI Espagnol – Variable en fonction du CA
Durée	45 ans ferme	20 ans ferme	12 ans ferme

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

3.2.7.4 Transactions entre parties liées

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

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

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

Par ailleurs, deux opérations ont été réalisées sur l'année 2019 avec des sociétés du groupe Covivio. La première concerne l'acquisition des titres de la SCI Ruhl Côte d'Azur, qui détient les actifs Mercure

Nice et Le Méridien Nice, auprès de Covivio. La seconde opération concerne la cession de la parcelle du terrain Alexanderplatz, situé à Berlin, à la société Covivio Alexanderplatz SAS.

3.2.7.5 Rémunération des dirigeants

3.2.7.5.1 Rémunération des dirigeants et des Administrateurs

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Administrateurs	27	46
Jetons de présence	27	46

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

3.2.7.5.2 Rémunération du Gérant et de l'associé commandité

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

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

3.2.7.6 Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

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

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

RSE : 32 K€

Autres missions : 82 K€.

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

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

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

3.2.8 Information sectorielle

3.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8

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

En conséquence, les secteurs opérationnels sont les suivants :

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

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

Afin de faciliter la lecture, les données du 31 décembre 2018 des tableaux intègrent également cette présentation.

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

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

3.2.8.2 Immobilisations incorporelles et corporelles

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

31/12/2018 (K€)	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Étranger	France	Étranger	
Écarts d'acquisition	0	0	28 136	81 802	109 938
Immobilisations incorporelles	0	0	35 069	1 437	36 506
Immeubles d'exploitation	0	0	140 646	871 302	1 011 948
Autres immobilisations	0	66	11 514	11 995	23 575
Immobilisations en cours	0	0	1 805	2 905	4 710
TOTAL	0	66	217 170	969 441	1 186 677

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

3.2.8.3 Immeubles de placement/immeubles destinés à être cédés

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

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

Les immeubles de placement « hôtellerie » en France diminuent sous l'effet des cessions du portefeuille B&B. Les immeubles de placement « hôtellerie » à l'étranger augmentent sous l'effet des

acquisitions de deux hôtels au Royaume-Uni, un hôtel aux Pays-Bas, trois actifs en Pologne et de la hausse des valeurs d'expertises.

3.2.8.4 Passifs financiers

31/12/2019 (K€)	Hôtellerie	Murs et Fonds	Total
	Emprunts LT portant intérêts	1 902 563	631 853
Emprunts CT portant intérêts	45 268	3 791	49 059
Passifs locatifs LT et CT	202 640	27 814	230 454
TOTAL EMPRUNTS LT & CT	2 150 471	663 458	2 813 929

31/12/2018 (K€)	Hôtellerie	Murs et Fonds	Total
	Emprunts LT portant intérêts	2 079 852	489 399
Emprunts CT portant intérêts	47 288	208 786	256 074
Passifs locatifs LT et CT	163 657	0	163 657
TOTAL EMPRUNTS LT & CT	2 290 798	698 185	2 988 983

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

3.2.8.5 Compte de résultat par secteur opérationnel

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

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

Le résultat du secteur d'activité Murs et Fonds est inférieur au résultat détaillé présenté en 3.2.8.6 principalement du fait que les revenus locatifs (+ 0,7 M€) et la variation de Juste Valeur (+ 1,9 M€)

de l'hôtel Mercure de Nice (immeuble de placement) ont été reclassés dans le secteur hôtellerie.

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

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

3.2.8.6 Compte de résultat de l'activité Murs et Fonds

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

La diminution du chiffre d'affaires de 20,5 M€ est liée aux cessions du portefeuille Louvre Hotel en Allemagne fin 2018, des cessions de

deux sociétés en Belgique fin 2018 et des deux sociétés portant le Westin Dresden au 1^{er} semestre 2019 ainsi que des travaux effectués sur Le Méridien à Nice (fermeture partielle).

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

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

Données consolidées (K€)	31/12/2019	31/12/2018	Var. (en K€)
Chiffres d'affaires	232 252	253 489	- 21 237
coûts des ventes	- 40 452	- 44 463	4 011
Coût de personnel	- 74 901	- 80 152	5 251
A & G (Administratif & Général)	- 11 149	- 12 480	1 331
S & M (Sales & Marketing)	- 10 901	- 11 641	740
Autres charges d'exploitation	- 14 748	- 15 318	570
Résultat Brut d'Exploitation (GOP)	80 101	89 435	- 9 334
Frais de gestion	- 3 090	- 3 184	94
Taxes foncières et autres	- 4 895	- 4 760	- 135
Assurances	- 1 313	- 1 510	197
Honoraires conseils	- 4 556	- 5 290	734
EBITDAR	66 247	74 691	- 8 444
Locations	- 50	- 3 997	3 947
EBITDA	66 197	70 694	- 4 497
Amortissements et provisions	- 42 235	- 44 369	2 134
Résultat net opérationnel courant	23 962	26 325	- 2 363
Résultat exceptionnel	20 965	5 269	15 696
Résultat net opérationnel	44 927	31 594	13 333
Coût de l'endettement financier net	- 15 414	- 20 574	5 160
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	- 1 404	0	- 1 404
Variation des justes valeurs des Instruments Financiers (IFT)	- 1 097	- 1 813	716
Autres produits et charges financiers	- 1 990	- 3 212	1 222
Résultat avant impôts	25 022	5 995	19 027
Impôts sur les sociétés	1 331	- 2 814	4 144
Résultat net de l'ensemble consolidé	26 353	3 181	23 172
Intérêts minoritaires	- 1 169	- 478	- 691
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	25 184	2 703	22 481

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

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

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

3.2.9 Événements postérieurs à la clôture

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

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

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

3.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale de la société Covivio Hotels,

Opinion

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

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié

Compte tenu de l'activité du groupe Covivio Hotels, la juste valeur des immeubles de placement représente 72 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2019, soit M€ 4 932 (dont M€ 4 729 hors droits d'utilisation sur baux emphytéotiques).

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

La note 3.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants.

L'évaluation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants des experts indépendants sur la base de données transmises par la direction.

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation des immeubles de placement.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

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

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

Notre réponse

Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par le groupe.

Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe ;
- prendre connaissance des instructions que votre groupe a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre groupe ;
- examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;
- analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ;
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes.

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

Risque identifié

Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition représentent au 31 décembre 2019 une valeur de M€ 1 192 (dont M€ 1 164 hors impact IFRS 16 sur les baux à construction) au regard d'un total bilan de M€ 6 813.

Les immobilisations corporelles sont constituées des hôtels en gestion du secteur opérationnel « Murs et Fonds » (occupés ou exploités par les équipes du groupe – *own occupied buildings*). La note 3.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que ces immobilisations sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les écarts d'acquisition sont quant à eux comptabilisés comme des actifs pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nets des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu.

Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition associés font l'objet d'un test de perte de valeur au minimum une fois par an en comparant leur valeur nette comptable aux valorisations des hôtels du secteur opérationnel « Murs et Fonds » réalisés par les experts immobiliers.

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

Notre réponse

Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition associés mis en œuvre par le groupe.

Nos travaux ont consisté à :

- apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe ;
- prendre connaissance des instructions que votre groupe a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre groupe ;
- examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des hôtels du secteur opérationnel « Murs et Fonds » à leur juste valeur, telles que les dernières performances et le budget de l'hôtel ;
- analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation et de capitalisation en les comparant aux données de marché disponibles ;
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable de l'immobilisation corporelle augmentée de la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition ;
- recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes consolidés de la société.

Vérifications spécifiques

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

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2019, le cabinet MAZARS était dans la seizième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la septième année.

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude

significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

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

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

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

Courbevoie et Paris-La Défense, le 18 février 2020

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

3.4 Comptes individuels au 31 décembre 2019

3.4.1 Bilan

Actif

(K€)	Note 3.5	31/12/2019 Brut	Amortissements & Dépréciations	31/12/2019 Net	31/12/2018 Net
Immobilisations incorporelles		0	0	0	0
Immobilisations corporelles :	3.1.1	662 451	217 854	444 597	459 115
Terrains		166 368	2 177	164 191	146 764
Constructions		489 105	215 670	273 435	255 347
Autres immobilisations corporelles		22	7	15	2
Immobilisations corporelles en cours		6 956	0	6 956	57 002
Avances et acomptes		0	0	0	0
Immobilisations financières		3 710 828	44 775	3 666 053	3 018 624
Participations	3.1.2	2 012 555	44 775	1 967 780	1 426 352
Autres titres immobilisés	3.1.4	86	0	86	119
Créances rattachées à des participations & Prêts	3.1.3	1 698 177	0	1 698 177	1 592 144
Dépôts et cautionnements		10	0	10	9
Total I – Actif Immobilisé	3.1	4 373 279	262 629	4 110 650	3 477 739
Stocks et encours		0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes		0	0	0	0
Créances d'exploitation	3.2.1	39 827	0	39 827	37 645
Créances Clients et Comptes rattachés		4 625	0	4 625	8 188
Comptes courants		30 689	0	30 689	24 760
Autres créances		4 513	0	4 513	4 697
Valeurs mobilières de placement		0	0	0	0
Disponibilités		21 919	0	21 919	260 262
Charges constatées d'avance	3.2.2	21 569	0	21 569	25 290
Instruments de trésorerie	3.2.3	159	0	159	527
Total II – Actif Circulant	3.2	83 474	0	83 474	323 724
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3.2.2	14 302	0	14 302	16 719
Primes de remboursement des emprunts (IV)	3.2.2	1 227	0	1 227	1 441
Écarts de conversion Actif (V)	3.2.2	18 843	0	18 843	5 120
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		4 491 125	262 629	4 228 496	3 824 743

Passif

(K€)	Note 3.5	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux Propres :		1 856 098	1 802 150
Capital [dont versé 484 147 K€]		484 147	472 232
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 371 951	1 329 918
Réserves et report à nouveau		85 176	49 267
Réserve légale		47 228	35 126
Report à nouveau		37 948	14 141
Résultat de l'exercice		184 275	218 202
Provisions réglementées		4 390	3 786
Total I – capitaux Propres	3.3	2 129 939	2 073 405
Autres Fonds Propres		0	0
Total I bis – Fonds Propres		0	0
Provisions pour risques		7 435	597
Provisions pour charges		168	398
Total II – Provisions pour Risques et Charges	3.4	7 603	995
Dettes			
Dettes financières		2 072 192	1 712 446
Autres emprunts obligataires	3.5.1	741 586	741 627
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit*	3.5.2	1 147 215	851 063
Emprunts et dettes financières diverses	3.5.3	183 391	119 756
Avances et acomptes reçus		0	0
Dettes d'exploitation		4 549	2 525
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		2 697	1 166
Dettes fiscales et sociales	3.5.4	1 852	1 359
Autres dettes d'exploitation		0	0
Dettes diverses :		1 688	29 714
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	3.5.5	875	29 452
Autres dettes diverses	3.5.6	813	262
Produits constatés d'avance		0	0
Instruments de trésorerie	3.5.7	324	416
Total III – Passif Circulant	3.5	2 078 753	1 745 101
Écarts de conversion Passif (IV)	3.5.10	12 201	5 242
TOTAL GÉNÉRAL (I+I BIS+II+III+IV)		4 228 496	3 824 743
* Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques.		18 558	0

3.4.2 Compte de résultat

(K€)	Note 3.5	31/12/2019	31/12/2018	Variation (en %)
Production vendue [Loyers]		76 038	75 833	
Montant net du chiffre d'affaires	4.1.1	76 038	75 833	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	4.1.2	1 059	8 437	
Autres produits		51	0	
Total I – Produits d'exploitation		77 148	84 270	- 8,45%
Autres achats et charges externes		13 914	19 512	
Impôts, taxes et versement assimilés		5 947	6 750	
Salaires et traitements		4 557	3 951	
Charges sociales		1 178	1 162	
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		18 338	23 383	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		1 789	833	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		0	0	
Provisions pour risques et charges : Dotations aux provisions		250	314	
Autres charges		117	55	
Total II – Charges d'exploitation	4.1.3	46 090	55 960	- 17,64%
1. Résultat d'exploitation (I-II)	4.1	31 058	28 309	9,71%
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice ou perte transférée (III)		0	0	
Pertes ou bénéfice transféré (IV)		0	0	
Produits financiers :				
De participation (dividendes)	4.2.1	204 907	73 929	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		46 576	45 341	
Autres intérêts et produits assimilés	4.2.2	13 973	50 220	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	4.2.3	219	59	
Différences positives de change	4.2.4	1 717	598	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0	
Total V – Produits financiers		267 392	170 147	57,15%
Charges financières :				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		51 799	111	
Intérêts et charges assimilées		69 138	49 715	
Différences négatives de change	4.2.4	1 512	4 736	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0	
Total VI – Charges financières		122 449	54 562	124,42%
2. Résultat financier (V-VI)	4.2	144 943	115 585	25,40%
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		176 001	143 895	22,31%
Produits exceptionnels :				
Sur opérations de gestion		300	21	
Sur opérations en capital		18 225	328 584	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges		168	320	
Total VII – Produits exceptionnels	4.3	18 693	328 925	- 94,32%
Charges exceptionnelles :				
Sur opérations de gestion		910	44	
Sur opérations en capital		8 690	254 336	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		773	238	
Total VIII – Charges exceptionnelles	4.3	10 373	254 618	- 95,93%
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	4.3	8 320	74 307	- 88,80%
Participation des salariés aux résultats (IX)		46	0	
Impôts sur les bénéfices (X)	4.4	0	0	
Total des produits (I+III+V+VII)		363 233	583 342	- 37,73%
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		178 958	365 140	- 50,99%
BÉNÉFICE (+) OU PERTE (-)		184 275	218 202	- 15,55%

3.5 Annexes aux comptes individuels

3.5.1 Événements significatifs de l'exercice

3.5.1.1 Acquisitions d'actifs immobiliers, travaux et développements

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

3.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers

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

(K€)	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31/12/2018
Hôtel (Novotel Lyon Part Dieu)	8 538	18 000	9 462	18 000
TOTAL	8 538	18 000	9 462	18 000

3.5.1.3 Acquisitions de titres de participation

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

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

3.5.1.4 Augmentation de Capital

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

3.5.1.7 Restructurations intervenues en 2019

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

Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) sans effet rétroactif fiscal

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

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

3.5.1.5 Refinancement de la dette

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

3.5.1.6 Restructuration de la couverture

Au cours de la période, Covivio Hotels a procédé à des annulations et des restructurations de couverture afin d'adapter son profil de couverture aux cessions et refinancements intervenus en 2019 en contrepartie du paiement d'une soulte de 5 296 K€ dont la totalité a été étalée.

Au 31 décembre 2018, Covivio Hotels n'était plus en situation de sur-couverture. La sur-couverture existante à l'ouverture avait été ramenée à 2 800 K€ en net (variation de la valorisation de la période, amortissement de la période et soulte payée). La provision pour risques et charges financières avait donc été ajustée à 219 K€ au 31 décembre 2018.

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

3.5.1.8 Contrôle fiscal

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

Covivio Hotels a fait l'objet de deux vérifications de comptabilité portant sur les exercices 2010/2011 et 2012/2013/2014, qui ont abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant, respectivement, de 2 438 K€ et de 2 205 K€. Ces rectifications ont fait l'objet d'un abandon partiel de la part de l'administration fiscale au cours du premier semestre 2018 et les remboursements ont été obtenus à hauteur de 1 219 K€ et 1 102 K€. Le solde des rectifications, soit 1 219 K€ et 1 103 K€ est

contesté devant la cour administrative d'appel à la suite de deux décisions de rejet du tribunal administratif. Sur la base de l'analyse des conseils de la société, ces litiges ne sont pas provisionnés au 31 décembre 2019.

Covivio Hotels a fait également l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur l'exercice 2015 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE, sur le même fondement que les rectifications précédentes pour un montant de 239 K€. Cette rectification est contestée devant le Tribunal Administratif. Sur la base de l'analyse des conseils de la société, ce litige n'est pas provisionné au 31 décembre 2019.

3.5.2 Principes, règles et méthodes 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 – 75208 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 SIIIC
- 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

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, 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 150 K€ de la valeur nette comptable. Cependant même si cet écart est inférieur à 150 K€, une dépréciation sera comptabilisée dès lors que la Valeur d'Expertise a été inférieure à la valeur nette comptable pendant plus de deux années consécutives.

Lorsque naît une provision, elle sera suivie et comptabilisée sans condition de seuil.

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

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

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

3.5.2.4 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. À 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 cinq ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

3.5.2.5 Créances clients et comptes rattachés

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

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

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

3.5.2.6 Créances et dettes libellées en monnaies étrangères

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.2.7 Frais d'augmentation de capital

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

3.5.2.8 Instruments dérivés

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

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

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

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

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

Les primes payées ou reçues sur les contrats de *cap* et de *floor* sont étalées sur la durée des contrats.

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

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

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

3.5.2.9 Provisions pour risques et charges

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

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

3.5.2.10 Provisions pour risques et charges financières

Une position ouverte isolée (POI) doit être comptabilisée dès lors que la société est en situation de surcouverture (que la surcouverture soit un risque ou soit un gain latent). La POI se matérialise dans les comptes par la reconnaissance d'un compte de dérivé et d'un compte de différence d'évaluation sur IFT. Lorsque la valeur du dérivé est une dette, la société doit comptabiliser une provision pour surcouverture. Lorsque la POI représentative

d'un dérivé passif cesse d'être caractérisée, la provision fait l'objet d'une reprise et la valeur de marché du dérivé à la date de mise en place de la relation de couverture est amortie en résultat sur sa durée résiduelle.

3.5.2.11 Emprunts, dettes et emprunt obligataire

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

3.5.2.12 Charges à répartir

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

3.5.2.13 Prime de remboursement d'emprunt obligataire

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

3.5.2.14 Chiffre d'affaires

Le quittance est trimestriel d'avance ou à terme échu.

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

Pour les hôtels gérés par le groupe Accor, ce quittance est calculé en pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice précédent. La régularisation comptable visant à prendre en compte le chiffre d'affaires de l'exercice est réalisée à chaque clôture.

3.5.2.15 Impôts sur les Bénéfices

Covivio Hotels est soumise au régime des Sociétés Immobilières d'Investissements Cotées (SIIC) à effet du 1^{er} janvier 2005. À 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^e 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 31/12/2018	Augmentations			Diminutions			Valeurs brutes au 31/12/2019
			Acquisition et travaux	TUP	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP	Transferts	
Immobilisations incorporelles		0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles		664 619	11 034	0	61 080	13 202	0	61 080	662 451
● Terrains	3.1.1	147 811	0	0	21 444	2 887	0	0	166 368
● Constructions	3.1.1	459 798	0	0	39 622	10 315	0	0	489 105
● Autres immobilisations corporelles		8	0	0	14	0	0	0	22
● Immobilisations en cours	3.1.1	57 002	11 034	0	0	0	0	61 080	6 956
Immobilisations financières		3 018 624	1 357 416	29 548	0	666 111	28 649	0	3 710 828
● Titres de participations	3.1.2	1 426 352	621 206	13 766	0	20 120	28 649	0	2 012 555
● Prêts	3.1.3	1 592 144	735 628	15 782	0	645 377	0	0	1 698 177
● Titres immobilisés	3.1.4	119	581	0	0	614	0	0	86
● Autres immobilisations financières		9	1	0	0	0	0	0	10
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ		3 683 243	1 368 450	29 548	61 080	679 313	28 649	61 080	4 373 279

3.5.3.1.1 Immobilisations corporelles

La variation des immobilisations corporelles est due principalement :

- à la réalisation des travaux pour les montants suivants :
 - 4 591 K€ : Travaux sur l'hôtel MEININGER Porte de Vincennes
 - 4 380 K€ : Travaux sur la VEFA MEININGER Lyon Zimmermann
 - 2 063 K€ : Travaux sur les actifs Accor
- à la mise en service pour les montants suivants :
 - 43 058 K€ : Livraison de l'hôtel MEININGER Porte de Vincennes le 29 octobre 2019

- 17 169 K€ : Livraison de l'hôtel MEININGER Lyon Zimmermann le 2 octobre 2019
- 745 K€ : Travaux sur les actifs Accor
- 108 K€ : Travaux sur les Jardiland
- à la sortie des immobilisations pour les montants suivants :
 - 12 609 K€ : Cession du Novotel Lyon Part Dieu
 - 593 K€ : Mise aux rebuts suite aux remplacements de certains composants.

3.5.3.1.2 Variation des titres de participations

La variation positive des titres de participation s'explique principalement par les augmentations de capital sans émission de nouveaux titres de Murdelux pour 402 995 K€ suite à la

recapitalisation de sa filiale au Portugal, à l'acquisition d'actifs situés au Royaume-Uni et en Pologne, à l'acquisition d'un portefeuille en Belgique et à la restructuration de prêts :

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

3.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts (K€)	
Prêts aux filiales	1 681 051
Intérêts courus sur prêts	14 648
Intérêts courus sur swap	2 478
TOTAL	1 698 177

Le détail des prêts aux filiales est le suivant :

(K€)	Capital restant dû au 31/12/2019	Intérêts courus au 31/12/2019	Capital restant dû au 31/12/2018
Murdelux ⁽¹⁾	562 692	25	841 776
FDM M Lux ⁽²⁾	387 986	4 864	2 429
Investment FDM Rocatierra	227 600	4 848	227 600
SNC Foncière Otello	146 781	509	146 781
Constance ^{(3) (8)}	141 550	2 860	101 523
SCI Rosace	37 500	0	37 500
OPCI Oteli ⁽⁴⁾	33 785	114	0
LHM Holding Lux	28 960	337	28 960
SAS Kombon ⁽⁴⁾	19 949	67	0
B&B Invest Lux 4	17 580	0	17 580
Samoens ⁽⁵⁾	15 667	234	0
Bardiomar	8 798	163	8 798
Ruhl Côte d'Azur ⁽⁶⁾	8 500	0	0
SCI Porte Dorée	7 747	217	7 747

(K€)	Capital restant dû au 31/12/2019	Intérêts courus au 31/12/2019	Capital restant dû au 31/12/2018
SAS Iris Holding France	6 745	141	6 745
SNC Hotel 37 René Clair	6 700	0	6 700
B&B Invest Espagne ⁽⁷⁾	5 962	269	7 594
B&B Invest Lux 1	5 465	0	5 465
B&B Invest Lux 2	4 650	0	4 650
B&B Invest Lux 3	4 370	0	4 370
MO Lux	2 064	0	2 064
Constance Lux 1 ⁽⁸⁾	0	0	61 071
OPCI B2 Hotel Invest ⁽⁹⁾	0	0	37 148
TOTAL	1 681 051	14 648	1 556 501

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

(K€)	2019	2018	Variation	Caractéristiques prêts/commentaires
Prêts portefeuille UK :	345 498	483 477	- 137 979	
Acquisition portefeuille en 2018	483 477	488 575	- 5 098	Conclu le 18/07/2018 – taux 3% – durée 8 ans
Remboursement	- 189 179	0	- 189 179	Restructuration au 01/01/2019
Acquisition Oxford en 2019	34 123	0	34 123	Tirage complémentaire du 12/02/2019
Impact écart de conversion	17 077	- 5 098	22 175	Conversion au taux de clôture (soit au 31/12/2019 : 1 £=1,169913 € contre 1 £=1,12582 € au 31/12/2018)
Prêts Kempense Meren	26 375	0	26 375	Conclu le 01/01/2019 – taux 4,39% – durée 3,5 ans
Prêts H Invest lux 1	25 500	0	25 500	Conclu le 01/01/2019 – taux 4,99% – durée 4 ans
Prêts NH Amsterdam	21 590	21 590	0	
Prêts pour investissement en Pologne	17 735	0	17 735	Conclu les 22/10/2019 et 06/12/2019 – taux 2,6% et 2,71% – durée 7 ans
Prêts H Invest lux 2	17 200	0	17 200	Conclu le 01/01/2019 – taux 5,11% – durée 6 ans
Prêts Sunparks	9 724	0	9 724	Conclu le 01/01/2019 – taux 4,93% – durée 3 ans
Nouveaux prêts LHI2	9 639	0	9 639	Conclu le 29/03/2019 – taux 3,61% – durée 7 ans
Prêts B&B lux 6	8 800	0	8 800	Conclu le 01/01/2019 – taux 5,09% – durée 3,5 ans
Prêts B&B lux 5	8 200	0	8 200	Conclu le 01/01/2019 – taux 5,09% – durée 3,5 ans
Prêt Mo lux 1	6 800	0	6 800	Conclu le 01/01/2019 – taux 5,12% – durée 3 ans
Prêts Acquisition Jouron	610	0	610	Conclu le 01/07/2019 – taux 1,56% – durée 30 ans
Prêts Portmurs	24 037	41 537	- 17 500	Remboursement le 29/01/2019
Prêts LHI2 (options Pays-bas)	23 984	38 128	- 14 144	Tirage complémentaire le 23/01/2019 pour 2 660 K€ et remboursement de 16 804 K€ le 03/12/2019
Prêts Ringer (Hôtel Munich)	17 000	31 000	- 14 000	Remboursement le 03/12/2019
Prêts Mo Dreilinden et MO Berlin	0	13 731	- 13 731	Remboursement suite restructuration au 01/01/2019
Prêts option d'achats Allemagne et Pays-Bas	0	40 374	- 40 374	Remboursement suite restructuration au 01/01/2019
Prêts option d'achats Allemagne	0	64 347	- 64 347	Remboursement suite restructuration au 01/01/2019
Prêts portefeuille 22 hôtels B&B	0	49 597	- 49 597	Remboursement suite restructuration au 01/01/2019
Nouveau financement bancaire	0	15 459	- 15 459	Remboursement au 01/07/2019
Prêts Sunparks	0	42 536	- 42 536	Remboursement suite restructuration au 01/01/2019
TOTAL	562 692	841 776	- 279 084	

(2) Un nouveau prêt avec FDM M Lux a été signé pour permettre aux filiales Propco Rock de rembourser leur dette bancaire Natixis. Le montant du prêt à ces filiales s'élève à 385 558 K€ au 31 décembre 2019.

(3) Trois nouveaux prêts ont été signés avec Constance : Le 15 novembre 2019, deux prêts qui sont destinés à financer l'acquisition de l'hôtel Hilton Kilmainham à Dublin : le premier pour 42 272 K€, tiré à hauteur de 41 822 K€ et le second pour 3 700 K€. Le troisième a été signé le 30 novembre 2019, il est destiné à financer les travaux de l'hôtel Méridien Nice pour 14 000 K€, tiré à hauteur de 6 770 K€.

Constance Lux 1 a transféré sa créance le 23 juillet 2019 pour 61 071 K€.

Covivio Hotels a participé aux 3 augmentations de capital de Constance, filiale détenue à 100%, financé par incorporation de créance pour un total de 73 335 K€.

(4) Reprise des prêts existants suite à l'acquisition des sociétés OPCI Oteli (durée 9 ans) et SAS Kombon (sans limitation de durée) le 1^{er} juillet 2019. Le taux appliqué est le dernier taux fiscalement déductible (soit 1,34% au 31 décembre 2019).

(5) Reprise du prêt existant suite à la TUP de l'OPCI FDT le 28 juin 2019.

(6) Reprise du prêt suite à l'apport de Covivio de 100% des titres de Ruhl Côte d'Azur pour 10 500 K€ et remboursement pour 2 000 K€ par compensation de compte-courant le 16 décembre 2019.

(7) Remboursement par compensation de compte-courant le 16 novembre 2019 pour 1 632 K€.

(8) Le prêt octroyé à Constance Lux 1 de 61 071 K€, repris suite à la fusion de FDM Management le 24 janvier 2018 a fait l'objet d'un transfert de créance le 23 juillet 2019 à Constance.

(9) Remboursement total du prêt le 2 mai 2019.

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de janvier 2020 au plus tôt à décembre 2050 au plus tard est stipulée dans l'acte.

3.5.3.1.4 Détail des autres titres immobilisés

(K€)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Actions propres	119	581	614	86
TOTAL	119	581	614	86

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

Variation des amortissements et dépréciations

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

(K€)	Note 3.5	31/12/2018	Augmentations		Diminutions		31/12/2019
			Dotations	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP	
Dépréciation des immobilisations incorporelles		0	0		0	0	0
Amort. et dépréciation des immobilisations corporelles		205 504	16 981	1	4 632	0	217 854
● Agencements et Aménagements terrains		0					0
● Constructions		203 030	15 245	0	4 455	0	213 820
● Autres immobilisations corporelles		6	0	1	0	0	7
● Dépréciation/terrains et construction	3.1.5	2 468	1 736	0	177	0	4 027
Dépréciations immobilisations financières		0	44 775	0	0	0	44 775
● Participations	3.1.6	0	44 775	0			44 775
● Prêt		0	0	0	0	0	0
● Titres immobilisés		0	0	0	0	0	0
● Actions Propres		0	0	0	0	0	0
TOTAL		205 504	61 756	1	4 632	0	262 629

3.5.3.1.5 Détail des dépréciations des actifs

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

(K€)	31/12/2018	Dotations	Reprises	31/12/2019
Courtepaille Béziers	328	0	152	176
Courtepaille Bourg en Bresse	0	266	0	266
Courtepaille Évry	0	164	0	164
Courtepaille Fresnes Montauban	0	79	0	79
Courtepaille Les Ulys	0	193	0	193
Courtepaille Lille Mouvaux	0	177	0	177
Courtepaille Lille Villeneuve	0	186	0	186
Courtepaille Marcq-en-Baroeul	332	139	0	471
Courtepaille Marne La Vallée	0	212	0	212
Courtepaille Meaux	0	225	0	225
Jardiland Albi	752	0	15	737
Jardiland Blois	1 030	95	0	1 125
Jardiland Châteaudun	26	0	10	16
TOTAL	2 468	1 736	177	4 027

3.5.3.1.6 Détail des dépréciations de titres de participations

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

(K€)	31/12/2018	Dotations	Reprises	31/12/2019
FDM M Lux	0	44 739	0	44 739
LHM Holding Lux	0	36	0	36
TOTAL	0	44 775	0	44 775

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

3.5.3.2 Actif Circulant

3.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

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

(K€)	Montant brut au 31/12/2019	Part à moins de 1 an	Montant brut au 31/12/2018
Créances clients et comptes rattachés ⁽¹⁾	4 625	4 625	8 188
Comptes courants	30 689	30 689	24 760
Autres créances	4 513	4 513	4 697
Créances diverses	150	150	72
Créances de TVA	1 261	1 261	1 519
Créances Impôt ⁽²⁾	3 102	3 102	3 106
TOTAL	39 827	39 827	37 645
(1) Dont charges récupérables sur les locataires	27	27	64
Dont facture à établir	4 274	4 274	2 563

(2) Covivio Hotels a fait l'objet de deux vérifications de comptabilité portant sur les exercices 2010/2011 et 2012/2013/2014, qui ont abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant, respectivement, de 2 438 K€ et de 2 205 K€. Ces rectifications ont fait l'objet d'un abandon partiel de la part de l'administration fiscale au cours du premier semestre 2018 et les remboursements ont été obtenus à hauteur de 1 219 K€ et 1 102 K€. Le solde des rectifications, soit 1 219 K€ et 1 103 K€ est contesté devant la cour administrative d'appel à la suite de deux décisions de rejet du tribunal administratif. Sur la base de l'analyse des conseils de la société, ces litiges ne sont pas provisionnés au 31 décembre 2019.

Covivio Hotels a fait également l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur l'exercice 2015 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE, sur le même fondement que les rectifications précédentes pour un montant de 239 K€. Cette rectification est contestée devant le Tribunal Administratif. Sur la base de l'analyse des conseils de la société, ce litige n'est pas provisionné au 31 décembre 2019.

Suite à la fusion avec FDM Management, Covivio Hotels a repris une créance CICE de 545 K€ provenant des sociétés SLIH et Alliance. Cette créance fera l'objet d'une demande de remboursement dans deux ans ou sera imputée sur l'IS.

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

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'exploitation constatées d'avance :	131	170
s/Locations	0	43
s/Charges externes et autres	131	127
Charges financières constatées d'avance :	21 438	25 120
s/commissions d'agent	100	122
s/renégociation de soultes	19 550	22 198
s/compte d'attente POI ⁽¹⁾	1 788	2 800
Total Charges Constatées d'Avances	21 569	25 290
Total Charges à répartir s/Frais d'émission d'emprunts	14 302	16 719
Primes de remboursement des emprunts		
s/Obligation 350 M€ ⁽²⁾	1 227	1 441
Total Prime de remboursement des emprunts	1 227	1 441
Écart de conversion actif		
Augmentation de dettes ⁽³⁾	18 836	8
Diminution de Créances	7	5 112
Total écart de conversion actif	18 843	5 120
TOTAL	55 941	48 570

(1) Lorsque l'instrument de couverture ne répond plus aux critères de qualification, ou lorsqu'il est mis fin à une relation de couverture par l'entreprise, la comptabilité de couverture continue de s'appliquer aux résultats latents de l'instrument de couverture cumulés jusqu'à la date d'arrêt de la couverture, qui doivent alors être reconnus dans un compte d'attente (en contrepartie d'un compte « instruments de trésorerie »).

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

(3) À la clôture de l'exercice, les créances et dettes sont converties au taux de clôture. Ces différences de conversion sont inscrites à ces comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures. L'augmentation de dettes concerne principalement la perte latente constatée sur la dette bancaire de 400 ME, la livre s'étant appréciée de 5% sur l'exercice 2019.

3.5.3.2.3 Instruments de trésorerie

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

3.5.3.2.4 Produits à recevoir

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Autres immobilisations financières (intérêts courus sur prêts)	17 127	35 643
Clients et comptes rattachés (facture à établir)	4 275	2 563
Autres créances	0	0
TOTAL	21 401	38 206

3.5.3.3 Capitaux Propres

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

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

(K€)	31/12/2018	Augmentation		Diminution		31/12/2019
		Augmentation de l'exercice	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat/Distribution	Virements poste à poste	
Capital social	472 232	11 915	0	0	0	484 147
Prime d'émission	956 623	0	0	0	0	956 623
Primes de fusion	353 741	0	0	0	0	353 741
Prime d'apport	19 554	43 224	- 1 191	0	0	61 587
Réserve légale	35 126	0	1 191	10 911	0	47 228
Report à nouveau	14 141	0	0	23 807	0	37 948
Résultat de l'exercice	218 202	184 275	0	- 218 202	0	184 275
Provisions réglementées	3 786	694	- 90	0	0	4 390
CAPITAUX PROPRES	2 073 405	240 108	- 90	- 183 484	0	2 129 939

Augmentation de Capital

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

Le 5 avril 2019, Covivio a apporté à Covivio Hotels 100% des titres de Ruhl Côte d'Azur pour 29 584 K€ et la créance qu'elle détenait sur

Ruhl Côte d'Azur pour 10 500 K€. En rémunération de cet apport, il a été créé 2 365 503 actions Covivio Hotels à 4 € de valeur nominale et à 12,95 € de prime d'apport. La réserve légale a été dotée à hauteur de 10% du capital soit 946 K€. Les frais imputés sur la prime d'apport sont de 84 K€.

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 5 avril 2019 a affecté le résultat de l'exercice précédent comme décrit ci-après et procédé à la distribution d'un dividende ordinaire de 1,55 €.

(K€)	
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018	218 202
Primes d'émission	0
Report à Nouveau	14 141
TOTAL À AFFECTER	232 343
Réserve Légale	10 911
Prime d'émission	0
Dividendes mis en paiement ⁽¹⁾	183 484
Report à Nouveau	37 948
TOTAL AFFECTÉ	232 343

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

500 K€ de dividende précipitaire versé à Covivio Hotel Gestion

182 989 K€ de dividende ordinaire (1,55 € * 118 057 886 actions)

(5 K€) concernent les actions auto-détenues qui ne donnent pas droit au paiement du dividende.

Provisions réglementées

Il s'agit d'amortissements dérogatoires pratiqués sur les actifs ayant fait l'objet d'une levée d'option de crédit-bail pour 3 816 K€.

Les 574 K€ restant concernent l'amortissement dérogatoire sur les frais d'acquisition de titres des sociétés OPCI Otefi et SAS Kombon.

3.5.3.4 Provisions pour risques et charges

(K€)	Note 3.5	Augmentation			Diminution		31/12/2019
		31/12/2018	TUP	Dotations	Reprises Montant utilisé	Reprises Montant non utilisé	
Provisions pour risques	3.4.1	597	0	7 057	219	0	7 435
Provision pour perte de change		53	0	6 810	0	0	6 863
Provisions pour surcouverture		219	0	0	219	0	0
Provisions cotisations actions gratuites		325	0	247	0	0	572
Provisions pour charges		398	0	2	232	0	168
Litige salariaux		230	0	0	230	0	0
Indemnité de fin de carrière	3.4.2	93	0	2	0	0	95
Médaille du travail		75	0	0	2	0	73
TOTAL		995	0	7 059	451	0	7 603

3.5.3.4.1 Provisions pour risque

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

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

Au 31 décembre 2019, Covivio Hotels n'est plus en position de surcouverture, la provision de 219 K€ a donc été reprise.

3.5.3.4.2 Indemnités de Fin de Carrière

Covivio Hotels applique à compter de l'exercice 2013 la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires. Cette recommandation permet l'évaluation de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi en conformité avec la norme IAS 19R.

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	31/12/2019	31/12/2018
Taux d'actualisation	0,44%	1,27%
Taux annuel d'inflation	-	-
Évolution annuelle des salaires		
Cadres	4%	4%
Non-cadres	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	48,80%	51,26%
Table de mortalité	TGF05/TGH05	TGF05/TGH05
Turnover	10,09% (20 ans)	10,21% (20 ans)
	10,09% (20 ans)	10,21% (30 ans)
	10,09% (20 ans)	10,21% (40 ans)
	0% (50 ans)	0% (50 ans)
Nature du départ en retraite	À l'initiative du salarié	À l'initiative du salarié

3.5.3.5 Dettes

(K€)	Note 3.5	31/12/2019	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31/12/2018
Emprunts Obligataires non convertibles	3.5.1	741 586	5 033	386 553	350 000	741 627
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.5.2	1 147 215	33 434	253 030	860 751	851 063
Emprunts, dettes financières diverses	3.5.3	183 391	183 391	0	0	119 756
Avances et acomptes		0	0	0	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés		2 697	2 697	0	0	1 166
Dettes fiscales et sociales	3.5.4	1 852	1 852	0	0	1 359
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.5.5	875	875	0	0	29 452
Autres dettes	3.5.6	813	813	0	0	262
Produits constatés d'avance		0	0	0	0	0
Instruments de trésorerie	3.5.7	324	324	0	0	416
TOTAL		2 078 753	228 419	639 583	1 210 751	1 745 101

3.5.3.5.1 Emprunts obligataires non convertibles

Emprunts obligataires

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont :

Date d'émission	16 novembre 2012
Montant de l'émission (en M€)	255
Remboursement partiel	68
Valeur nominale après remboursement partiel	187
Taux nominal	2,754%
Date d'échéance	16 novembre 2021

Le solde de l'emprunt obligataire est de 187 182 K€, qui correspond aux intérêts courus pour 628 K€ et au capital restant dû pour 186 554 K€.

Date d'émission	24/09/2018
Montant de l'émission (en M€)	350
Remboursement partiel	0
Valeur nominale après remboursement partiel	350
Taux nominal	1,875%
Date d'échéance	24/09/2025

Le solde de cet emprunt obligataire est de 351 775 K€, qui correspond aux intérêts courus pour 1 775 K€ et au capital restant dû pour 350 000 K€.

Placement privé

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

Date d'émission	29 mai 2015
Montant de l'émission (en M€)	200
Remboursement partiel	0
Valeur nominale après remboursement partiel	200
Taux nominal	2,218%
Date d'échéance	29 mai 2023

Le solde du placement privé est de 202 630 K€, qui correspond aux intérêts courus pour 2 630 K€ et au capital restant dû pour 200 000 K€.

3.5.3.5.2 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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

(K€)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	847 400	307 735	32 428	1 122 707
Intérêts courus	3 663	5 946	3 663	5 946
Concours bancaires	0	18 562	0	18 562
TOTAL	851 063	332 243	36 091	1 147 215

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

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

3.5.3.5.3 Emprunts et dettes financières diverses

Les emprunts et dettes financières diverses sont composés de :

- comptes courants créditeurs pour 183 247 K€ :

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Foncière Otello	34 474	33 516
Investment FDM Rocatierra	32 553	29 003
Murdelux	19 966	9 019
Ulysse Belgique	11 815	9 554
SLIH	11 554	2 001
Trade Center Hotel	8 221	7 403
Sunparks Oostduink	7 833	6 392
George Hotel Investments Ltd	6 454	2 004
Lagonda Palace Propco Ltd	5 101	1 940
Constance	4 406	0
Ruhl Côte d'Azur	3 930	0
George Hôtel Investments Holdco	3 532	0
Roxburge Invest lux	3 038	1 646
Roxburghe Investments Propco Ltd	2 968	2 216
The St David's Hotel Cardiff Ltd	2 579	977
Grand Central Hôtel Company	2 374	0
Blythswood Square Hotel Glasgow	2 309	1 078
Lagonda York Propco Ltd	2 240	1 176
Oxford Spires Hotel Ltd	2 187	0
René Clair	2 076	0
Kempense Meren	2 031	675
Wotton House Properties Ltd	2 004	944
SCI Porte Dorée	1 834	609
Lagonda Russell Propco Ltd	1 117	1 711
Bardiomar	1 041	1 107
Oxford Thames Ltd	1 016	0
Oxford Spires Hôtel Holdco	887	0
Lagonda Leeds Propco Ltd	674	405
Sunparks Trefonds	624	748
SCI Rosace	602	0
Sunparks Vielsalm	585	1 448
So Hospitality	484	441
Wotton House Properties Holdco	364	0
Lagonda York Holdco Ltd	323	0
SARL Loire	51	58
B&B Invest Espagne	0	1 337
Hotel 57 Place René Clair	0	1 298
Hermitage Holdco	0	918
Foncière Manon	0	132
Hôtel Amsterdam Centre Propco	0	0
Sunparks de Haan	0	0
TOTAL	183 247	119 756

- dépôts de garantie locataires pour 144 K€.

3.5.3.5.4 Dettes fiscales et sociales

Les dettes fiscales et sociales sont constituées de :

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

3.5.3.5.5 Dettes sur immobilisations

Les dettes sur immobilisations sont composées de :

- 701 K€ : FNP sur les travaux de 10 actifs loués par Accor
- 159 K€ : FNP sur les travaux de l'hôtel MEININGER Porte de Vincennes

3.5.3.5.8 Covenants bancaires

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

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

Au 31 décembre 2019, les covenants bancaires ICR et LTV Crédit corporate sécurisé sont tous respectés : LTV < 60% (avec faculté de dépassement sur un semestre dans la limite de 65%), ICR > 200%.

3.5.3.5.9 Comptes de charges à payer

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts courus sur emprunts	10 979	8 737
Factures non parvenues	3 530	5 794
Autres dettes	741	0
Dettes fiscales et sociales	1 027	881
Intérêts courus sur concours bancaires courants	4	3
TOTAL	16 282	15 415

3.5.3.5.10 Comptes de régularisation Passif

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Écart de conversion Passif		
Diminution de dettes	6	5 242
Augmentation de créances	12 195	0
TOTAL	12 201	5 242

À 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.

- 12 K€ : Retenue de garantie
- 3 K€ : FNP sur les travaux de l'hôtel MEININGER Lyon Zimmermann.

3.5.3.5.6 Autres dettes

Les autres dettes sont composées de :

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

3.5.3.5.7 Instruments de trésorerie

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

3.5.4 Notes sur le compte de résultat

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

3.5.4.1 Résultat Exploitation

3.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Recettes locatives	45 393	55 027
Loyers du secteur hôtellerie	29 895	33 589
Loyers du secteur commerce d'exploitation	15 498	21 438
Prestations de services ⁽¹⁾	30 645	20 806
TOTAL	76 038	75 833

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

3.5.4.1.2 Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

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

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Reprises provisions pour risques et charges d'exploitation	233	0
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	152	259
Transfert de charges	674	8 178
Frais d'émission d'emprunt ⁽¹⁾	674	8 158
Charges d'exploitation	0	0
Charges de personnel	0	20
TOTAL	1 059	8 437

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

3.5.4.1.3 Charges d'exploitation

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Autres achats et charges externes ⁽¹⁾	13 914	19 512
Impôts taxes et versements assimilés	5 947	6 750
Frais de personnel	5 735	5 113
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions ⁽²⁾	20 377	24 529
Autres charges d'exploitation	117	55
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	46 090	55 960

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

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

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Amortissements immeubles d'exploitation & incorporelles	0	0
Amortissements sur immeubles locatifs	15 246	19 258
Amortissements des malis techniques	0	0
Amortissements des matériels et mobiliers	0	0
Amortissements des charges à répartir	3 092	4 124
Sous-total dotations aux amortissements	18 338	23 382
Dépréciation des comptes clients	0	0
Dépréciation des immobilisations	1 789	833
Provisions pour risques et charges	250	314
Sous-total dotations dépréciations et provisions	2 039	1 147
TOTAL	20 377	24 529

3.5.4.2 Résultat Financier

(K€)	Note 3.5	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers de participations		204 907	73 929
Dividendes reçus des filiales et participations	4.2.1	204 907	73 929
Prêts et autres produits assimilés		46 576	45 341
Revenus des prêts aux filiales		46 576	45 163
Revenus des autres prêts		0	178
Autres intérêts et produits assimilés		13 973	50 220
Intérêts des comptes courants groupe		246	219
Produits sur swap		12 361	5 672
Autres produits		187	62
Bonis de Fusion	4.2.2	1 178	43 785
Intérêts moratoires		1	482
Reprises sur provisions et transferts de charges	4.2.3	219	59
Reprises de provisions R&C financiers		219	6
Reprises de provisions/immobilisations financières		0	53
Différences positives de change		1 717	598
Gain de change	4.2.4	1 717	598
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
Total des produits financiers		267 392	170 147
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		51 799	111
Prime de remboursement des obligations		214	57
Provisions pour risques financiers	4.2.4	6 810	54
Provisions sur immobilisations financières	4.2.5	44 775	0
Intérêts et charges assimilées		69 138	49 715
Intérêts des emprunts		56 860	35 437
Intérêts des comptes courants groupe		1 661	1 008
Soules couverture		8 510	7 776
Amortissement des instruments en POI (Position ouverte isolée)		1 012	3 681
Intérêts bancaires et opérations de financements		1 095	1 813
Différences négatives de change		1 512	4 736
Perte de change	4.2.4	1 512	4 736
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
Total des charges financières		122 449	54 563
RÉSULTAT FINANCIER		144 943	115 585

3.5.4.2.1 Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

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

3.5.4.2.2 Détail des bonis de fusion

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

3.5.4.2.3 Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
Transfert de charges financières	0	0
Intérêts sur emprunts	0	0
Reprise de provisions	219	59
Provision pour dépréciation des titres	0	53
Provision pour surcouverture	219	6
TOTAL	219	59

3.5.4.2.4 Différences positives et négatives de change

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

3.5.4.2.5 Dotations aux provisions sur immobilisations financières

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

(K€)	31/12/2019	31/12/2018
FDM M Lux	44 739	0
LHM Holding Lux	36	0
TOTAL	44 775	0

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

3.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Produits (K€)	31/12/2019	31/12/2018	Charges (en K€)	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	300	21	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	910	44
Produits divers	300	21	Charges diverses	910	44
Produits sur opérations en capital	18 225	328 584	Charges sur opérations en capital	8 690	254 336
Produits sur cessions de constructions ⁽¹⁾	18 000	269 383	Valeur comptable des constructions cédées ⁽¹⁾	8 538	195 144
			VNC des sorties de composant	149	0
Produits sur cessions de titres	22	6	Valeur comptable des titres cédés	1	5
Produits sur cessions (autres éléments)	0	59 115	VNC Autres éléments d'actifs	0	59 115
Produits sur cessions de titres (dissolution avec liquidation)	0	10	VNC des titres cédés (dissolution avec liquidation)	0	67
Produits exceptionnels divers	203	70	Charges exceptionnelles	2	5
Reprises sur provisions	168	320	Dotations aux amortissements et provisions	773	238
Reprise d'amortissements dérogatoires	168	320	Amortissements dérogatoires ⁽²⁾	694	90
			Dotations aux amortissements	79	148
Provisions pour impôts	0	0	Provisions pour impôts latents	0	0
Produits exceptionnels	18 693	328 925	Charges exceptionnelles	10 373	254 618
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	8 320	74 307			

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

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

3.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices

Néant.

3.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève au 31 décembre 2019 à 81 394 K€.

3.5.5 Engagements hors bilan

3.5.5.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés (M€)	Échéance	31/12/2019	31/12/2018
Engagements liés au périmètre du groupe		573,3	0,0
Engagements de prise de participations		573,3	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 127,8	588,1
Garanties financières données (CRD des dettes gagées) ⁽¹⁾		1 127,8	588,1
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		34,7	61,5
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats <i>own use</i>)		0,0	0,0
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		5,5	26,8
Travaux restants à engager immeubles en développement		0,0	10,0
Engagements d'acquisition		0,0	0,0
Cautions bancaires et autres garanties données		5,5	16,8
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		28,2	16,7
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité « loyers à verser »	2041-2089	24,8	9,7
Travaux restant à engager immeubles de placement ⁽²⁾		3,4	7,1
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		1,0	18,0
Promesses de ventes d'actifs données		1,0	18,0

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

(2) Engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement.

(M€)	Montant des budgets de travaux signés*	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Hôtels Accor	10,3	6,9	3,4	2020
TOTAL MURS D'EXPLOITATION	10,3	6,9	3,4	

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

3.5.5.1.1 Les instruments financiers à terme de type *swap*

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

L'acquisition des actifs est généralement financée par de la dette, majoritairement à taux variable. La politique suivie en matière de gestion du risque de taux consiste à couvrir systématiquement la dette à taux variable dès sa mise en place afin de sécuriser les flux

financiers. La dette variable est couverte en principe sur la durée prévisionnelle de détention des actifs, durée au moins supérieure à sa maturité.

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

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

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

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en K€)	Juste valeur (en K€)
31/12/2014	30/12/2022	Swap emprunteur TF	CIC-Est	2,0175%	70 000	- 4 970
31/03/2015	31/03/2025	Swap emprunteur TF	HSBC	0,6925%	0	- 2 079
29/05/2015	29/05/2023	Swap prêteur TF	HSBC	0,7180%	100 000	3 115
30/06/2015	30/06/2025	Swap emprunteur TF	CIC-Est	1,8850%	50 000	- 5 704
31/03/2016	31/12/2026	Swap emprunteur TF	Palatine	0,9230%	50 000	- 3 480
29/09/2017	31/12/2027	Swap emprunteur TF	CIC-Est	1,1875%	70 000	- 6 690
29/12/2017	30/06/2028	Swap emprunteur TF	Natixis	0,9040%	100 000	- 7 406
15/01/2018	31/03/2027	Swap emprunteur TF	CACIB	0,7125%	100 000	- 5 534
15/01/2018	31/03/2027	Swap emprunteur TF	Natixis	0,6880%	100 000	- 5 354
29/03/2018	31/03/2028	Swap emprunteur TF	HSBC	1,0010%	100 000	- 8 146
29/03/2018	31/03/2027	Swap emprunteur TF	LCL	0,9190%	100 000	- 7 054
29/06/2018	31/12/2027	Swap emprunteur TF	Société générale	0,9180%	100 000	- 7 363
24/09/2018	24/09/2025	Swap prêteur TF	HSBC	0,6210%	150 000	5 946
24/09/2018	24/09/2025	Swap prêteur TF	LCL	0,6210%	100 000	3 964
24/09/2018	24/09/2025	Swap prêteur TF	NATIXIS	0,6210%	100 000	3 964
15/01/2019	15/01/2029	Swap emprunteur TF	HSBC	0,8920%	100 000	- 7 443
TOTAL					1 390 000	- 54 236

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats de *swaps* en livre sterling :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en K€)	Juste valeur (en K€)
15/01/2019	30/06/2026	Swap emprunteur TF	SG	1,4550%	100 000	- 4 242
15/01/2019	30/06/2026	Swap emprunteur TF	SANTANDER	1,4670%	100 000	- 4 331
15/01/2019	30/06/2026	Swap emprunteur TF	HSBC	1,4680%	100 000	- 4 339
15/01/2019	30/06/2026	Swap emprunteur TF	Natixis	1,3500%	100 000	- 3 465
15/01/2019	30/06/2026	Swap emprunteur TF	SG	1,4170%	90 000	- 3 565
15/04/2019	30/06/2026	Swap emprunteur TF	Natixis	1,2120%	90 000	- 2 199
TOTAL					580 000	- 22 142

3.5.5.1.2 Les caps et floors

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

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

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en K€)	Juste valeur (en K€)
31/03/2015	31/03/2022	tunnel-cap	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	2,0000%	26	0
31/03/2015	31/03/2022	tunnel-cap	HSBC	2,0000%	16	0
TOTAL					42	0

3.5.5.1.3 Les Cross Currency Swap

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

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

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en K€/K£)	Juste valeur (en K€)
31/07/2018	30/06/2026	CCS prêteur TF	CIC-EST	2,3000%	141 300/125 000	- 1 468
20/09/2018	30/06/2026	CCS prêteur TF	NATIXIS	2,3000%	56 427/50 000	- 366
15/02/2019	30/06/2026	CCS prêteur TF	HSBC	2,3000%	85 616/50 000	- 1 191
TOTAL					283 343/225 000	- 3 025

3.5.5.2 Engagements reçus

3.5.5.2.1 Engagements liés aux activités opérationnelles et au financement

Engagements hors bilan reçus (M€)	Échéance	31/12/2019	31/12/2018
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements reçus des opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		63,2	287,4
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		63,2	287,4
Engagements liés aux activités opérationnelles		990,9	315,5
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir »		187,8	104,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		225,4	204,4
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		1,0	0,0
Travaux restant à engager (immobilisations) = (2)+(3) des engagements donnés		3,4	7,1
Engagement d'acquisition (immobilisations)		573,3	0,0

3.5.6 Renseignements divers

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

	2019	2018
Cadres	22	23
Agents de maîtrise	0	0
TOTAL HORS APPRENTIS	22	23
Apprentis	0	0
TOTAL	22	23

L'effectif de la société au 31 décembre 2019 s'élève à 22 personnes, dont 22 contrats à durée indéterminée.

3.5.6.2 Rémunération des mandataires sociaux

3.5.6.2.1 Jetons de présence

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice par Covivio Hotels se sont élevés à 27 K€.

3.5.6.2.2 Rémunération du Gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, Covivio Hotels Gestion a perçu pour l'année 2019 une rémunération au titre de ses fonctions de 1 188 K€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Covivio Hotels.

En 2019, Covivio Hotels a versé 500 K€ de dividendes préciputaires à l'associé commandité, Covivio Hotels Gestion, au titre de l'exercice 2018.

3.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées sont conclues à des conditions normales de marché.

3.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées

Postes	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	0
Participations	2 012 553
Créances rattachées à des participations	0
Prêts	1 695 697
Créances clients et comptes rattachés	34 975
Autres créances	0
Emprunts et dettes financières divers LT	0
Emprunts et dettes financières divers CT	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	22
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	184 150
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Produits de participations	204 908
Autres produits financiers	46 821
Charges financières	- 1 661

3.5.6.5 Filiales et participations

Filiales et participations au 31 décembre 2019

(Article L. 233-15 du Code de commerce)

(K€) Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
				brute	nette
I. Renseignements détaillés					
A. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)					
Activités immobilières					
a) Locative					
SNC Foncière Otello	1	20 051	99,92	33 071	33 071
SNC Hôtel René Clair	6 761	4 860	99,99	9 833	9 833
B&B Invest Espagne	41	4 046	100,00	4 089	4 089
Investment Rocatierra FDM	11 104	108 687	100,00	111 004	111 004
Bardiomar	7 631	15 164	100,00	79 224	79 224
Trade Center Hôtel	12 020	24 287	100,00	96 585	96 585
SCI Porte Dorée	1 864	6 661	100,00	14 751	14 751
Ruhl Côte d'Azur	1	8 874	100,00	29 584	29 584
Samoens	3 461	14 545	50,10	13 766	13 766
b) Holding					
SARL Loire	2	51	100,00	86	86
SAS Foncière Ulysse	1 279	2 673	100,00	4 931	4 931
SARL Foncière Manon	105	35	99,90	265	265
Murdelux	27 053	719 494	99,95	770 834	770 834
FDM Gestion Immobilière	1	594	99,99	1	1
OPCI B2 Hôtel Invest	290 037	2 365	50,20	145 613	145 613
FDM M Lux	13	143 668	100,00	379 096	334 357
SCI Rosace	1 000	1 663	100,00	13 323	13 323
Constance	13 173	124 968	100,00	126 777	126 777
LHM Holding Lux	12	4 385	100,00	20 973	20 937
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)					
Activités immobilières					
a) Locative					
SCI Dahlia	6 038	34 588	20,00	12 076	12 076
Oteli	125 242	109 036	31,15	67 890	67 890
Kombon	4 594	37 700	33,33	31 999	31 999
b) Holding					
Iris Holding France	9 582	10 823	19,90	6 588	6 588
Iris Invest 2010	110 869	9 751	19,90	22 624	22 624
Camp Invest	88 299	6 323	19,90	17 571	17 571
II. Renseignements globaux					
A. Filiales non reprises au paragraphe 1					
a) Filiales Françaises (ensemble)					
b) Filiales Étrangères (ensemble)					
B. Participations non reprises au paragraphe 1					
a) Dans les Sociétés Françaises (ensemble)					
b) Dans les Sociétés Étrangères (ensemble)					
III. Renseignements globaux sur les titres					
A. Filiales I+II					
a) Filiales Françaises (ensemble)					
b) Filiales Étrangères (ensemble)					
B. Participations I+II					
a) Dans les Sociétés Françaises					
b) Dans les Sociétés Étrangères					

(K€)	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
------	---	---	--	--	--	--------------

I. Renseignements détaillés**A. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)****Activités immobilières****a) Locative**

SNC Foncière Otello	146 781		16 788	5 319	5 475	
SNC Hôtel René Clair	6 700		2 129	1 238	1 183	
B&B Invest Espagne	6 062		757	25	12	
Investment Rocatierra FDM	227 600		22 230	7 524	7 957	
Bardiomar	8 798		5 882	4 600	4 625	
Trade Center Hôtel	0		5 418	4 215	4 159	
SCI Porte Dorée	7 747		2 163	526	0	
Ruhl Côte d'Azur	8 500		2 851	2 381	0	
Samoens	15 667		5 930	1 112	752	

b) Holding

SARL Loire	0		0	- 7	0	
SAS Foncière Ulysse	11 637		0	- 134	0	
SARL Foncière Manon	217		0	- 9	0	
Murdelux	562 691		476	- 43 004	11 622	
FDM Gestion Immobilière	87		12 694	593	182	
OPCI B2 Hôtel Invest	0		0	111 806	56 316	
FDM M Lux	387 986		0	658	105 500	
SCI Rosace	37 500		4 081	1 075	0	
Constance	141 550		0	6 615	0	
LHM Holding Lux	28 960		0	- 7	2 275	

B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)**Activités immobilières****a) Locative**

SCI Dahlia	0		8 986	2 834	725	
Oteli	33 785		11 786	8 795	0	
Kombon	19 949		6 534	1 708	0	

b) Holding

Iris Holding France	6 745		95	2 057	629	
Iris Invest 2010	0		0	6 878	1 368	
Camp Invest	0		0	5 678	1 116	

II. Renseignements globaux**A. Filiales non reprises au paragraphe 1**

a) Filiales Françaises (ensemble)

b) Filiales Étrangères (ensemble)

B. Participations non reprises au paragraphe 1

a) Dans les Sociétés Françaises (ensemble)

b) Dans les Sociétés Étrangères (ensemble)

III. Renseignements globaux sur les titres**A. Filiales I+II**

a) Filiales Françaises (ensemble)	376 386	0	46 636	130 515	63 908	
b) Filiales Étrangères (ensemble)	1 222 097	0	34 763	- 25 989	136 150	

B. Participations I+II

a) Dans les Sociétés Françaises	60 479	0	27 401	27 950	3 838	
b) Dans les Sociétés Étrangères	0	0	0	0	0	

3.5.7 Évènements postérieurs à la clôture

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

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

3.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale de la société Covivio Hotels,

Opinion

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

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

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

Risque identifié

Au 31 décembre 2019, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette M€ 3 697, soit 87 % du total actif. 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.

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.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par la société.

Nos travaux ont consisté à :

- apprécier l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles de rotation et des modes de rémunération définies par la société et apprécier leur compétence ;
- prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment par rapport au contrôle des informations fournies par la société ;
- examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des actifs immobiliers à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;

Risque identifié

Comme indiqué dans la note 3.5.2.9 « Provisions pour risques et charges » de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés.

Compte tenu du poids des titres de participation et des créances rattachées au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuelles comme un point clé de l'audit.

Notre réponse

- analyser les hypothèses retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ;
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, avec l'aide de nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable et que les critères présentés dans la note 3.5.2.4 de l'annexe aux comptes annuels sont remplis ;
- recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de la société.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté à :

- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés.

Évaluation des actifs immobiliers

Risque identifié

Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2019 une valeur de M€ 445 au regard d'un total bilan de M€ 4 228. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société.

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.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par la société.

Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par la société.

Nos travaux ont consisté à :

- apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société ;
- prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts 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 aux données de marché disponibles ;
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable et que les critères présentés dans la note 3.5.2.3 de l'annexe aux comptes annuels sont remplis ;
- recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de la société.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225 37 3 et L. 225 37 4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225 37 3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225 37 5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2019, le cabinet MAZARS était dans la seizième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la septième année.

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

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

Rapport au comité d'audit

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

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

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

Courbevoie et Paris-La Défense, le 18 février 2020

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein



3.7 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée Générale de la société Covivio Hotels,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 226-10 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

1. Avec la société Covivio Alexanderplatz S.A.S., filiale de Covivio détenant plus de 10 % du capital de votre société et membre du conseil de surveillance de cette dernière

a) Nature, objet et modalités

Contrat de cession de la réserve foncière Alexanderplatz

Ce contrat de cession de la réserve foncière et des commerces existants situés à Alexanderplatz à Berlin, a été conclu le 26 avril 2019 par la société BRE/GH II Berlin Investor GmbH, filiale indirecte de votre société, à la société luxembourgeoise Covivio Alexanderplatz S.A.S., filiale de Covivio, pour un prix de M€ 60,5.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Le conseil de surveillance a considéré que la conclusion de cette convention permettrait à votre société de céder la réserve foncière située à proximité du Park Inn Berlin afin de développer un projet mixte de bureaux, commerces et résidentiel, qui ne correspond pas à l'activité de votre société.

b) Nature, objet et modalités

Convention prévoyant le versement d'indemnité au titre du projet « Alexanderplatz »

Cette convention a été conclue le 26 avril 2019 et prévoit le versement par la société Covivio Alexanderplatz S.A.S., filiale de Covivio, à BRE/GH II Investor GmbH, filiale indirecte de votre société, d'une indemnité de M€ 26,5 en dédommagement de la démolition intégrale de certains commerces et de la démolition partielle de Primark dont le paiement devrait intervenir dans les 30 jours à compter du début de la démolition prévue en 2024.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Le conseil de surveillance a considéré que la conclusion de cette convention permettrait à votre société de céder la réserve foncière située à proximité du Park Inn Berlin afin de développer un projet mixte de bureaux, commerces et résidentiel, qui ne correspond pas à l'activité de votre société.

2. Avec la société Caisse des dépôts et Consignations, membre du conseil de surveillance de votre société détenant moins de 10% du capital

a) Nature, objet et modalités

Contrat d'apport en nature de la société Foncière Développement Tourisme « FDT »

Ce contrat d'apport a été conclu le 4 mars 2019 entre votre société et la société Caisse des Dépôts et Consignations.

L'objet est de fixer les conditions et modalités d'apport par la société Caisse des Dépôts et Consignations à votre société de l'intégralité des 1 327 340 actions détenues dans la société FDT.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Le conseil de surveillance a considéré que cet apport permettrait à votre société de détenir l'intégralité du capital de la société FDT et ainsi de simplifier son organisation.

b) Nature, objet et modalités

Accord de renonciation à l'application des dispositions du pacte d'associés relatif à la société FDT

Un accord de renonciation à l'application des dispositions du pacte d'associés relatif à la société FDT a été signé dans le cadre des opérations envisagées de réduction de capital et d'apport conclu entre votre société et la société Caisse des Dépôts et Consignations le 4 mars 2019 en présence des sociétés FDT et Ampère Gestion.

L'objet de cet accord est de formaliser l'accord des parties afin de renoncer à se prévaloir des droits et obligations découlant du pacte relatif à la société FDT.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Le conseil de surveillance a considéré que cet accord permettrait de procéder à la réduction du capital de la société FDT dont la partie du capital non libérée ne se justifie plus compte tenu de la conclusion du contrat d'apport exposé ci-dessus.

c) Nature, objet et modalités

Protocole d'accord relatif à l'opération Oteli

Ce protocole a été conclu le 27 mai 2019 entre les sociétés Caisse des Dépôts et Consignations, Sogecap et votre société.

Il définit les termes et conditions des futurs pactes d'associés à mettre en place notamment entre les sociétés Caisse des Dépôts et Consignations, Sogecap et votre société et les sociétés Oteli France, Jouron et Kombon S.A.S. (les sociétés cibles) et leurs filiales pour tenir compte de l'entrée de votre société et de sa filiale Murdelux dans le capital desdites sociétés cibles et des conventions de gestion des actifs immobiliers dont votre société ou une société du groupe Covivio deviendra le gestionnaire.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Le conseil de surveillance a considéré que la conclusion de ce partenariat et de cette convention permet à votre société d'améliorer la qualité du patrimoine situé en France, d'améliorer les performances anticipées à court terme et de créer un potentiel de création de valeur.

d) Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à Kombon

Cette convention a été conclue le 1^{er} juillet 2019 entre la société Caisse des Dépôts et Consignations, Sogecap, Covivio Hotels Gestion Immobilière, Kombon S.A.S. et votre société.

Ce pacte vise notamment à organiser :

- les relations entre les associés, les investisseurs, le président, Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société Kombon S.A.S. ;
- les modalités de gestion et de gouvernance de Kombon S.A.S. ;
- les modalités de transfert des actions.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Le conseil de surveillance a considéré que la conclusion de ce partenariat et de cette convention permet à votre société d'améliorer la qualité du patrimoine situé en France, d'améliorer les performances anticipées à court terme et de créer un potentiel de création de valeur.

e) Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à Oteli

Cette convention a été conclue le 1^{er} juillet 2019 entre la société Caisse des Dépôts et Consignations, Sasu Fonae, Sogecap, Orientex Holdings, Covivio SGP, Covivio Hotels Gestion Immobilière, Oteli France et votre société.

Ce pacte vise notamment à organiser :

- les relations entre les associés, les investisseurs, la société de gestion, Covivio Hotels Gestion Immobilière et Oteli France ;
- les modalités de gestion et de gouvernance d'Oteli France et de ses filiales ;
- les modalités de transfert des actions.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Le conseil de surveillance a considéré que la conclusion de ce partenariat et de cette convention permet à votre société d'améliorer la qualité du patrimoine situé en France, d'améliorer les performances anticipées à court terme et de créer un potentiel de création de valeur.

f) Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à Jouron SPRL

Cette convention a été conclue le 1^{er} juillet 2019 entre la Caisse des Dépôts et Consignations, Simplon Belgique S.A.S., Sogecap, Murdelux, Covivio Hotels Gestion Immobilière, Jouron SPRL et votre société.

Ce pacte vise notamment à organiser :

- les relations entre les associés, les investisseurs, le gérant, Covivio Hotels Gestion Immobilière et Jouron SPRL ;
- les modalités de gestion et de gouvernance de Jouron SPRL ;
- les modalités de transfert des parts sociales.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Le conseil de surveillance a considéré que la conclusion de ce partenariat et de cette convention permet à votre société d'améliorer la qualité du patrimoine situé en Belgique, d'améliorer les performances anticipées à court terme et de créer un potentiel de création de valeur.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Avec les sociétés Predica et A CM Vie, membres du conseil de surveillance de votre société et détenant plus de 10 % du capital de votre société

a) Nature, objet et modalités

Pacte d'actionnaires relatif à l'opération Angel

Cette convention a été conclue le 6 novembre 2012 entre votre société et les sociétés Loire, Foncière Manon, le Groupe Crédit Agricole et ses affiliés et ACM Vie et ses affiliés.

Le pacte d'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés B2 Hôtel Invest et Foncière B2 Hôtel Invest et notamment :

- une interdiction de transférer les titres de l'OPCI jusqu'à l'issue du quatrième anniversaire de la date de signature du pacte ;
- un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée et une clause de rendez-vous ;
- la fixation des modalités du prix de sortie.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

b) Nature, objet et modalités

Contrat de souscription

Cette convention a été conclue le 14 novembre 2012 entre votre société et les sociétés Predica, ACM Vie, Serenis Assurances, Assurances du Crédit Mutuel IARD, Assurances du Crédit Mutuel Vie et Aviva Vie.

Par ce contrat de souscription, votre société a procédé en 2012 à l'émission d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale initiale de M€ 255, portant intérêts au taux de 3,682 % par an (du 1^{er} janvier au 15 février 2015) et de 2,754 % par an (à partir du 16 février 2015) et venant à échéance le 16 novembre 2021.

La charge financière correspondant aux souscriptions des sociétés Predica et ACM Vie s'élève à K€ 3 154 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

2. Avec la société Predica, membre du conseil de surveillance de votre société et détenant plus de 10 % du capital et

a) Nature, objet et modalités

Pacte d'actionnaires relatif à l'opération Pei

Cette convention a été conclue le 24 mai 2011 entre votre société et les sociétés Predica, Pacifica, Imefa Cent Deux et Imefa Cent Vingt-Huit.

Le pacte d'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés Camp Invest et Campeli, et notamment :

- une interdiction de transférer les titres de l'OPCI Camp Invest jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération ;
- un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée ;
- la fixation des modalités du prix de sortie.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

b) Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à l'opération Dahlia

Cette convention a été conclue le 29 novembre 2011 entre votre société, la S.C.I. Holding Dahlia et Predica.

Le pacte d'associés régit les relations entre les associés au sein de la S.C.I. Holding Dahlia. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

c) Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à l'opération Iris

Cette convention a été conclue le 6 décembre 2010 entre votre société et la société Predica.

Le pacte d'associés régit les relations entre les associés au sein des sociétés Iris Holding France et Iris Invest 2010 et notamment :

- une interdiction de transférer les titres de l'OPCI ou de la holding jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération ;
- un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée ;
- la fixation des modalités du prix de sortie.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

3. Avec la société Covivio, membre du conseil de surveillance de votre société et détenant plus de 10 % de son capital

a) Nature, objet et modalités

Avenant n° 4 à la convention de frais de réseau

Cet avenant à la convention initiale du 5 juin 2009 a été conclu le 12 mai 2016 entre votre société et la société Covivio. Cet avenant a fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil de surveillance en date du 9 février 2016.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le montant pris en charges par votre société s'élève à K€ 6 406.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 5 mars 2020

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

3.8 Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020

Mesdames et Messieurs les actionnaires de la société Covivio Hotels (la « société ») sont informés qu'ils sont convoqués à l'Assemblée Générale Mixte qui se réunira vendredi 3 avril 2020, à 9 heures 30, Pavillon Kléber, 7, rue Cimaraosa, 75116 Paris, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

3.8.1 Ordre du jour

À titre ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2019.
- Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2019.
- Affectation du résultat – Distribution de dividendes.
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce qui y sont mentionnées.
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Gérant.
- Approbation de la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de surveillance.
- Approbation des informations visées à l'article L. 226-8-2 I du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux.
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ou attribués au titre du même exercice à Christophe Kullmann en qualité de Président du Conseil de surveillance.
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ou attribués au titre du même exercice à la société Covivio Hotels Gestion en qualité de Gérant.
- Renouvellement du mandat de la société Foncière Margaux en qualité de membre du Conseil de surveillance.
- Renouvellement du mandat de la société Covivio Participations en qualité de membre du Conseil de surveillance.
- Nomination de Najat Aasqui en qualité de membre du Conseil de surveillance.
- Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la société de ses propres actions.

À titre extraordinaire

- Modification de l'article 15 (Rémunération du Conseil de surveillance) des statuts de la société afin de supprimer la notion de « jetons de présence ».
- Modification de l'article 8 (Forme et cession des actions) des statuts de la société afin de permettre l'identification des porteurs de titres de créances négociables.
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes.
- Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions.
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire.
- Autorisation à donner au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre.
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société.
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.
- Pouvoirs pour formalités.

3.8.2 Texte des projets de résolutions

À titre ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2019

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019, du rapport du Gérant, du rapport du Conseil de surveillance, et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve, dans toutes leurs parties, le rapport du Gérant, le rapport du Conseil de surveillance, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 184 274 608,60 €.

L'Assemblée Générale approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2019

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, du rapport du Conseil de surveillance ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2019, comprenant le bilan et le compte de résultat consolidés et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale approuve le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2019 qui s'établit à 352 262 K€.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat – Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 184 274 608,60 €, augmenté du report à nouveau de 37 947 575,47 €,

porte le bénéfice distribuable à un montant de 222 222 184,07 €, décide, sur proposition du Gérant d'affecter le bénéfice distribuable de la manière suivante :

- 500 000 € au règlement du dividende précipitaire de l'associé commandité au titre de l'exercice
- 1 186 625,56 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 48 414 653,20 €
- 187 606 781,15 € à la distribution d'un dividende
- 32 928 777,36 € au compte report à nouveau.

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

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

Le dividende sera mis en paiement le 14 avril 2020.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital au 31 décembre 2019, soit 121 036 633 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 9 des statuts de la société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 187 606 781,15 €. Ce dividende n'ouvre droit à l'abattement de 40%, qu'en cas d'option annuelle, expresse, globale et irrévocable pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts, et, uniquement pour la partie de ce dividende prélevée, le cas échéant, sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés. Conformément à l'article 158 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas toutefois aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts, hors dividende précipitaire et non éligible à l'abattement de 40% s'élève à 122 031 740,20 €. Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 65 575 040,95 €.

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

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce qui y sont mentionnées

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions et engagements visés par l'article L. 226-10 du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la politique de rémunération applicable au Gérant

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 226-8-1 II. du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Gérant qui y est présentée, et figurant au paragraphe 4.2.4.1 du document d'enregistrement universel de la société.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Approbation de la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de surveillance

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 226-8-1 II. du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de surveillance qui y est présentée, et figurant au paragraphe 4.2.4.1.2 du document d'enregistrement universel de la Société.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Approbation des informations visées à l'article L. 226-8-2 I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 226-8-2 I. du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 225-37-3 I. du Code de commerce qui y sont présentées relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux, et figurant au paragraphe 4.2.4.2 du document d'enregistrement universel de la Société.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en qualité de Président du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, prend acte, en application de l'article L. 226-8-2 II. du Code de commerce, que M. Christophe Kullmann en sa qualité de Président du Conseil de surveillance, ne perçoit aucun éléments fixes, variables et exceptionnels ou d'avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ou attribués au titre du même exercice, tels que précisé dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 4.2.4.3.1 du document d'enregistrement universel de la Société.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ou attribués au titre du même exercice à la société Covivio Hotels Gestion en qualité de Gérant

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 226-8-2 II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ou attribués au titre du même exercice à Covivio Hotels Gestion en sa qualité de Gérant, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 4.2.4.3.2 du document d'enregistrement universel de la Société.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de la société Foncière Margaux en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Foncière Margaux arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de la société Foncière Margaux en qualité de membre du Conseil de surveillance de la société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de la société Covivio Participations en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Covivio Participations arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de la société Covivio Participations en qualité de membre du Conseil de surveillance de la société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

DOUZIÈME RÉOLUTION

Nomination de Madame Najat Aasqui en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, décide de nommer, à compter de ce jour, Madame Najat Aasqui, née le 30 janvier 1982 à Lille, de nationalité française, demeurant en France à Chaville, en qualité de membre du Conseil de surveillance de la société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

TREIZIÈME RÉOLUTION

Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la société de ses propres actions

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 du 16 avril 2014 et des pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019
- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, ses propres actions ; et
- décide que les achats d'actions de la société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée). Il est précisé (i) qu'un montant maximum de 5% des actions composant le capital de la société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation et (iii) que les acquisitions réalisées par la société ne pourront en aucun cas l'amener à détenir, à quelque moment que ce soit, plus de 10% des actions composant son capital social.

Le prix maximum d'achat par la société de ses propres actions ne devra pas excéder quarante euros (40 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. À cet effet, l'Assemblée Générale décide de déléguer au Gérant, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix maximal susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à deux cents millions d'euros (200 000 000 €).

Ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes et aux époques que le Gérant de la société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette autorisation est destinée à permettre à la société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Gérant ou la personne agissant sur la délégation du Gérant appréciera
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée Générale de la 17^e résolution ci-dessous
- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers
- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché
- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions
- établir tous documents notamment d'information
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ; et

- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'Assemblée Générale prend acte que dans l'hypothèse où le Gérant viendrait à utiliser la présente autorisation, le Gérant en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-1 du Code de commerce.

À titre extraordinaire

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 15 (Rémunération du Conseil de surveillance) des statuts de la société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant décide de modifier l'article 15 des statuts de la société afin de supprimer la notion de « jetons de présence » à la suite de l'adoption le 22 mai 2019 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises, dite loi Pacte.

En conséquence, le premier alinéa de l'article 15 des statuts est désormais rédigé comme suit :

« Article 15 – Rémunération du Conseil de surveillance

Il peut être alloué au Conseil de surveillance une rémunération annuelle dont le montant, porté dans les frais généraux est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée. »

Le reste de l'article 15 demeure inchangé.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 8 (Forme et cession des actions) des statuts de la société afin de permettre l'identification des porteurs de titres de créances négociables

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, décide de modifier l'article 8 des statuts afin de le mettre à jour des nouvelles dispositions de l'article 228-2 du Code de commerce en matière d'identification des porteurs de titres de créances négociables.

En conséquence, le quatrième alinéa de l'article 8 des statuts est désormais rédigé comme suit :

« Article 8 – Forme et cession des actions

[...]

La société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification (i) de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées Générales d'actionnaires (une « **Assemblée Générale** ») et (ii) de porteurs d'obligataires ou de titres de créances négociables émises par la société. »

Le reste de l'article 8 des statuts demeure inchangé.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport du Gérant :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019
- délègue au Gérant, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de quarante-huit millions quatre cent mille euros (48 400 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 18^e à 23^e résolutions
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et
- décide que le Gérant aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
 - (i) déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées

- (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
- (iii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société
- (iv) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles
- (v) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution et
- (vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019
- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale, les actions acquises par la société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 13^e résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10% du capital social de la société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée ; et
- autorise le Gérant à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Prime d'émission » ou sur tout poste de réserves disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10% de la réduction de capital réalisée.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélatrice des statuts de la société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des Bon de Souscription d'Actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la société, émises à titre gratuit ou onéreux ; étant précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce
- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de deux cent quarante-deux millions d'euros (242 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 16^e et 19^e à 23^e résolutions
- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 19^e à 22^e résolutions ne pourra excéder le montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Gérant pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Gérant pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Gérant que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

L'Assemblée Générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée Générale décide que les émissions de Bons de Souscription d'Actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de Bons de Souscription d'Actions, le Gérant aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés

- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 225-136, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, l'émission, par offre au public, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 18^e et 20^e à 22^e résolutions ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce ; et
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder quarante-huit millions quatre cent mille euros (48 400 000 €). À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital. Il est précisé que ce

montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 16^e, 18^e, 20^e à 23^e résolutions

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

L'Assemblée Générale décide :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation
- pour les émissions d'actions, de prévoir au bénéfice des actionnaires un délai de priorité obligatoire de trois ⁽³⁾ jours de bourse minimum, sur la totalité des émissions d'actions par voie d'offre au public qui seraient mises en œuvre par le Gérant conformément aux articles L. 225-135, 5^e alinéa, et R. 225-131 du Code de commerce ; et
- pour les émissions de titres autres que des actions, de déléguer au Gérant la faculté de conférer un tel délai de priorité.

Le délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, l'Assemblée Générale décide que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Covivio Hotels sur Euronext Paris précédant le début de l'offre au public au sens du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10% ; et
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Gérant pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée Générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la société auxquels les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés
- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre, et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation à donner au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019
- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à décider, pour chacune des émissions décidées en application des 18^e et 19^e résolutions, d'augmenter le nombre de titres de capital et/ou de valeurs mobilières à émettre dans les conditions prévues par l'article L. 225-135-1 du Code de commerce et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale
- décide que le montant nominal des augmentations de capital décidées par la présente résolution s'imputera sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale

La présente autorisation est donnée pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, 6^e alinéa dudit Code :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, la compétence pour décider, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionné aux 1^{er} et 2^e alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Gérant de la présente délégation) ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds

d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 16^e, 18^e à 20^e, 22^e et 23^e résolutions

- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 18^e à 20^e et 22^e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature et
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières et susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports
- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres émis en rémunération des apports
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capitaux nouveaux et, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société, demander l'admission sur Euronext Paris de toutes valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-148 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en une ou plusieurs fois, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, l'émission d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 du Code de commerce
- décide, en tant que de besoin, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital social de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder quarante-huit millions quatre cent mille euros (48 400 000 €) ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 16^e, 18^e à 21^e et 23^e résolutions ; et
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 18^e à 21^e résolutions ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres apportés à l'échange

- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre, ou le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions à émettre de la Société
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions émises, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite d'un montant nominal maximal de cinq cent mille euros (500 000 €) réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L.3344-1 du Code du travail ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 16^e, et 18^e à 22^e résolutions

- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société émises en application de la présente délégation
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 30% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'Assemblée Générale autorise expressément le Gérant à supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, *inter alia*, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Gérant pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous ; et
- décide que le Gérant pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un nouveau plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ou la modification de plans existants

- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres
- le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres de capital émis en vertu de la présente délégation ainsi que l'exercice des droits qui y sont attachés
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par la loi, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicités prévus par la législation en vigueur.

3.9 Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée générale mixte du 3 avril 2020

Dix-septième résolution

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre gérant vous propose de lui déléguer, pour une période de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Fait à Paris-La Défense et à Courbevoie, le 5 mars 2020,

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

3.10 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée générale mixte du 3 avril 2020

Dix-huitième, dix-neuvième, vingtième, vingt-et-unième et vingt-deuxième résolutions

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au gérant de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre gérant vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois, à compter de la présente assemblée générale, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
 - émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (dix-huitième résolution) d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société étant précisé que :
 - conformément à l'article L. 228-93 alinéa 1 du code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la société ou dont celle-ci possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
 - conformément à l'article L. 228-93 alinéa 3 du code de commerce, les valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la société pourront donner accès à d'autres titres de capital existants ou donner droit à l'attribution de titres de créance de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
 - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (dix-neuvième résolution) d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société étant précisé que :
 - conformément à l'article L. 228-93 alinéa 1 du code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la société ou dont celle-ci possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
 - conformément à l'article L. 228-93 alinéa 3 du code de commerce, les valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la société pourront donner accès à d'autres titres de capital existants ou donner droit à l'attribution de titres de créance de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
 - émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (vingt-deuxième résolution), d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société ;
- de lui déléguer, pour une durée de vingt-six mois, avec faculté de subdélégation, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (vingt-et-unième résolution), dans la limite de 10 % du capital.

Le montant nominal maximal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 242 000 000 € au titre de la dix-huitième résolution et 48 400 000 € au titre des dix-neuvième et vingt-deuxième résolutions. Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder 1 000 000 000 € pour les dix-huitième, dix-neuvième, vingt-et-unième et vingt-deuxième résolutions.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux dix-huitième et dix-neuvième résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du code de commerce, si vous adoptez la vingtième résolution.

Il appartient au gérant d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du gérant relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du gérant au titre de la dix-neuvième résolution.



Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des dix-huitième, vingtième-et-unième et vingt-deuxième résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans la dix-neuvième résolution.

Conformément à l'article R. 225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre gérant en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Fait à Paris-La Défense et à Courbevoie, le 5 mars 2020,

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

3.11 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de diverses valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Assemblée générale mixte du 3 avril 2020

Vingt-troisième résolution

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au gérant de la compétence de décider une émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de votre société et des sociétés ou groupement d'intérêt économique qui lui sont liés, pour un montant maximal de € 500 000 (cinq cent mille euros), opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette opération est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre gérant vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de vingt-six mois, la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au gérant d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du gérant relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du gérant.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre gérant en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Fait à Paris-La Défense et à Courbevoie, le 5 mars 2020

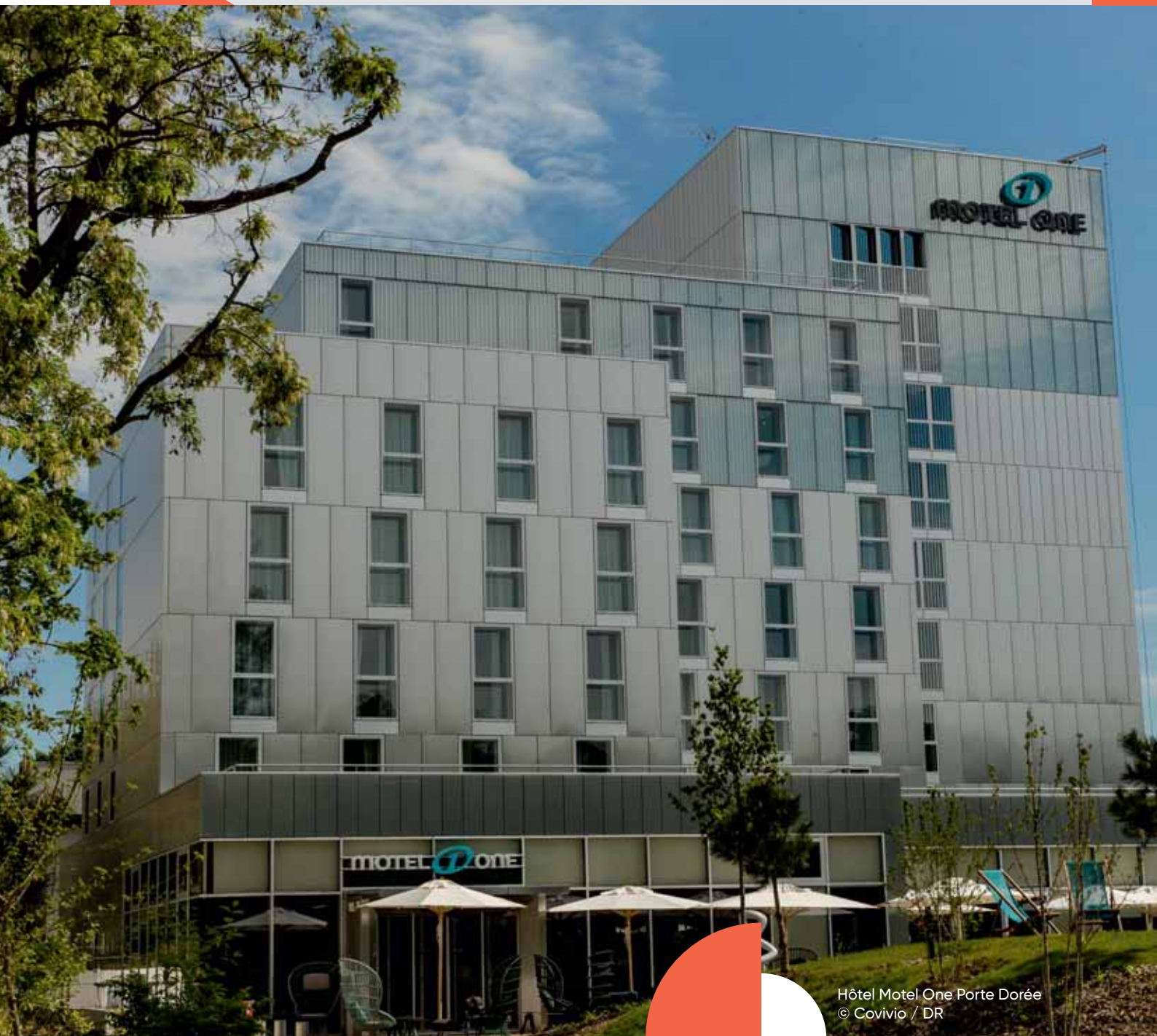
Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein



Hôtel Motel One Porte Dorée
© Covivio / DR

6,5 Md€ de patrimoine hôtelier



4

Contrôle de la société

4.1	Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020	170	
4.1.1	Principaux faits marquants de l'année	170	
4.1.2	Synthèse de l'activité et des résultats de l'exercice	171	
4.1.3	Perspectives 2020	171	
4.2	Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise	172	RFA
4.2.1	Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil de Surveillance	172	
4.2.2	Un Comité spécialisé contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil de Surveillance	183	
4.2.3	Direction Générale de la société	185	
4.2.4	Rémunération des mandataires sociaux	186	
4.2.5	Information relative aux mandats et fonctions des mandataires sociaux	196	
4.2.6	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées	212	
4.2.7	Publication des informations prévues à l'article L. 225-37-5 du Code de commerce	213	
4.2.8	Conventions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce	214	
4.2.9	Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales	214	
4.2.10	Synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital	215	

4.1 Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020

Mesdames, Messieurs,

En application de la loi et des statuts de la société, le Conseil de Surveillance est appelé à présenter à l'Assemblée Générale un rapport rendant compte de sa mission de contrôle sur la régularité, la sincérité des comptes et des principaux documents comptables de la société.

Depuis sa mise en place, le Conseil de Surveillance de votre société a été régulièrement tenu informé par le Gérant de la marche des affaires et de l'activité de votre société et de son groupe, et a été en mesure de procéder, dans le cadre de sa mission de contrôle, aux vérifications qu'il a jugées nécessaires.

Le Gérant vous a présenté les comptes et le rapport d'activité de la société pour l'exercice 2019.

4.1.1 Principaux faits marquants de l'année

Covivio Hotels, filiale de Covivio, renforce son implantation en Europe en investissant plus d'un milliard d'euros sur le marché hôtelier et pour la première fois en Italie, en Pologne, en Hongrie et en République Tchèque tout en poursuivant les cessions de ses actifs non stratégiques.

417 M€ d'opérations finalisées en 2019 avec nos partenaires actuels sur les principaux marchés européens

Le 1^{er} juillet 2019, Covivio Hotels a acquis une participation de 32% dans un portefeuille de 32 hôtels Accor en France et en Belgique pour 176 M€ droits inclus. Ce portefeuille stratégique, valorisé 550 M€, est codétenu avec la Caisse des Dépôts et Consignations et Société Générale Assurances qui en sont déjà actionnaires historiques.

À la suite de cette acquisition, Covivio Hotels gère plus de 25 000 chambres exploitées sous les enseignes du groupe Accor, premier opérateur hôtelier européen. Fort de son expérience, Covivio Hotels dupliquera la stratégie mise en œuvre depuis 10 ans sur son patrimoine commun avec AccorInvest, en identifiant avec l'opérateur les principaux leviers de création de valeur.

Sur le premier semestre 2019, Covivio Hotels a finalisé l'acquisition de 2 hôtels au Royaume-Uni opérés par InterContinental Hotels Group (IHG) et d'un hôtel aux Pays-Bas loué à NH dans le cadre d'accords signés en 2018 pour un total de 91 M€, à un rendement de 5,7%. des baux d'une durée de 25 et 20 ans ont été signés avec ces opérateurs, leaders sur leur secteur.

Covivio Hotels réalise sa 1^{re} opération en Irlande avec l'acquisition en novembre 2019, en contrat de management, d'un hôtel Hilton 4* de 120 chambres, localisé dans le centre de Dublin, pour un montant de 45,5 M€ et un rendement de 6,4%. Cet hôtel bénéficiera d'un projet de conversion des salles de réunion en 10 chambres supplémentaires d'ici à 2021, engendrant une création de valeur de plus de 10%. Cette acquisition permet à Covivio Hotels de s'implanter sur un nouveau marché européen.

Covivio Hotels réalise sa 1^{re} opération en Pologne avec la signature d'un accord avec B&B Hotels, en novembre 2019, portant sur l'acquisition de 3 actifs existants à Lodz, Varsovie et Cracovie pour 24 M€, et sur le développement de nouveaux hôtels visant à doubler les capacités d'accueil en Pologne de la chaîne hôtelière indépendante économique leader en Europe.

Cette nouvelle acquisition renforce le partenariat établi avec B&B Hotels en 2010, en accompagnant le groupe hôtelier dans son développement en Pologne, après la France, l'Espagne et l'Allemagne.

32 M€ de développements livrés en 2019

Covivio Hotels a livré, sur l'année, 4 hôtels en développement : 3 hôtels MEININGER situés à Paris, Lyon et Munich ainsi qu'un hôtel B&B à Cergy. Covivio Hotels a réalisé également 32 M€ de travaux

sur l'année pour un coût de revient total de 108 M€ et une création de valeur de 31%.

Une expansion européenne et une montée en gamme du patrimoine hôtelier ont été confirmées en 2020 par l'acquisition de 573 M€ d'hôtels emblématiques

Covivio Hotels a annoncé début janvier 2020 avoir signé un accord pour l'acquisition d'un portefeuille de 8 hôtels situés à Rome, Florence, Venise, ainsi qu'à Nice, Prague et Budapest, pour un montant de 573 M€ (travaux compris) avec un objectif de rendement de 5,8% (dont 4,7% de rendement minimum garanti). Le portefeuille est majoritairement constitué d'actifs classés 5* et localisés en centre-ville de grandes métropoles européennes.

Cette opération compte plusieurs hôtels emblématiques comme le Palazzo Naiadi à Rome, le Carlo IV à Prague, l'hôtel Plaza à Nice ou encore le NY Palace à Budapest.

Avec cette opération significative, qui sera réalisée au deuxième trimestre 2020, Covivio Hotels s'implante sur le marché italien. 3^e destination mondiale en nombre de nuitées (429 millions enregistrés en 2018), l'Italie dispose d'une offre hôtelière disparate et à renouveler, avec un très faible taux de pénétration des grandes enseignes (9,6% vs 48% en France).

Totalisant 1 115 chambres, ces hôtels seront gérés par NH Hotel Group (détenu par Minor International) sous les marques NH Collection, NH Hotels et Anantara Hotels & Resorts. Pour cela, Covivio Hotels et NH Hotel Group ont signé des baux de 15 ans ferme triple net avec loyer variable minimum garanti.

437 M€ de ventes d'hôtels en 2019 permettant d'améliorer la qualité du patrimoine

Poursuivant sa stratégie de montée en gamme du patrimoine, Covivio Hotels a cédé sur l'année 437 M€ d'actifs (cessions et accords de cession) sur la base d'un rendement de 4,9% et générant une marge de 17% sur les nouveaux engagements par rapport à la valeur d'expertise de fin 2018. Ces cessions portent principalement sur :

- un hôtel Westin en murs et fonds situé à Dresde en Allemagne pour 48,5 M€, soit une marge de + 8% par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2018. Covivio Hotels conserve la réserve foncière adjacente disposant d'un fort potentiel de développement
- un portefeuille de 88 actifs B&B en France, principalement situés en régions, pour 378 M€, soit 190 M€ en part du groupe, à un rendement de 5,5%
- Covivio Hotels a par ailleurs signé un accord de vente sur un portefeuille de 11 actifs B&B situés en Allemagne (107 M€) à un rendement de 4,2% et une marge de + 39% par rapport à la valeur d'expertise 2018.

4.1.2 Synthèse de l'activité et des résultats de l'exercice

Croissance des valeurs hôtels de 5,5% à périmètre constant

À fin décembre 2019, la valeur du patrimoine immobilier, en part du groupe, atteint 5 973 M€ (6 693 M€ à 100%), contre 5 483 M€ au 31 décembre 2018. À périmètre constant, le patrimoine hôtelier progresse de + 5,5%, croissance principalement tirée par une compression de taux sur les actifs en Allemagne et en France, confirmée par les transactions réalisées sur 2019 et par les projets de développement livrés durant l'année (MEININGER Porte de Vincennes, Lyon Zimmermann et Munich, ainsi que le B&B Cergy).

Les actifs présentent un rendement moyen hors droits de 5,2%.

Avec un patrimoine hôtelier unique, implanté dans le centre des grandes métropoles européennes, valorisé à 7,1 Md€ post opérations engagés en 2019, Covivio Hotels poursuit sa stratégie de montée en gamme et de diversification géographique et d'opérateurs, initiée il y a 5 ans. Sur cette période, Covivio Hotels a doublé son patrimoine hôtelier, ainsi que le nombre de pays dans lesquels le groupe est présent, tout en renforçant les partenariats en place. Covivio Hotels est aujourd'hui le partenaire de près de 18 enseignes hôtelières, représentant une trentaine de marques réparties sur 12 pays en Europe, avec un patrimoine constitué à 75% d'établissements milieu et haut de gamme.

Croissance des revenus Hôtels de + 1,2% à périmètre constant

M€	Revenus 31/12/2018 100%	Revenus 31/12/2018 PdG	Revenus 31/12/2019 100%	Revenus 31/12/2019 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à PC ⁽¹⁾
Hôtels en bail	208 M€	183 M€	233 M€	213 M€	16,2%	0,7%
Hôtels en murs & fonds (Ebitda)	74 M€	72 M€	70 M€	67 M€	- 5,8%	2,3%
TOTAL REVENUS HÔTELS	283 M€	254 M€	303 M€	280 M€	10,0%	1,2%
Non stratégiques (commerces)	21 M€	21 M€	12 M€	12 M€	- 42,2%	- 1,9%

(1) À périmètre constant.

Les résultats opérationnels en Europe continuent de croître sur l'année 2019, engendrant une hausse des revenus hôtels à périmètre constant de + 1,2%. Les performances sont tirées par la Belgique (+ 4,9%) et par l'Allemagne (+ 2,2%), alors que la France (+ 0,8%) reste en retrait, impactée par le programme de travaux réalisé sur notre portefeuille AccorInvest. Ce programme de travaux concerne 39% du patrimoine AccorInvest et doit, à court terme, améliorer la qualité du patrimoine et améliorer les performances des hôtels rénovés.

À fin décembre 2019, la durée résiduelle ferme des baux sur le patrimoine hôtelier s'élève à 13,7 ans (contre 13,8 années fin 2018), tandis que le taux d'occupation demeure à 100% sur le portefeuille.

4.1.3 Perspectives 2020

Covivio Hotels consolidera son patrimoine existant avec l'intégration du patrimoine acquis en 2019 et entend capitaliser sur ces premières opérations pour poursuivre sa croissance sur ces nouveaux marchés.

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation particulière à formuler sur le rapport de gestion du Gérant et les résultats 2019 et vous invite à approuver les comptes de l'exercice 2019, le projet d'affectation du résultat ainsi que l'ensemble des différentes résolutions qui vous sont présentées.

Une LTV en baisse

La dette nette de Covivio Hotels atteint 2 329 M€ en part du groupe, contre 2 208 M€ au 31 décembre 2018, pour un taux moyen en hausse de 17 points qui s'établit à 2,25% en raison du financement mis en place pour l'acquisition des actifs au Royaume-Uni. Le ratio dette nette sur Ebitda s'élève à 8,35 contre 8,59 en 2018.

Par ailleurs, le ratio d'ICR (Interest Cover Ratio) s'élève à 5,10 contre 5,82 en 2018.

Au 31 décembre 2019, la maturité moyenne de la dette s'élève à 5,5 ans. Le ratio de LTV (Loan To Value) droits inclus de 34,9% est en baisse de 139 bps sur l'année. Covivio Hotels a par ailleurs vu sa notation S&P améliorée, passant de BBB, perspective positive à BBB+, perspective stable.

L'ANR EPRA, en hausse de 12,0%, s'élève à 3 816 M€ (soit 31,5 €/action et + 9,3% sur un an), sous l'effet positif de la variation des valeurs d'expertises. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 3 401 M€, contre 3 110 M€ en 2018. Par action, il progresse de + 6,7% sur 12 mois pour s'établir à 28,1 €/action.

Un EPRA Earnings de 209,2 M€ en hausse de 5,5%

L'EPRA Earnings de 209,2 M€ (contre 198,4 M€ au 31 décembre 2018) affiche une hausse de + 5,5%, sous l'effet principalement, de l'acquisition de portefeuille d'hôtels au Royaume-Uni.

Par action, l'EPRA Earnings atteint 1,74 € au 31 décembre 2019, contre 1,78 € à la même date en 2018, soit une baisse de - 2,4% qui s'explique principalement par l'augmentation de capital de 299 M€ réalisée en juin 2018 pour le financement de l'acquisition au Royaume Uni.

Dividendes

Covivio Hotels proposera au vote de l'Assemblée Générale du 3 avril prochain, la distribution d'un dividende de 1,55 € par action versé en numéraire, stable sur un an. Ce dividende représente un taux de distribution de 89% de l'EPRA Earnings et un rendement de 5,4% sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2019.

En vertu de l'article 14 des statuts, le Conseil de Surveillance se prononce favorablement sur l'ensemble des délégations de compétence données au Gérant en matière d'augmentation et de réduction de capital.

Enfin, nous tenons à exprimer au Gérant et aux équipes nos remerciements pour le travail accompli au cours de l'année écoulée.

Le Conseil de Surveillance

4.2 Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Le présent rapport, établi par le Conseil de Surveillance, en application de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce et joint à celui du Gérant, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions des articles L. 225-37-3 à L. 225-37-5 du Code de commerce, le cas échéant adapté aux sociétés en commandite par actions, de la composition du Conseil de Surveillance et de l'application en son sein du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux, des informations relatives aux rémunérations des mandataires sociaux, et des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Le présent rapport traite également des pouvoirs de la gérance et de ses limitations, des informations relatives aux mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux, de la procédure d'évaluation des conventions courantes, des modalités relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales, des conventions réglementées intervenues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de la société et une société contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, et de la synthèse des délégations financières en cours de validité en matière d'augmentation de capital.

Enfin, il présente la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil de Surveillance, les objectifs de cette politique, ses modalités de mise en œuvre et les résultats obtenus. Cette description est également complétée par des informations sur la manière dont la société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des organes de Direction de la société.

La préparation de ce rapport a été établie sur la base des délibérations du Conseil de Surveillance et a bénéficié du concours de la Direction Juridique Corporate M&A, de la Direction des Ressources Humaines, de la Direction Financière et du Secrétariat

Général, qui se sont notamment appuyés dans le cadre de son élaboration sur les travaux du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise et sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce rapport a été approuvé par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 11 février 2020. Il a été rendu public lors de sa publication sur le site Internet de la société et a fait l'objet d'une attestation des Commissaires aux comptes incluse dans le rapport sur les comptes annuels (cf. chapitre 3.6).

Le Conseil de Surveillance de Covivio Hotels a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié par Covivio Hotels le 30 décembre 2008. La société se réfère donc au Code Afep-Medef dans sa version actualisée et publiée le 30 janvier 2020 qui peut être consulté sur le site Internet de l'Afep à l'adresse suivante : <https://afep.com/publications/lafep-et-le-medef-publient-une-version-revisee-du-code-de-gouvernances-des-societes-cotees/>.

Covivio Hotels analyse de manière continue les meilleures pratiques du gouvernement d'entreprise consolidées dans le Code Afep-Medef dernièrement révisé en janvier 2020 et s'efforce de suivre les préconisations de ce dernier.

Dans les sociétés en commandite par actions, la Direction est assumée par la gérance et non par un organe collégial, Directoire ou Conseil d'Administration. Ainsi, les développements relatifs au caractère collectif des décisions du Conseil d'Administration, à la dissociation entre les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général ne peuvent pas être transposés aux sociétés en commandite par actions.

Dans les sociétés en commandite par actions, les comptes sont arrêtés par la gérance et non par un organe collégial.

4.2.1 Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil de Surveillance

4.2.1.1 Missions du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société tel qu'il est prévu par les articles L. 226-9 et suivants du Code de commerce.

Il établit un rapport à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la société ainsi que lors de toute augmentation ou réduction de capital proposée aux actionnaires.

Toute opération significative doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil de Surveillance, étant précisé que les statuts et le Règlement Intérieur liste aussi des opérations spécifiques nécessitant également l'autorisation préalable du Conseil. Elles sont détaillées au point 4.2.3.2 ci-après relatif à la limitation des pouvoirs du Gérant.

Il peut en outre, dans la limite d'un certain montant annuel qu'il déterminera, autoriser le Gérant à donner des garanties au nom de la société. Il examine, en outre, la nomination ou la reconduction du Président du Comité d'Audit.

L'accord préalable du Conseil de Surveillance est également requis pour la nomination ou le renouvellement de tout Gérant à l'exception de la nomination du premier Gérant.

Dans ce cadre, le Conseil de Surveillance dispose d'un délai maximum de vingt (20) jours à compter de la notification qui lui est faite par les associés commandités du projet de nomination ou de renouvellement, pour donner ou refuser son accord.

Dans le cas où, à deux reprises successives à l'intérieur d'une période de deux mois, le Conseil de Surveillance aurait refusé cet accord pour deux candidats successifs, alors que la société est dépourvue de Gérant et que la gérance est exercée provisoirement par les associés commandités, l'accord pourra être donné par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires statuant à la majorité, convoquée par le ou les associés commandités lui soumettant un seul de ces deux candidats.

Au cas où l'accord du Conseil de Surveillance ou de l'Assemblée n'aurait pas été obtenu en application des paragraphes ci-dessus, le ou les commandités nommeront une troisième personne. À défaut d'accord du Conseil de Surveillance sur cette nouvelle personne, sa nomination sera soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire qui ne pourra refuser son accord qu'à la majorité des deux tiers des actionnaires présents ou représentés.

Lorsqu'il est envisagé une cession d'actifs significatifs, le Conseil et le Gérant apprécient l'intérêt stratégique de cette opération et s'assurent que le processus se déroule dans le respect de l'intérêt social. À ce titre le Conseil peut instituer un comité *ad hoc*. Par ailleurs, toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de la société doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil.

En outre, le Conseil de Surveillance s'attache à promouvoir la création de valeur par la société à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités.

Il examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence. Il s'assure, le cas échéant, de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. Il s'assure également que le Gérant met

en œuvre une politique de non-discrimination et de diversité en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes.

À ce titre le Conseil de Surveillance a examiné lors de sa séance du 13 février 2019, *via* le compte rendu du Comité d'Audit du 8 février 2019, la cartographie des risques faisant apparaître notamment les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les plans d'action associés, la politique du groupe en matière de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence ainsi que les enjeux sociaux et environnementaux de la société.

Le Conseil de Surveillance, lors de sa séance du 11 février 2020, a par ailleurs validé le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise qui présente notamment la politique de diversité appliqué aux membres du Conseil et à la Direction de la société.

4.2.1.2 Composition du Conseil de Surveillance

Les statuts prévoient que le Conseil de Surveillance comprend au moins 3 membres, nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires (voir ci-dessous la composition effective) et choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de Gérant. Le Conseil de Surveillance élit parmi ses membres un Président et choisit un Secrétaire, soit parmi les membres du Conseil de Surveillance, soit en dehors d'eux.

La durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance est de 3 ans au plus conformément à l'article 12 des statuts de la société, de sorte que les actionnaires puissent se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur élection et respectant ainsi les recommandations du Code Afep-Medef.

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017 appelée à statuer sur le renouvellement simultané de 10 mandats de membres du Conseil de Surveillance, les actionnaires ont approuvé le renouvellement de l'ensemble des membres du Conseil de

Surveillance, et ce pour des durées de mandats allant de 1 an à 3 ans. En conséquence, à compter de 2018, l'Assemblée Générale des actionnaires pourra ainsi renouveler chaque année 1/3 environ des membres du Conseil.

Textes de référence

La politique de Covivio Hotels en matière de gouvernement d'entreprise reflète les principes et recommandations du Code Afep-Medef, dans la mesure où ceux-ci sont compatibles avec l'organisation, le fonctionnement et la situation de la société. Covivio Hotels s'est attachée à se rapprocher des objectifs de gouvernance définis par ce Code et à s'y conformer notamment concernant l'évaluation des travaux du Conseil. Toutefois certaines dispositions du Code ne sont à ce jour pas complètement appliquées par la société. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 8° du Code de commerce et celles de l'article 28.1 du Code Afep-Medef, relatives à la mise en œuvre de la règle « appliquer ou expliquer », les exceptions à l'application du Code sont réunies dans le tableau ci-dessous :

Code Afep-Medef	Pratique de Covivio Hotels
Part des membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance d'au moins un tiers	La part des membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance est de 29% depuis le 21 novembre 2019. La structure actuelle de l'actionnariat, avec un actionnaire principal détenant 43,22% du capital de la société et 6 actionnaires institutionnels détenant entre 5 et 16,5% du capital, réunis par un pacte d'actionnaires conclu le 21 novembre 2019 prévoyant notamment une répartition des sièges au sein du Conseil de Surveillance proportionnelle à leur participation au capital de la société, justifie un taux d'indépendance légèrement inférieur à la recommandation du Code Afep-Medef.
Part des membres indépendants au sein du Comité d'Audit d'au moins deux tiers	Nathalie Robin n'étant plus considérée comme indépendante, le Conseil de Surveillance a décidé de proposer à Patricia Damerval, membre indépendante de rejoindre le Comité d'Audit lors du Conseil de Surveillance du 3 avril 2020, permettant de maintenir un taux d'indépendance d'un tiers, seuil insuffisant au regard des recommandations du Code Afep-Medef. Toutefois, le choix des membres du Comité d'Audit est avant tout dicté par leur compétence en matière financière et/ou comptable et l'ensemble des membres du Comité d'Audit dispose ainsi de la compétence recommandée par le Code Afep-Medef.
Absence d'un Comité des Nominations et des Rémunérations	Le Gérant de Covivio Hotels est rémunéré statutairement.

La démarche de gouvernement d'entreprise de Covivio Hotels s'appuie également sur les statuts de la société complétés par les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance, étant précisé que le Règlement Intérieur du Conseil fait l'objet d'une revue régulière en vue de son adaptation aux évolutions des règles et pratiques de gouvernance et a notamment été modifié lors du Conseil de Surveillance du :

- 15 novembre 2019 : mises à jour à la suite de l'adoption de la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et à la transformation des entreprises, dite Loi Pacte qui a remplacé dans les textes législatifs le terme « jetons de présence » et

mise à jour du guide sur la prévention des opérations d'initiés annexé au Règlement Intérieur à la suite de l'adoption de la loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019 de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés.

La version intégrale des statuts et du Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance mis à jour peuvent être consultés sur le site Internet de la société à l'adresse suivante : <https://www.covivio-hotels.fr/gouvernance/conseil-de-surveillance/>.

Le Conseil de Surveillance est actuellement composé de 14 membres.

Évolution de la composition des instances de gouvernance au cours de l'année 2019

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination	Renouvellement
Assemblée générale	5 avril 2019			Cardif Assurance Vie représentée par Nathalie Robin Covivio représentée par Laurie Goudallier Predica représentée par Emmanuel Chabas Generali Vie représentée par Sébastien Pezet
	30 août 2019	Audrey Camus en qualité de représentant permanent de Covivio		
	18 octobre 2019		Laurie Goudallier en qualité de représentant permanent de Covivio	

Au 31 décembre 2019, le Conseil de Surveillance compte 14 membres.

Nom et prénom ou dénomination sociale du membre	Nationalité	Âge	Date de première nomination		Date du dernier renouvellement	Date d'échéance du mandat
			Personne morale	Représentant Permanent/ Personne Physique		
M. Christophe Kullmann	Française	54	/	30/11/2004	06/04/2018	2021
M. Olivier Estève	Française	55	/	06/04/2011	06/04/2018	2021
Mme Françoise Debrus	Française	59	/	08/04/2009	07/04/2017	2020
Covivio Participations représentée par Mme Joséphine Lelong-Chaussier	Française	37	18/11/2015	26/10/2018	07/04/2017	2020
Covivio représentée par Mme Laurie Goudallier	Française	33	30/11/2004	18/10/2019	05/04/2019	2022
Foncière Margaux, représentée par Mme Marielle Seegmuller	Française	47	13/07/2018	07/04/2017*	/	2020
Predica, représentée par M. Emmanuel Chabas	Française	43	30/11/2004	17/02/2016	05/04/2019	2022
ACM Vie, représentée par M. François Morisson	Française	54	30/11/2004	22/03/2011	06/04/2018	2021
GENERALI VIE, représentée par M. Sébastien Pezet	Française	44	30/11/2004	01/11/2008	05/04/2019	2022
Cardif Assurances Vie, représentée par Mme Nathalie Robin	Française	57	19/02/2008	19/02/2008	05/04/2019	2022
Sogecap représentée par Yann Briand	Française	45	06/04/2018	06/04/2018	/	2021
Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Arnaud Taverne	Française	46	06/04/2018	06/04/2018	/	2021
Mme Patricia Damerval	Française	55	/	06/04/2018	/	2021
M. Jean Luchet	Française	75	/	08/04/2009	06/04/2018	2021
Taux d'indépendance : 29%		Âge moyen : 51 ans			Ancienneté moyenne	
Taux de féminisation : 43%						

* Mme Seegmuller était le représentant permanent de GFR Kléber qui a démissionné le 30/05/2018

Impacts de l'évolution en 2019 de la composition des instances de gouvernance en termes de diversification

Instance	Nombre de membres		Taux d'indépendance		Taux de féminisation		Age moyen	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Conseil de Surveillance	14	14	36%	29%*	43%	43%	50	51
Comité d'Audit	3	3	33%	0%	67%	67%	56	57

* Cardif Assurance Vie représentée par Nathalie Robin n'est plus considérée comme membre du Conseil de Surveillance indépendant depuis le 21 novembre 2019, date à laquelle la société a conclu un pacte d'actionnaires relatif à Covivio Hotels avec Covivio, ACM Vie SA, Predica, Pacifica, Spirica, Generali Vie, Generali Iard, L'Equite, Sogecap et Caisse des Dépôts et Consignations.

Ancienneté au Conseil			Indépendance	Fonction principale exercée	Comités du Conseil	Assiduité aux réunions du Conseil de Surveillance	Assiduité aux réunions du Comité d'Audit	Nombre de mandats dans des sociétés cotées extérieures au groupe Covivio	Nombre d'actions détenues au 31/12/2019
Personne morale	Représentant Permanent/ Personne Physique	Indépendance							
/	15,2	NON	Directeur Général de Covivio	/	100%	/	0	2 515	
/	8,8 ans	NON	Directeur Général Délégué de Covivio	Membre du Comité d'Audit	100%	/	0	790	
/	10,8 ans	NON	Directeur des Investissements de Crédit Agricole Assurances	Présidente du Comité d'Audit	100%	100%	3	7	
4,2	1,3 ans	NON	Directrice Juridique Corporate M&A du groupe Covivio	/	100%	/	0	1	
15,2 ans	0,3 ans	NON	Chief Digital Officer de Covivio	/	75%	/	0	52 307 218	
1,6 ans	2,8 ans	NON	Directrice des Opérations de Covivio	/	100%	/	0	1	
15,2 ans	4 ans	NON	Responsable du département immobilier de Crédit Agricole Assurances	/	100%	/	3	17 354 019	
15,2 ans	8,8 ans	NON	Gérant Actions ACM	/	100%	/	0	9 362 740	
15,2 ans	11,2 ans	NON	Responsable en France de Generali Real Estate SpA	/	75%	/	0	8 857 876	
12 ans	12 ans	NON	Directeur Immobilier BNP Paribas Cardif	Membre du Comité d'Audit	100%	100%	2	12 812 548	
1,8 ans	1,8 ans	OUI	Directeur Immobilier Sogecap	/	100%	/	2	6 234 282	
1,8 ans	1,8 ans	OUI	Directeur Général de CDC Investissement Immobilier	/	100%	/	4	6 516 141	
/	1,8 ans	OUI	Directeur Générale Adjoint Groupe Pierre et Vacances Center Parcs	/	100%	/	0	10	
/	10,8 ans	OUI	Président bénévole d'une association	/	50%	/	0	11	
9,1 ans	6,5 ans				Taux de présence moyen	93%	100%		

Une liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés et échus dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours des cinq derniers exercices, ainsi qu'une biographie comprenant la fonction principale exercée, un résumé des principaux domaines d'expertise et d'expérience professionnelle et un état du nombre d'actions détenues dans la société sont présentés au paragraphe 4.2.5.

Lors de la prochaine Assemblée Générale du 3 avril 2020, il sera proposé aux actionnaires :

- de nommer Najat Aasqui en qualité de membre du Conseil de Surveillance à la suite de l'arrivée à échéance du mandat de Françoise Debrus
- de renouveler, pour une durée de 3 années, les mandats des membres du Conseil de Surveillance suivants, dont l'échéance des mandats est fixée à 2020 :
 - Foncière Margaux représentée par Marielle Seegmuller
 - Covivio Participations représentée par Joséphine Lelong-Chaussier.

Fiche d'identité de Najat Aasqui dont la nomination est proposée à l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020

Najat Aasqui

Fonction principale exercée :

Responsable des Portefeuilles de Placement Actions cotées

Née le 30 janvier 1982 à Lille

Nationalité française

Adresse professionnelle :
16/18 Boulevard de Vaugirard
75015 Paris

Nombre d'actions détenues : 0

Biographie

Najat AASQUI est titulaire d'un DESS en Banque et Finance (Paris X) et d'une maîtrise d'Economie (Lille I). Elle a rejoint Crédit Agricole Assurances en 2017 en tant que chargée d'investissements (Private Equity et actions cotées). En mars 2019, elle a été nommée Responsable des Portefeuilles de Placements actions cotées & foncières chez CAA. Au préalable, Najat a exercé plusieurs fonctions en banque d'entreprise notamment en financement d'acquisition au sein du groupe Crédit Agricole.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance sous réserve de l'approbation de sa nomination lors de l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe :

Représentant permanent de Predica :

- Membre du Conseil de Surveillance Altarea Cogedim
- Membre du Conseil de Surveillance Argan
- Membre du Comité d'Audit Argan
- Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations Argan.

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Néant

4.2.1.3 Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance s'attache à réunir des compétences diversifiées, susceptibles de lui apporter une expertise immobilière et hôtelière, ainsi qu'une expertise financière suffisante pour permettre de statuer de manière éclairée et indépendante sur les états financiers et sur le respect des normes comptables. Une attention particulière est également apportée à la qualité et à la complémentarité des parcours professionnels des membres du Conseil de Surveillance.

Dans sa composition actuelle, le Conseil dispose d'un bon équilibre des compétences et expertises jugées nécessaires pour la bonne administration de la société.

Le Conseil de Surveillance porte une attention particulière à sa composition, notamment afin d'assurer la promotion de sa diversité. Cette diversité est essentielle pour le Conseil car elle est source de dynamisme et de performance, et permet ainsi d'assurer la qualité des débats et des décisions du Conseil.

Pour ce faire, il a mis en place une politique de composition des organes de gouvernance visant :

- une représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du Conseil

- à associer les compétences nécessaires au développement et à la mise en œuvre de la stratégie de la société
- à sécuriser la continuité du Conseil, au travers de l'échelonnement régulier des mandats, mis en place en 2017
- à s'assurer la promotion d'une diversité des compétences et des expériences.

Ainsi la composition du Conseil de Surveillance a sensiblement évolué depuis 2018 pour :

- atteindre une représentation équilibrée des femmes et des hommes, avec une représentation de 6 femmes et 8 hommes
- atteindre un meilleur taux d'indépendance, avec 4 membres indépendants sur 14 membres, soit 2 membres indépendants supplémentaires par rapport à 2017
- renforcer et diversifier les compétences, avec la nomination de 3 nouveaux membres en 2018, et la proposition de nomination de Najat Aasqui en qualité de nouveau membre lors de l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020 apportant ainsi une nouvelle compétence en matière d'investissement immobilier au sein du Conseil.

Impacts de l'évolution en 2019 de la composition des instances de gouvernance en terme de diversification

	Nombre de membres		Taux d'indépendance		Taux de féminisation		Age moyen		Durée moyenne des mandats			
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018		2019	
									Personne morale	Représentant Permanent/ Personne physique	Personne morale	Représentant Permanent/ Personne physique
Conseil de Surveillance	14	14	36%	28%	43%	43%	50	51	8,1 ans	6 ans	9,1 ans	6,5 ans
Comité d'Audit	3	3	33%	0%	67%	67%	56	57	/	9,6 ans	/	10,5 ans

4.2.1.4 Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme sont des facteurs d'efficacité et de performance économique et sociale que Covivio Hotels place au cœur de ses préoccupations. Le Conseil de Surveillance a ainsi la volonté d'assurer une représentation équilibrée au sein de ses membres.

Avec une proportion de femmes au Conseil de Surveillance de 43%, la société satisfait à l'obligation légale instaurée depuis 2017. À la suite de l'arrivée à échéance du mandat de Françoise Debrus, la nomination de Najat Aasqui en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance lors de l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020 permettra de compléter les compétences du Conseil en matière d'investissement immobilier tout en maintenant la représentation de femme en son sein.

4.2.1.5 Indépendance des membres du Conseil de Surveillance

Chaque année, le Conseil de Surveillance consacre un point de son ordre du jour à l'évaluation de l'indépendance de ses membres au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société. Dans son appréciation de l'indépendance de chacun des membres du Conseil, le Conseil de Surveillance retient, dans un premier temps, comme clé d'analyse, les critères retenus par le Code Afep-Medef, détaillé ci-dessous :

Critère 1	<p>Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société ● salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide ● salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.
Critère 2	<p>Mandats croisés Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur.</p>
Critère 3	<p>Relations d'affaires significatives Ne pas être un client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● significatif de la société ou de son groupe ● ou pour lequel, la société ou son groupe représente une part significative de l'activité. <p>L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel.</p>
Critère 4	<p>Lien familial Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.</p>
Critère 5	<p>Commissaire aux comptes Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de la société au cours des cinq années précédentes.</p>
Critère 6	<p>Durée de mandat supérieure à 12 ans Ne pas être administrateur de la société depuis plus de 12 ans. La perte de la qualité d'Administrateur indépendant interviendra à la date anniversaire des douze ans.</p>
Critère 7	<p>Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du groupe.</p>
Critère 8	<p>Statut de l'actionnaire important Des administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au delà d'un seuil de 10% en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du Comité des Nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.</p>



Dans un second temps, et conformément à l'article 94 du Code Afep-Medef, au-delà de la simple constatation de la conformité ou non à ces critères, le Conseil analyse, au cas par cas, si le membre du Conseil répond à la définition générale figurant dans le Code Afep-Medef qui prévoit qu'un membre du Conseil est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa Direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement. Ainsi par membre du Conseil indépendant, il faut entendre, non pas seulement administrateur non exécutif c'est-à-dire n'exerçant pas de fonction de Direction de la société ou de son groupe, mais encore dépourvu de lien d'intérêt particulier (actionnaire significatif, salarié, autre) avec ceux-ci.

Il cherche en particulier à établir si un membre du Conseil, qui pourrait être présumé indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretient pas d'autres liens (relations professionnelles ou personnelles) susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision. À l'inverse, le Conseil cherche aussi à établir si un membre du Conseil, bien que pouvant être présumé non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, pourrait pour autant être considéré comme libre de contraintes, le critère en question

ne générant en l'espèce aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la société. Cette analyse au cas par cas est notamment justifiée par les spécificités du secteur immobilier, qui se concentre autour d'un nombre identifié d'acteurs et est animé par des personnalités dont la notoriété est reconnue.

Lors de sa séance du 11 février 2020, le Conseil de Surveillance a procédé à l'examen annuel des critères d'indépendance de chacun des membres du Conseil de Surveillance au regard de ceux retenus par le Code Afep-Medef. Prenant en compte les préconisations de l'Autorité des Marchés Financiers et du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise, le Conseil a également apprécié, le cas échéant, le caractère significatif ou non des relations d'affaires entre les membres du Conseil de Surveillance et la société ou son groupe, au regard notamment de la nature et des montants engagés dans le cadre de ces relations.

Le Conseil a ainsi adopté une approche multicritère du caractère significatif d'une relation d'affaires, en privilégiant une analyse qualitative. À cet effet il a pris en compte l'ensemble des critères suivants :

Critère qualitatif	<ul style="list-style-type: none"> ● Importance de la relation d'affaires pour le membre du Conseil et la société (éventuelle dépendance économique, exclusivité ou prépondérance dans le secteur objet de la relation d'affaires, etc.). ● Organisation de la relation, et notamment position du membre concerné dans la société contractante (ancienneté du mandat, existence d'une fonction opérationnelle dans l'entité concernée, pouvoir décisionnel direct sur les contrats constitutifs de la relation d'affaires, intérêt direct du membre du Conseil ou perception par celui-ci d'une rémunération liée aux contrats, etc.). ● Durée et continuité de la relation d'affaires.
Critère quantitatif	<ul style="list-style-type: none"> ● Part du chiffre d'affaires réalisé, dans le cadre de la relation d'affaires, par la société auprès des entités auxquelles le membre du Conseil est lié.

À la suite de cet examen, le Conseil de Surveillance a décidé de maintenir en 2020 la qualification d'indépendance de Patricia Damerval, Jean Luchet, Sogecap représentée par Yann Briand et la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Arnaud Taverne, au vu des constats suivants :

- Patricia Damerval, est membre du Conseil de Surveillance depuis le 6 avril 2018, elle n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio Hotels ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Elle satisfait par ailleurs à l'ensemble des critères Afep-Medef précités
- Jean Luchet est membre du Conseil de Surveillance depuis le 8 avril 2009, il n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio Hotels ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Il satisfait par ailleurs à l'ensemble des critères Afep-Medef précités
- la société SOGECAP, représentée par Yann Briand, est membre du Conseil de Surveillance depuis le 6 avril 2018. La situation de la société SOGECAP et notamment le caractère significatif ou non des relations d'affaires existant entre la société et le groupe Société Générale a notamment été analysée. À la suite de cette analyse, il a été conclu par le Conseil de Surveillance que la relation d'affaire qu'entretient le groupe Covivio Hotels avec l'établissement bancaire ne soit pas considérée comme significative pour l'une ou l'autre des parties conformément aux critères qualitatifs et quantitatifs définis ci-dessus. Il a été relevé qu'en 2019, le courant d'affaires avec cette banque qui fait partie des banques de financement et est également un partenaire du groupe Covivio Hotels a représenté une faible part de l'endettement bancaire du groupe, s'agissant d'un volume extrêmement bas au regard des autres établissements bancaires avec lesquels le groupe travaille. En conséquence, le Conseil de Surveillance considère que cette relation d'affaires n'est significative pour aucune des parties et que la société SOGECAP satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités et demeure éligible à la qualification de membre indépendant

- La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Arnaud Taverne, est membre du Conseil de Surveillance depuis le 6 avril 2018. La situation de Caisse des Dépôts et Consignations et notamment le caractère significatif ou non des relations d'affaires existant entre la société et Caisse des Dépôts et Consignations a notamment été analysé. À la suite de cette analyse, il a été conclu par le Conseil de Surveillance que la relation d'affaire qu'entretient le groupe Covivio Hotels avec la caisse des dépôts ne soit pas considérée comme significative pour l'une ou l'autre des parties conformément aux critères qualitatifs et quantitatifs définis ci-dessus. Il a été relevé qu'en 2019, le courant d'affaires avec cet établissement qui fait partie des partenaires du groupe Covivio Hotels a représenté une faible part des investissements du groupe, s'agissant d'un volume extrêmement bas au regard des autres investissements et partenariat avec lesquels le groupe travaille. En conséquence, le Conseil de Surveillance considère que cette relation d'affaires n'est significative pour aucune des parties et que Caisse des Dépôts et Consignations satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités et demeure éligible à la qualification de membre indépendant.

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance a décidé que Cardif Assurance Vie représentée par Nathalie Robin n'est plus considéré comme membre du Conseil de Surveillance indépendant depuis le 21 novembre 2019, date à laquelle la société Cardif Assurance Vie a conclu un pacte d'actionnaires relatif à Covivio Hotels avec Covivio, ACM Vie SA, Predica, Pacifica, Spirica, Generali Vie, Generali Iard, L'Equite, Sogecap et Caisse des Dépôts et Consignations.

Conformément à la recommandation de l'AMF n° 2012-02 modifiée le 30 novembre 2018, le tableau ci-après présente la situation de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance et leur qualification d'indépendant ou non au regard des critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef :

	Critère 1 Salarié mandataire au cours des 5 années précédentes	Critère 2 Mandats croisés	Critère 3 Relations d'affaires significatives	Critère 4 Lien familial	Critère 5 Commissaires aux comptes	Critère 6 Durée de mandat supérieure à 12 ans	Critère 7 Statut du dirigeant mandataire social non- exécutif	Critère 8 Statut de l'actionnaire important	Qualification retenue par le Conseil de Surveillance
Cardif Assurance Vie représentée par Nathalie Robin	X	✓	✓	✓	✓	X	N/A	X	Non Indépendante
Patricia Damerval	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Sogecap représentée par Yann Briand	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Caisse des dépôts et consignations représentée par Arnaud Taverne	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Jean Luchet	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Christophe Kullmann	X	X	✓	✓	✓	X	X	X	Non Indépendant
Olivier Estève	X	X	✓	✓	✓	✓	N/A	X	Non Indépendant
Covivio représentée par Audrey Camus	X	✓	✓	✓	✓	X	N/A	X	Non Indépendante
Covivio Participations représentée par Joséphine Lelong- Chaussier	X	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Non Indépendante
Foncière Margaux représentée par Marielle Seegmuller	X	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Non Indépendante
Françoise Debrus	✓	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non Indépendante
Predica représentée par Emmanuel Chabas	X	✓	X	✓	✓	X	N/A	X	Non Indépendant
ACM Vie représentée par François Morrisson	X	✓	X	✓	✓	X	N/A	✓	Non Indépendant
Generali Vie représentée par Sébastien Pezet	X	✓	✓	✓	✓	X	N/A	✓	Non Indépendant

✓ Représente un critère d'indépendance satisfait et X représente un critère d'indépendance non satisfait.

Les critères 1 à 8 renvoient aux critères retenus par le Code Afep-Medef définis ci-dessus.

Avec une proportion d'administrateurs indépendants au Conseil de Surveillance de 29%, la société ne se conforme plus aux recommandations du Code Afep-Medef qui est d'un tiers pour les sociétés contrôlées.

4.2.1.6 Déontologie des membres du Conseil de Surveillance

Les dispositions relatives aux règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil de Surveillance sont exposées à l'article 1.6 du Règlement Intérieur de la société. Cet article fixe notamment les règles qui s'imposent aux membres en matière de déclaration et de gestion des conflits d'intérêts au travers de leur devoir de loyauté. Un exemplaire du Règlement Intérieur de la société est tenu à disposition des actionnaires au siège social de la société et sur son site Internet (<https://www.covivio-hotels.fr/gouvernance/conseil-de-surveillance/>).

Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance prévoit, en son article 1.6.5, une procédure de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels, dans le cadre de la présentation des dossiers soumis au Conseil.

Préalablement à l'envoi des dossiers du Conseil, et s'il existe des motifs sérieux de penser qu'un membre du Conseil est en situation de conflit d'intérêts, le Secrétaire Général de la société s'assure auprès de ce dernier de la prévention de tout conflit d'intérêts, en lui communiquant quelques éléments d'information sur chacun des dossiers présentés, lui permettant de déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, étant précisé par ailleurs que chaque membre du Conseil est tenu d'informer à tout moment le Secrétaire Général de la société s'il entend, directement ou indirectement, se positionner sur tout dossier dont il considère de bonne foi qu'il est susceptible d'intéresser et d'être examiné par la société.

À défaut de confirmation par le membre du Conseil concerné de l'absence de conflit d'intérêts, ce dernier ne sera pas rendu destinataire des dossiers de présentation des opérations en cause et ne pourra pas participer à la séance du Conseil lors de l'examen des points correspondants de l'ordre du jour.

Dans l'hypothèse où, malgré ces précautions, les membres du Conseil rendus destinataires des dossiers du Conseil viendraient à considérer, à la lecture de ces derniers, qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts, ils devront en faire part dans les meilleurs délais au Secrétaire Général préalablement à la réunion de gouvernance. À ce titre, ils ne pourront pas participer à la séance du Conseil lors de l'examen des points à l'ordre du jour faisant l'objet du conflit d'intérêts. Il en sera également fait part au Président du Conseil.

En cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts au cours de l'examen d'un dossier, le membre concerné devra, dès qu'il en a connaissance, en avvertir le Président. Il ne pourra plus participer aux séances du Conseil consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant ce projet, et devra plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

Dans l'hypothèse où une situation de conflit d'intérêts viendrait à ne plus exister, le membre du Conseil pourra à nouveau prendre part aux débats et délibérations du Conseil à compter de la date de réception par le Président de la notification par le membre concerné de la disparition du conflit d'intérêts.

Toute décision du Conseil en matière de conflit d'intérêts sera consignée dans le procès-verbal du Conseil.

Dans le cadre de la présentation et de l'examen des dossiers soumis au Conseil, la société n'a pas eu connaissance en 2019 de situation de conflit d'intérêts.

Compétence

Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à

ses fonctions, des statuts de la société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil. Chaque membre du Conseil s'assure en particulier qu'il respecte les dispositions légales en vigueur en matière de cumul de mandats.

Détention d'actions

Les actions de la société détenues par chacun des membres du Conseil au moment où celui-ci accède à cette fonction doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en sera de même de toutes actions acquises ultérieurement.

Transparence

Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des dispositions applicables du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la société et à l'Autorité des Marchés Financiers les opérations notamment d'acquisition, de cession, de souscription, de conversion, d'emprunt, de prêt ou d'échange qu'il a réalisées sur les actions ou les titres de créance de la société ainsi que sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui leur sont liés, dans les trois jours ouvrés qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 20 000 euros.

Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce est soumise aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-38 à L. 225-42 du même Code.

Devoir de loyauté

Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts et a l'obligation de faire part au Président du Conseil, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêt entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou tout société du même groupe, et, d'autre part, la société ou toute société de son groupe.

Ces dispositions s'appliqueront notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la société ou toute société de son groupe, un membre du Conseil ou une société dont un membre du Conseil serait salarié ou mandataire social (ainsi que toute société du même groupe) aurait des intérêts concurrents ou opposés de ceux de la société ou des sociétés de son groupe.

Dans une telle hypothèse, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concernée) devra s'abstenir de participer aux délibérations du Conseil (ou de tout comité) relatif à ladite opération, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

En cas de conflit d'intérêt permanent le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concernée) devra présenter sa démission.

Devoir de diligence

Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, du Comité d'Audit ainsi qu'aux Assemblées Générales d'actionnaires.

Devoir de confidentialité

S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque personne assistant au Conseil sera astreint au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L. 225-37 du Code de commerce, et devra en préserver strictement la confidentialité. Il devra également s'abstenir d'intervenir sur les titres de la société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées et ce, conformément aux principes prévus par le Guide de prévention des délits d'initiés.

4.2.1.7 Déclaration des mandataires sociaux en application des points 12.1 et 12.2 de l'annexe 1 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019

Les mandataires sociaux de la société actuellement en fonction ont indiqué à la société :

- qu'aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des 5 dernières années au moins à leur encontre
- qu'aucun d'eux n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire au cours des cinq dernières années au moins
- qu'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre eux par des autorités statutaires ou réglementaires y compris des organismes professionnels désignés (à l'exception des sociétés Cardif Assurance Vie ⁽¹⁾ et Generali Vie ⁽²⁾)
- ne pas avoir été déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'Administration, de Direction ou de Surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'une société au cours des cinq dernières années au moins
- ne pas avoir de lien familial avec un mandataire social de la société
- ne pas avoir connaissance de conflits d'intérêts potentiels entre ses devoirs à l'égard de la société et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

4.2.1.8 Organisation du Conseil de Surveillance

Calendrier de gouvernance

L'agenda prévisionnel de gouvernance de l'année N+ 1 est communiqué aux membres ainsi qu'aux commissaires aux comptes lors du Conseil de Surveillance d'examen des comptes semestriels.

Tenue des réunions

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins quatre fois par an, à raison d'une fois par trimestre, le Gérant devant communiquer au Conseil de Surveillance les informations suivantes prenant en compte, le cas échéant, de manière consolidée les activités de la société et de ses filiales :

- lors de la réunion du Conseil de Surveillance tenue durant le deuxième trimestre d'un exercice, le projet de bilan consolidé,

de compte de résultat consolidé, le projet de tableau des flux financiers consolidés, le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes consolidés

- lors de la réunion du Conseil de Surveillance tenue le quatrième trimestre de chaque exercice, un budget annuel consolidé ainsi que les prévisions annuelles de trésorerie de la société ainsi que la trésorerie consolidée de la société et de ses filiales
- lors de chacune des réunions trimestrielles, un rapport d'activité, comprenant l'ensemble des éléments définis par le Conseil de Surveillance, et un descriptif des événements majeurs survenus au cours du trimestre écoulé.

Plus généralement, le Gérant devra communiquer au Conseil de Surveillance les mêmes documents que ceux mis à disposition des Commissaires aux comptes ainsi que tout document ou information que le Conseil de Surveillance pourrait raisonnablement demander.

Forme des convocations

Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du Conseil. Les réunions du Conseil de Surveillance se déroulent au siège social de la société ou en tout autre endroit spécifié dans la convocation.

Autres participants

Le représentant du Gérant assiste, en tant qu'invité aux réunions du Conseil.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux ou consolidés, sont examinés, en même temps que les membres du Conseil de Surveillance.

En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le Président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou non de la société.

Information des membres du Conseil

La société fournit aux membres l'information utile à une participation efficace aux travaux du Conseil, de manière à les mettre en mesure d'exercer leur mandat dans des conditions appropriées. Cette information permanente doit comprendre toute information pertinente concernant la société, et notamment les communiqués de presse diffusés par la société, ainsi que les principaux articles de presse et rapports d'analyse financière la concernant.

Lors de chaque séance du Conseil, le Président porte à la connaissance des membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie de la société et intervenus depuis la précédente séance du Conseil. Par ailleurs, des dossiers comportant les informations et documents nécessaires sont préparés avant chaque réunion et remis avec un préavis raisonnable aux membres assistant au Conseil pour leur permettre de remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le Conseil et permettant à celui-ci d'en apprécier la portée). Chaque participant peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

Enfin, le Conseil est par ailleurs régulièrement informé par l'intermédiaire du Comité d'Audit, de la situation financière, de la situation de trésorerie et des engagements du groupe.

(1) Décision de la Commission des sanctions n° 2013-03 bis du 7 avril 2014 (contrats d'assurance sur la vie non réclamés) : blâme et sanction pécuniaire de 10 millions d'euros.

(2) La société Generali Vie a fait l'objet le 24 juillet 2015 d'une sanction de l'Autorité de Contrôle Prudential et de Résolution (blâme et sanction pécuniaire de 5 millions d'euros) estimant que l'efficacité et la robustesse du dispositif de contrôle de Generali Vie sur la période 2009-2012 dans le cadre de la lutte antiblanchiment et du financement du terrorisme était perfectible. En aucun cas Generali Vie n'a été condamné pour blanchiment d'argent ou financement du terrorisme. Aucun client n'a été lésé par la Compagnie. Ce contrôle a donné lieu à un plan de remédiation sur 2 ans, validé par l'ACPR et clôturé fin 2017.

Il a été décidé lors du Conseil de Surveillance du 18 décembre 2018 d'utiliser une plateforme digitale permettant une mise à disposition sécurisée et dématérialisée de l'ensemble des dossiers de gouvernance à compter de 2019, et assurant une gestion historique de la documentation du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit (dossiers, procès-verbaux, Règlement Intérieur, calendrier de gouvernance, etc.) en toute confidentialité.

Délibérations du Conseil

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil de Surveillance peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil de Surveillance.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis par le Secrétaire du Conseil à l'issue de chaque réunion. Ils sont retranscrits, après approbation, dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

4.2.1.9 Evaluation des travaux du Conseil de Surveillance

Le Conseil procède à l'évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue périodiquement sa composition, son organisation et son fonctionnement, qui implique également une revue de son Comité d'Audit.

Aux termes des dispositions du Code Afep-Medef, le Conseil débat annuellement sur son fonctionnement et celui de son Comité d'Audit et procède à une évaluation formalisée tous les trois ans au moins, le cas échéant avec l'aide d'un conseil externe.

L'évaluation des travaux du Conseil vise à faire le point sur les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance (et le cas échéant sur la pertinence du mode de gouvernance de la société), à vérifier que les questions importantes sont convenablement

préparées et débattues, et peut permettre également de se prononcer sur la mesure de la contribution effective de chaque membre du Conseil aux travaux du Conseil.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, la société a procédé à la fin de l'exercice 2019, à l'évaluation formelle de la capacité du Conseil de Surveillance à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue sa composition, son organisation et les modalités de son fonctionnement, sur la base d'un questionnaire adressé à chaque membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit.

Les résultats de cette évaluation ont été présentés au Conseil du 11 février 2020.

La synthèse des réponses a fait apparaître une appréciation globalement très positive du fonctionnement du Conseil et du Comité et notamment les résultats suivants :

- bonne organisation du Conseil de Surveillance
- bonne compréhension de la stratégie
- qualité des débats mise en avant
- respect des membres entre eux, liberté d'expression
- bonnes relations entre les membres du Conseil.
- un Comité d'Audit efficace : composition, organisation et qualité des travaux

L'évaluation a proposé des pistes d'amélioration, notamment sur 2 thèmes :

- structure/composition du Conseil : renforcer les compétences du Conseil en matière d'expériences internationales en ligne avec la composition de notre portefeuille
- contenu des débats :
 - accorder plus de temps aux sujets RSE
 - informer le Conseil sur la politique de la société en matière d'égalité professionnelle homme/femme et de mixité des instances dirigeantes.

4.2.1.10 Réunions et thèmes abordés en 2019 par le Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice 2019, le Conseil de Surveillance s'est réuni à quatre reprises sur convocation de son Président. Le taux moyen de présence des membres est de 93%, étant précisé que le taux d'assiduité de chacun des membres est de :

Membres du Conseil de Surveillance	Taux d'assiduité du Conseil de Surveillance
M. Christophe Kullmann	100%
M. Olivier Estève	100%
Mme Françoise Debrus	100%
Mme Joséphine Lelong-Chaussier, représentant permanent de la société Covivio Participations	100%
Mme Laurie Goudallier, représentant permanent de la société Covivio (à compter du 18 octobre 2019)	75%
Mme Marielle Seegmuller, représentant permanent de la société Foncière Margaux	100%
M. Emmanuel Chabas, représentant permanent de la société Predica	100%
M. François Morisson, représentant permanent de la société Acm Vie	100%
M. Sébastien Pezet, représentant permanent de la société Generali Vie	75%
Mme Nathalie Robin, représentant permanent de la société Cardif Assurance Vie	100%
Mme Patricia Damerval	100%
M. Yann Briand, représentant permanent de Sogecap	100%
M. Arnaud Taverne, représentant permanent de Caisse des dépôts et consignations	100%
M. Jean Luchet	50%
Taux moyen	93%

Chaque fois que certains membres du Conseil ne pouvaient se rendre disponibles pour assister à des réunions, le Président du Conseil ou le Gérant se sont attachés à leur présenter les dossiers examinés lors de réunions préalables, recueillir leurs remarques et faire part de celles-ci au Conseil.

Outre les questions relevant de ses attributions légales ou réglementaires, le Conseil de Surveillance se prononce régulièrement sur les orientations stratégiques de la société et sur les principales décisions affectant son activité (tant les opérations externes d'acquisition ou de cession que les opérations de restructurations internes). Les travaux du Conseil ont notamment porté sur l'examen des points suivants.

Séance du 13 février 2019

Faits marquants de l'année – Examen des comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2018 et du communiqué financier – Compte rendu du Comité d'Audit – Avis des Commissaires aux comptes – Proposition de versement de dividende – Présentation et approbation de plusieurs opérations d'apports – Présentation du rapport d'activité – Présentation et autorisation de plusieurs financements – Gouvernance et Assemblée Générale : approbation du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise et du rapport du Conseil de Surveillance, évaluation de l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance, présentation de l'ordre du jour et des projets de résolutions à l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2019.

Séance du 5 avril 2019

Suivi des décisions des précédents Conseils de Surveillance – Approbation d'un projet d'investissement – Présentation du rapport d'activité – Présentation et autorisation d'un financement – Présentation de la gouvernance suite à l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019.

4.2.2 Un Comité spécialisé contribuant à l'efficacité des travaux du Conseil de Surveillance

Dans le cadre de l'application des principes de gouvernement d'entreprise et afin d'améliorer la qualité de ses travaux, le Conseil de Surveillance s'appuie sur un Comité d'Audit qui est chargé du suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière, en lui soumettant un avis des propositions et des recommandations.

Covivio Hotels étant une filiale contrôlée par Covivio, laquelle définit et met en œuvre une politique de rémunération globale pour le groupe, le Conseil de Surveillance n'a pas jugé utile, au niveau de la société, de mettre en place de Comité des Nominations, ni de Comité des Rémunérations.

En outre la rémunération du Gérant dans la SCA est définie statutairement.

Le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance détermine les attributions et modalités de fonctionnement du Comité d'Audit qui rend compte au Conseil (via son Président) de ses travaux, avis, propositions ou recommandations.

Une description de l'activité de ce Comité est insérée chaque année dans le présent rapport.

La composition du Comité d'Audit est la suivante :

Comité d'Audit

Mme Françoise Debrus, Président

Mme Nathalie Robin

M. Olivier Estève

Séance du 12 juillet 2019

Suivi des décisions des précédents Conseils de Surveillance – Présentation des faits marquants du 1^{er} semestre – Examen des comptes semestriels consolidés au 30 juin 2019 – Présentation et approbation de projets de développement et de désinvestissement – Présentation du rapport d'activité – Présentation et autorisation de plusieurs financements.

Séance du 15 novembre 2019

Suivi des décisions des précédents Conseils de Surveillance – Présentation de la stratégie – Points d'actualité sur les opérations d'acquisition et de cession en cours – Présentation du budget : atterrissage 2019 et budget 2020 – Gouvernance : présentation de l'évolution de la gouvernance et de certaines dispositions du Règlement Intérieur notamment conformément à la loi Pacte et de simplification du droit des sociétés, évaluation du fonctionnement du Conseil de Surveillance, autorisation annuelle de donner caution, aval ou garantie, mise en place d'une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions courantes conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions conformément à la loi Pacte, présentation et approbation de l'évolution de la charte sur les conventions réglementée conformément notamment à l'évolution de la recommandation de l'AMF et à la suite de l'adoption de la procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales, présentation des conventions réglementées autorisées lors des exercices précédents dont l'exécution s'est poursuivie en 2019 et rappel des obligations incombant aux personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et aux personnes qui leur sont étroitement liées.

La Réglementation de ses missions, de sa composition et de son organisation est régie par les articles L. 823-19 et suivants du Code de commerce. Le Règlement Intérieur de la société est par ailleurs conforme aux dispositions sur le Comité d'Audit prévues par les articles précités.

4.2.2.1 Composition

Le Comité d'Audit comprend trois membres.

Nathalie Robin n'étant plus considéré comme un membre du Conseil Indépendant le taux d'indépendance est insuffisant au regard des recommandations du Code Afep-Medef cependant le Conseil de Surveillance a décidé de proposer à Patricia Damerval, membre indépendante de rejoindre le Comité d'Audit lors du Conseil de Surveillance du 3 avril 2020, permettant ainsi de faire évoluer le taux d'indépendance. Toutefois, le choix des membres du Comité d'Audit est avant tout dicté par leur compétence en matière financière et/ou comptable et l'ensemble des membres du Comité d'Audit dispose ainsi de la compétence recommandée par le Code Afep-Medef.

Françoise Debrus, Présidente du Comité d'Audit, présente des compétences particulières en matière financière et comptable en raison des fonctions qu'elle a exercées en qualité de Directrice Financière de la caisse régionale de l'Île de France au sein du groupe Crédit Agricole.

Nathalie Robin dispose de compétences particulières en matière financière et comptable de par ses fonctions de Directrice Immobilier exercées au sein de Cardif Assurances Vie.

Olivier Estève présente également des compétences de même nature liées à ses différentes fonctions au sein de Covivio et notamment en sa qualité de Directeur Général Délégué depuis le 31 janvier 2011.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

4.2.2.2 Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil ou de la gérance. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions.

Le Comité d'Audit rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil.

Le délai d'examen des comptes par le Comité d'Audit est en moyenne de deux jours avant l'examen par le Conseil.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut entendre, lorsqu'il l'estime nécessaire, les commissaires aux comptes, la gérance, la Direction Financière, comptable et la trésorerie, l'Audit Interne ou tout autre personne du management, le cas échéant, hors la présence du Gérant. Il peut également recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin.

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés.

4.2.2.3 Missions

Les missions du Comité sont conformes aux dispositions de l'article L. 823-19 du Code de commerce.

Aux termes de l'article 2.3 du Règlement Intérieur, le Comité d'Audit doit assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Il est chargé plus particulièrement :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et le cas échéant, de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité
- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la gérance, avant leur présentation au Conseil : cet examen doit être accompagné d'une présentation par le Gérant décrivant l'exposition aux risques, y compris ceux de nature sociale et environnementale et les engagements hors-bilan significatifs de la société
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. Il assure également le suivi de l'audit interne, notamment sur les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable, financière et extra-financière, à ce titre, il donne son avis sur l'organisation du service de l'audit interne et du contrôle interne
- d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes
- de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes
- d'examiner les conventions de prestations de services conclues entre la société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la société

- d'examiner les propositions de nomination des Commissaires aux comptes de la société et émettre une recommandation sur ces Commissaires aux comptes dont la désignation est proposée à l'Assemblée Générale
- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché
- d'approuver préalablement à leur conclusion les services autres que la certification des comptes fournis par les Commissaires aux comptes à la société
- d'examiner le rapport complémentaire des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article 11 du règlement 537/2014.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tous avis ou toutes suggestions qui lui sembleraient opportuns et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses. Il peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin.

Par ailleurs, une ou plusieurs réunions entre les Commissaires aux comptes et le Directeur Financier et les seuls membres du Comité d'Audit, hors la présence du Gérant de la société peuvent être tenues mais aucune demande de la part des membres du Comité n'a été faite en 2018.

4.2.2.4 Travaux du Comité d'Audit en 2019

Le Comité d'Audit s'est réuni à deux reprises, avec un taux de participation des membres de 100%.

Membres du Comité d'Audit	Taux d'assiduité aux séances du Comité d'Audit
Françoise Debrus	100%
Nathalie Robin	100%
M. Olivier Estève	100%
Taux moyen	100%

L'examen des comptes par le Comité d'Audit a été accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation du Secrétaire Général décrivant l'exposition aux risques y compris ceux de nature sociale et environnementale et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'Audit travaille en interaction avec la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne de Covivio qui assiste à toutes ses réunions. Il échange notamment avec elle sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Au cours de ces séances, le Comité d'Audit a notamment examiné les thèmes suivants.

Séance du 8 février 2019

Présentation des faits marquants de l'année 2018 – Point sur les expertises immobilières – Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2018 – Présentation des travaux menés par le service d'Audit et de contrôle internes – Etude du renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes.

Séance du 9 juillet 2019

Présentation des faits marquants du 1^{er} semestre – Point sur les expertises immobilières semestrielles – Examen des comptes consolidés au 30 juin 2019 – Point sur les travaux d'Audit et de contrôle internes sur la période.

4.2.3 Direction Générale de la société

4.2.3.1 Pouvoirs du Gérant

Le Gérant assume la Direction de la société et est à ce titre investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de celle-ci.

Le Gérant de la société Covivio Hotels Gestion, nommé pour une durée de six ans, a été renouvelé lors des Conseils de Surveillance du 9 février 2010 et 9 février 2016 et ce pour une durée de 6 ans, expirant à l'issue de la réunion du Conseil de Surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Il peut déléguer une partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels. Une telle délégation n'affecte en rien ses devoirs et responsabilités en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Il assure également la présidence des diverses Assemblées Générales de la société et il met en œuvre les autorisations et les délégations de compétence qui lui ont été conférées par l'Assemblée Générale.

4.2.3.2 Limitations des pouvoirs du Gérant

Le Gérant agit dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

En application de l'article 14 des statuts, l'autorisation préalable du Conseil, statuant à la majorité des 3/5, est requise concernant les opérations suivantes :

- (i) souscription d'emprunts bancaires
- (ii) achat d'immeubles ou de titres de participations
- (iii) désinvestissements
- (iv) octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté.

étant entendu que les opérations mentionnées aux paragraphes (i) à (iv) sont soumises à une telle autorisation préalable lorsque leur montant dépasse 10 M€.

Lorsque leur montant n'excède pas 50 M€, l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance pourra intervenir dans un acte unique signé par les membres du Conseil de Surveillance statuant à la majorité des 3/5.

4.2.3.3 Place du Comité Exécutif dans le fonctionnement de la Direction Générale

La Direction Générale de la société est structurée autour du Comité Exécutif de la société Covivio. Cet organe, au cœur du dispositif de gouvernance d'entreprise, est une instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe et notamment de la société. Il a vocation à assurer une coordination et une consultation entre ses membres à chaque fois qu'une opération ou une décision importante intéressant la marche générale de l'entreprise ou du groupe doit être envisagée ou prise. Il est notamment consulté à chaque décision ou opération importante en termes de gouvernance, de suivi des filiales et participations, de politique financière et de politique de rotation des actifs. Il valide tous les dossiers d'investissements et de cession supérieurs à 5 M€. Par ailleurs, ses membres sont en charge, dans leur domaine de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du groupe, en coordination avec la Direction du Développement durable.

Le Comité Exécutif est composé de 11 membres (27% de femmes), dont des représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » du groupe :

- Christophe Kullmann – Directeur Général Covivio
- Olivier Estève – Directeur Général Délégué Covivio
- Dominique Ozanne – Directeur Général Délégué Covivio / Directeur Général Covivio Hotels
- Marjolaine Alquier – Directrice de l'Audit et du Contrôle Interne Covivio
- Daniel Frey – Directeur Général Allemagne en charge du Property Management, des fonctions *corporate*, de la finance et de la gouvernance
- Marcus Bartenstein – Directeur Général Allemagne en charge du développement, des acquisitions, des cessions et de l'*Asset Management*
- Alexei Dal Pastro – Directeur Général Italie
- Laurie Goudallier – Chief Digital Officer Covivio
- Yves Marque – Secrétaire Général Covivio
- Tugdual Millet – Directeur Financier Covivio
- Marielle Seegmuller – Directrice des Opérations France

4.2.3.4 Politique de diversité appliquée à la Direction Générale

La lutte contre les discriminations et la promotion de la diversité sont des engagements forts du groupe Covivio, mise en œuvre via une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes de la société. Le groupe Covivio est signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011, et la Direction Générale est convaincue que la diversité, c'est-à-dire la variété des profils humains du groupe, constitue un facteur d'innovation, de performance et de qualité de vie au sein de l'entreprise. La Direction des Ressources Humaines s'attache ainsi à diversifier les profils des talents qui accompagnent la croissance du groupe. Le groupe encourage aussi la féminisation de l'encadrement et veut garantir aux femmes des conditions d'emploi équivalentes à celles des hommes en établissant notamment des analyses des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, en lien avec les Institutions représentatives du personnel.

Ainsi la répartition de l'effectif est stable : 58,4% à fin 2019 contre 58,5% à fin 2018. Dans les fonctions managériales, l'égalité de répartition est atteinte : 50% des managers sont des femmes au 31 décembre 2019 contre 49,2% à fin 2018.

En 2019, la part des femmes au sein du Comité Exécutif de Covivio a baissé à la suite du départ de la Directrice du Développement France et de la scission des fonctions du Directeur Général Allemagne désormais réparties entre deux hommes. Elle atteint à la clôture de l'exercice 27% contre 36% en 2018 (et celle au sein du Comité de Direction France est de 44% contre 50% en 2018). La part des femmes dans les 10% de poste à plus forte responsabilité est de 40,6% contre 48,5% en 2018.

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du groupe, Covivio a lancé depuis 2017 le programme ex-aequo. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

- des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité homme-femme au travers de sondages, et de réunions d'information
- un programme de mentoring, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de Direction européenne.

4.2.4. Rémunération des mandataires sociaux

4.2.4.1. Politique de rémunération des mandataires sociaux (« vote ex-ante »)

Dans le cadre du vote *ex-ante* prévu à l'article L. 226-8-1 II. du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Gérant et aux membres du Conseil de Surveillance fait l'objet de projets de résolution (5^e et 6^e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020 et à l'accord des commandités statuant à l'unanimité. Cette politique sera soumise chaque année et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération au vote de l'Assemblée Générale et à l'accord des commandités statuant à l'unanimité.

4.2.4.1.1 Politique de rémunération applicable au Gérant, Covivio Hotels Gestion

4.2.4.1.1.1 Composition de la rémunération du Gérant

Conformément à l'article 11 des statuts de la société, le Gérant, dirigeant mandataire social exécutif selon le Code Afep-Medef, a droit à une rémunération annuelle au titre de ses fonctions s'élevant à 1 million d'euros, ladite rémunération étant indexée annuellement sur la base de l'évolution de l'indice Syntec constaté au 31 décembre de l'année précédente. L'indice de référence est l'indice au 31 décembre 2008.

Le Gérant a le droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la société ou des sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à des prestataires de services extérieurs.

Le Gérant, personne morale, ne bénéficie d'aucune rémunération variable ou exceptionnelle ou autre avantage. Dès lors, la partie fixe de la rémunération du Gérant est prépondérante, puisqu'elle représente 100% de la rémunération.

La politique de rémunération applicable au Gérant ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 226-1-1 du Code de commerce, que le Gérant ne bénéficie :

- d'aucune rémunération en actions
- d'aucun éléments de rémunération, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celle-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

Le Gérant est nommé pour une durée de 6 ans expirant à l'issue de la réunion du Conseil de Surveillance chargé d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société tenue dans l'année au cours de laquelle expirera son mandat. Il est renouvelable de plein droit pour de nouvelles périodes de 6 ans sauf décision contraire du ou des commandités et sous réserve de l'accord du Conseil de Surveillance.

Le Gérant peut être révoqué à tout moment pour incapacité ou pour toute autre cause par décision unanime des commandités. Chaque Gérant peut également être révoqué pour cause légitime par décision de justice.

Le Gérant perçoit une rémunération restée identique depuis plus de 10 ans, période pendant laquelle la société a connu un développement important. Cette rémunération respecte l'intérêt social de la société et a contribué ainsi à sa pérennité.

4.2.4.1.1.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération du Gérant

La rémunération du Gérant a été initialement fixée lors de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 8 avril 2009, elle a été appliquée de façon constante et n'a pas fait l'objet de modification depuis 2009.

Les statuts prévoient qu'aucune autre rémunération ne peut être attribuée au Gérant, en raison de ses fonctions, sans avoir été préalablement décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire après accord unanime des commandités.

Cette modification devra faire l'objet d'un avis consultatif du Conseil de Surveillance.

En application de l'article L. 226-8-1 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant au Gérant ont été approuvés par l'associé commandité, après avis consultatif du Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 11 février 2020.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 226-1-1 du Code de commerce, que :

- Covivio Hotels n'est pas dotée d'un Comité des Rémunérations compte tenu de la rémunération statutaire du Gérant, cependant toute évolution de cette rémunération doit faire l'objet d'un avis préalable du Conseil de Surveillance
- le processus de décision mis en place au sein de la société impliquant un double niveau d'approbation, après avis préalable du Conseil de Surveillance comme mentionné ci-dessus, par les associés commandités et l'Assemblée Générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts
- compte tenu de la structure de la rémunération du Gérant, personne morale, la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société n'est pas applicable.

4.2.4.1.2 Politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de Surveillance

4.2.4.1.2.1 Composition de la rémunération des membres du Conseil de Surveillance

La rémunération des membres du Conseil de Surveillance, dirigeants mandataires sociaux non exécutifs selon le Code Afep-Medef, est composée d'une partie fixe et d'une partie variable. La somme fixée par l'Assemblée Générale correspondant au montant global alloué à la rémunération des membres du Conseil de Surveillance est de 57 000 €.

Les critères de répartition de la rémunération sont les suivants :

- la partie fixe est allouée à chaque membre du Conseil de Surveillance selon la fonction exercée au sein du Conseil et, le cas échéant, du Comité d'Audit, et
- la partie variable est calculée à partir de montants forfaitaires par réunion, permettant de tenir compte de la participation effective de chaque membre du Conseil aux travaux du Conseil et de son Comité.

Participation aux réunions du Conseil

Part fixe annuelle attribuée au Président	3 000 €
Part fixe annuelle attribuée à chaque membre	1 500 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre	400 €

Participation aux réunions du Comité d'Audit

Part fixe annuelle attribuée au Président	1 000 €
Part variable attribuée au Président et à chaque membre	300 €

La part variable de la rémunération des membres du Conseil de Surveillance est prépondérante car elle représente 69% du total de la rémunération qui leur est allouée.

Il est précisé les éléments suivants :

- la part variable est versée même en cas de participation à une réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication
- à la suite de sa nomination et/ou de sa démission, le membre du Conseil perçoit la part fixe de sa rémunération au *pro rata temporis* sur l'exercice
- le montant versé à chaque membre du Conseil est, le cas échéant, abaissé d'un même pourcentage de telle façon que le montant global effectivement versé reste dans l'enveloppe maximale fixée par l'Assemblée Générale
- les prélèvements fiscaux et sociaux sont acquittés directement par la société auprès de l'administration fiscale.

Conformément aux dispositions du Règlement Intérieur, les membres du Conseil ont droit au remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacements engagés en vue d'assister aux réunions desdits Conseils et Comité.

La politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de Surveillance ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles ou, pour la société, de demander la restitution de la rémunération variable. Elle ne prévoit pas non plus de périodes de report éventuelles ni de critères de performance.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 226-1-1 du Code de commerce, que les membres du Conseil de Surveillance ne bénéficient :

- d'aucune rémunération en actions
- d'aucun éléments de rémunération, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celle-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La rémunération allouée aux membres du Conseil rétribue leur participation aux travaux du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit institué en son sein, ainsi que leur responsabilité encourue dans le contrôle de la société. Elle a pour objectif d'attirer et de fidéliser des professionnels de qualité, capables de maintenir l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises jugées nécessaires pour exercer un contrôle pertinent sur la société et conforme à la politique de diversité arrêtée par le Conseil de Surveillance.

La durée de leurs fonctions est de trois années au plus. Elle prend fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat ; les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles. Les membres du Conseil de Surveillance sont révocables dans les conditions prévues par la loi.

4.2.4.1.2.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération des membres du Conseil de Surveillance

La politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance, y compris les modalités de répartition de la rémunération, sont définies à l'article 1.9 du Règlement Intérieur du Conseil. Elle est arrêtée par le Conseil de Surveillance qui détermine le montant global maximum de la rémunération à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires.

Le montant annuel maximal de l'enveloppe est autorisé par l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale Ordinaire et extraordinaire du 24 avril 2007 a alloué au Conseil de Surveillance une somme totale annuelle brute maximale de 57 000 € pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de sa part. Les modalités de répartition de cette rémunération aux membres du Conseil ont été adoptées par le Conseil de Surveillance du 15 décembre 2005.

En application de l'article L. 226-8-1 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant aux membres du Conseil de Surveillance ont été approuvés par le Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 11 février 2020.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 226-1-1 du Code de commerce, que :

- le processus de décision mis en place au sein de la société impliquant un double niveau d'approbation par les associés commandités et l'Assemblée Générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts
- compte tenu de la structure de la rémunération des membres du Conseil, la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société n'est pas applicable.

4.2.4.2 Mise en œuvre de la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 (« vote ex-post global »)

Dans le cadre du vote *ex-post* « global » prévu à l'article L. 226-8-2 I. du Code de commerce, les informations mentionnées au I de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce font l'objet d'un projet de résolution (7^e résolution) soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020 et à l'accord des commandités statuant à l'unanimité.



4.2.4.2.1 Rémunération versée et/ou attribuée au Gérant sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019

4.2.4.2.1.1 Informations mentionnées au I de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce (excepté 5°)

Conformément à la politique de rémunération applicable au Gérant présentée ci-dessus, il a été versé par la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Covivio Hotels Gestion, à raison de son mandat de Gérant exercé au sein de la société, une rémunération totale fixe d'un montant de 1 188 405,80 euros. Aucune autre rémunération ne lui a été attribuée à raison de son mandat au titre de cet exercice.

Il est précisé que Covivio Hotels Gestion n'a bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

- d'aucun élément variable ou exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit ;

- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager.

La proportion relative de la rémunération fixe représente donc 100% de la rémunération totale.

Les ratios entre le niveau de la rémunération du Gérant et (i) d'une part, la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société autres que les mandataires sociaux, et (ii) d'autre part, la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la société (autres que les mandataires sociaux), s'avèrent non pertinents au niveau de Covivio Hotels, le Gérant étant une personne morale. En conséquence, il convient de se référer pour les informations requises au titre des 6° et 7° de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce à la partie rémunération du Document d'enregistrement universel de Covivio.

4.2.4.2.1.2 Rémunération versée ou attribuée au Gérant par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce (5° de l'article L. 225-37-3 I. du Code de commerce)

Covivio Hotels Gestion ne perçoit pas de rémunération de la part d'une entreprise comprise dans son périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Il est précisé que Covivio Hotels Gestion est représentée par Dominique Ozanne, Président, qui ne perçoit pas de rémunération de la part de Covivio Hotels. Sa rémunération est versée par Covivio, société mère de Covivio Hotels, au titre de son mandat de Directeur Général Délégué. Covivio Hotels fait partie du périmètre de consolidation de Covivio.

Tableau 1

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Dominique Ozanne : Directeur Général Délégué de Covivio, Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant de Covivio Hotels	2018		2019	
	Montants attribués au titre de l'année 2018	Montant versés en 2018	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montant versés en 2019
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	750 518	315 518	814 220	811 220
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) **	360 675	324 520	360 000	360 675
TOTAL	1 111 193	640 038	1 174 220	1 171 895

* L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N+1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles dues au titre de chaque exercice.

** La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant

Tableau 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Dominique Ozanne : Directeur Général Délégué de Covivio, Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant de Covivio Hotels	2018		2019	
	Montants attribués au titre de l'année 2018	Montants versés en 2018	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montants versés en 2019
Rémunération fixe	300 008	300 008	360 000	360 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	435 000	N/A	438 000	435 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction & assurance chômage type GSC)	15 510	15 510	16 220	16 220
TOTAL	750 518	315 518	814 220	811 220

(1) Le variable dû au titre de 2018, de 435 K€, est constitué de 360 K€ versés en cash sur 2019 et de 1 188 actions gratuites attribuées en 2019.

Le variable dû au titre de 2019, de 438 K€, est constitué de 360 K€ versés en cash sur 2020 et de 1 074 actions gratuites attribuées en 2020, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 22 avril 2020.

Tableau 4

Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Dominique Ozanne	Néant	Néant	Néant	Néant		

Tableau 5

Options de souscriptions ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Options levées par les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Dominique Ozanne	Néant	Néant	néant

Tableau 6

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social*

Actions de performance attribuées gratuitement durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés ⁽¹⁾	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Dominique Ozanne	20/02/2019	7 500	48,09 €	20/02/2022	20/02/2022	- 50% = performance boursière globale par rapport à l'EPRA
Dominique Ozanne	20/02/2019	1 188**	63,12 €	20/02/2022	20/02/2022	- 50% = taux de réalisation des objectifs individuels

* Au titre de l'année N-1.

** Partie upside du bonus, versée en actions sans conditions de performance.

(1) Valeur de l'action calculée par un expert indépendant.

Tableau 7

Actions de performance attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Actions gratuites devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Date d'acquisition
Dominique Ozanne	23/11/2016	2 735	Condition de présence	23/11/2019
Dominique Ozanne	22/11/2017	26 500	Condition de présence	22/11/2019

4.2.4.2.1.3 Tableaux récapitulatifs sur la rémunération du dirigeant mandataire social exécutif établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et les tableaux ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Covivio Hotels Gestion, Gérant, en sa qualité de seul dirigeant mandataire social exécutif

- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa version révisée de janvier 2020
- respectent la recommandation de l'AMF n° 2012-02 (mise à jour le 3 décembre 2019), sur le « *Gouvernement d'entreprise et rémunération des dirigeants des sociétés référant au Code Afep-Medef – Présentation consolidée des recommandations contenues dans les rapports annuels de l'AMF* » (« Recommandation AMF »).

Tableau 1

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées au Gérant (seul dirigeant mandataire social exécutif) – Nomenclature du Code Afep-Medef

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Covivio Hotels Gestion : Gérant	2018	2019
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	1 187 527,61 €	1 188 405,80 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	Néant	Néant
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	Néant	Néant
TOTAL	1 187 527,61 €	1 188 405,80 €

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations du Gérant (seul dirigeant mandataire social exécutif) – Nomenclature du Code Afep-Medef

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Covivio Hotels Gestion : Gérant	2018		2019	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Rémunération fixe	1 187 527,61 €	1 187 527,61 €	1 188 405,80 €	1 188 405,80 €
Rémunération variable annuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	Néant	Néant	Néant	Néant
Avantages en nature	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	1 187 527,61 €	1 187 527,61 €	1 188 405,80 €	1 188 405,80 €

Tableau 4

Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice au Gérant (seul dirigeant mandataire social exécutif) par l'émetteur et par toute société du groupe – Nomenclature du Code Afep-Medef

(liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Covivio Hotels Gestion	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

Tableau 5

Options de souscriptions ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par le Gérant (seul dirigeant mandataire social exécutif) – Nomenclature du Code Afep-Medef

(liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Covivio Hotels Gestion	Néant	Néant	Néant

Tableau 6

Actions de performance attribuées durant l'exercice au Gérant (seul dirigeant mandataire social exécutif) par l'émetteur et par toute société du groupe – Nomenclature du Code Afep-Medef

(liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Covivio Hotels Gestion	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

Tableau 7

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour la Gérant (seul dirigeant mandataire social exécutif) – Nomenclature du Code Afep-Medef

(liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Covivio Hotels Gestion	Néant		Date d'acquisition
			Néant

4.2.4.2.2 Rémunération versée et/ou attribuée aux membres du Conseil de Surveillance sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019

4.2.4.2.2.1 Informations mentionnées au I de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce (excepté 5°)

Conformément à la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de Surveillance présentée ci-dessus, il a été versé par la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 aux membres du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit institué en son sein, une rémunération totale brute de 27 300 € dont la répartition est indiquée au paragraphe 4.2.4.2.2.3, ci-dessous. Le montant brut moyen de la rémunération par membre du Conseil de Surveillance est de 3 033 €.

La rémunération versée à un membre du Conseil de Surveillance personne physique donne lieu à l'application d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8% et à des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un prélèvement total de 30%, représentant une somme totale de 3 240 €. Ces prélèvements sont acquittés directement par la société auprès de l'administration fiscale.

Il est précisé que les membres du Conseil de Surveillance suivants ont renoncé à l'intégralité de leur rémunération au titre de leur mandat de membres de Conseil de Surveillance et, le cas échéant, de membre du Comité d'Audit :

- Christophe Kullmann et Olivier Estève, depuis le 1^{er} janvier 2015 ; et
- la société Predica représentée par Emmanuel Chabas, Françoise Debrus et la société Generali Vie représentée par Sébastien Pezet depuis le 1^{er} janvier 2019.

Il est précisé que les membres du Conseil de Surveillance n'ont bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

- d'aucun élément exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager.

La proportion relative de la rémunération fixe représente donc 31% de la rémunération totale.

Le Conseil de Surveillance de la société bénéficiant d'une proportion de femmes de 43% est conforme aux dispositions de l'article L. 225-18-1 du Code de commerce.

4.2.4.2.2.2 Rémunération versée ou attribuée aux membres du Conseil de Surveillance par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce (5° de l'article L. 225-37-3 I. du Code de commerce)

Parmi les membres du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels :

- Christophe Kullmann, Président du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, assume par ailleurs les fonctions de Directeur Général et d'Administrateur de la société Covivio, société mère de Covivio Hotels, et perçoit à ce titre une rémunération
- Olivier Estève assume par ailleurs les fonctions de Directeur Général Délégué de la société Covivio et perçoit à ce titre une rémunération.

Covivio Hotels fait partie du périmètre de consolidation de Covivio. Il est précisé que les éléments de rémunération perçus par Christophe Kullmann et Olivier Estève au titre des mandats visés ci-dessus sont versés par Covivio.



Tableau 1

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Christophe Kullmann : Directeur Général de Covivio, Président du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	2018		2019	
	Montants attribués au titre de l'année 2018	Montant versés en 2018	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montant versés en 2019
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	1 499 931	1 446 931	1 606 969	1 556 969
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées (détaillées au tableau 6) **	601 125	602 680	930 000	601 125
TOTAL	2 101 056	2 049 611	2 536 969	2 158 094

* L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N+1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles dues au titre de chaque exercice.

** La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

Tableau 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Christophe Kullmann : Directeur Général de Covivio, Président du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	2018		2019	
	Montants attribués au titre de l'année 2018	Montants versés en 2018	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montants versés en 2019
Rémunération fixe	600 000	600 000	700 000	700 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	820 000	767 000	870 000	820 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur (Beni Stabili)	43 592	43 592	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance chômage type GSC...)	36 339	36 339	36 969	36 969
TOTAL	1 499 931	1 446 931	1 606 969	1 556 969

(1) Le variable dû au titre de 2018, de 820 K€, est constitué de 600 K€ versés en cash sur 2019 et de 3 485 actions gratuites attribuées en 2019.

Le variable dû au titre de 2019, de 870 K€, est constitué de 700 K€ versés en cash sur 2020 et de 2 340 actions gratuites attribuées en 2020, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 22 avril 2020.

Tableau 1

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Olivier Estève : Directeur Général Délégué de Covivio, Membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	2018		2019	
	Montants attribués au titre de l'année 2018	Montant versés en 2018	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montant versés en 2019
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	776 238	810 238	936 552	816 541
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) **	360 675	370 880	400 000	360 675
TOTAL	1 136 913	1 181 118	1 336 552	1 177 216

* L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N+1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles dues au titre de chaque exercice.

** La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

Tableau 2

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Olivier Estève : Directeur Général Délégué de Covivio, Membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	2018		2019	
	Montants attribués au titre de l'année 2018	Montants versés en 2018	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montants versés en 2019
Rémunération fixe	360 000	360 000	400 000	400 000
Rémunération variable annuelle (1)	378 000	412 000	498 000	377 989
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction & assurance chômage type GSC)	38 238	38 238	38 552	38 552
TOTAL	776 238	810 238	936 552	816 541

(1) Le variable dû au titre de 2018, de 378 K€, est constitué de 360 K€ versés en cash sur 2019 et de 285 actions gratuites attribuées en 2019.
Le variable dû au titre de 2019, de 498 K€, est constitué de 400 K€ versés en cash sur 2020 et de 1 349 actions gratuites attribuées en 2020, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 22 avril 2020

Tableau 4

Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Christophe Kullmann	Néant	Néant	Néant	Néant		
Olivier Estève	Néant	Néant	Néant	Néant		

Tableau 5

Options de souscriptions ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Options levées par les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	N° et date du plan	Nature des options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Christophe Kullmann	Néant	Néant	Néant
Olivier Estève	Néant	Néant	Néant

Tableau 6

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social*

Actions de performance attribuées gratuitement durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (1)	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Christophe Kullmann	20/02/2019	12 500	48,09 €	20/02/2022	20/02/2022	- 50% = performance boursière globale par rapport à l'EPRA 50% = taux de réalisation des objectifs individuels
Christophe Kullmann	20/02/2019	3 485**	63,12 €	20/02/2022	20/02/2022	
Olivier Estève	20/02/2019	7 500	48,09 €	20/02/2022	20/02/2022	
Olivier Estève	20/02/2019	285**	63,12 €	20/02/2022	20/02/2022	

* Au titre de l'année N-1

** Partie upside du bonus, versée en actions sans conditions de performance

(1) Valeur de l'action calculée par un expert indépendant

Tableau 7

Actions de performance attribuées gratuitement devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Actions gratuites devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Date d'acquisition
Christophe Kullmann	27/04/2016	17 184	Condition de présence + de performance boursière relative (1/2) et de réalisation des objectifs (1/2)	27/02/2019
Olivier Estève	27/04/2016	9 307		27/02/2019

Par ailleurs, la société ACM Vie, membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, est également Administrateur de la société Covivio et perçoit une rémunération au titre de ce mandat présentée dans le tableau paragraphe 4.2.4.2.2.3. ci-dessous.

L'ensemble des renseignements détaillés sur la politique de rémunération des mandataires sociaux de Covivio figure dans le Document d'information universel de Covivio, disponible sur www.covivio.fr.

4.2.4.2.2.3 Tableau récapitulatif sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux non exécutifs établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et le tableau ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés

ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2019 à chaque membre du Conseil de Surveillance, en leur qualité de mandataire sociaux non exécutifs

- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa version révisée de janvier 2020 et à la Recommandation AMF.

Tableau sur les rémunérations des mandataires sociaux non exécutifs versées et/ou attribuées par Covivio Hotels et les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation de Covivio – Nomenclature du Code Afep-Medef

	Exercice clos le 31/12/2018		Exercice clos le 31/12/2019	
	Montants attribués	Montants versés	Montant attribués	Montants versés
Mandataires sociaux non exécutifs				
Christophe Kullmann, Président du Conseil de Surveillance				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de Président du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	0	0	0	0
Autres rémunérations au titre de son mandat de Directeur Général de Covivio	2 101 056 €	2 049 611 €	2 536 969 €	2 158 094 €
Autres rémunérations au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	0	0	0	0
Total	2 101 056 €	2 049 611 €	2 536 969 €	2 158 094 €
Olivier Estève				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	0	0	0	0
Autres rémunérations au titre de son mandat de Directeur Général Délégué de Covivio	1 136 913 €	1 181 118 €	1 336 552 €	1 177 216 €
Total	1 136 913 €	1 181 118 €	1 336 552 €	1 177 216 €
Covivio représentée par Laurie Goudallier ⁽¹⁾				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 500 €	3 500 €	2 700 €	2 700 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	3 500 €	3 500 €	2 700 €	2 700 €
Foncière Margaux représentée par Marielle Seegmuller ⁽¹⁾				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	2 350 €	2 350 €	3 100 €	3 100 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	2 350 €	2 350 €	3 100 €	3 100 €
Covivio Participations représentée par Joséphine Lelong-Chaussier ⁽¹⁾				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 000 €	3 000 €	3 100 €	3 100 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	3 000 €	3 000 €	3 100 €	3 100 €

	Exercice clos le 31/12/2018		Exercice clos le 31/12/2019	
	Montants attribués	Montants versés	Montant attribués	Montants versés
Mandataires sociaux non exécutifs				
Predica représentée par Emmanuel Chabas				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 900 €	3 900 €	0	0
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	3 900 €	3 900 €	0	0
Françoise Debrus				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	4 700 €	4 700 € ⁽²⁾	0	0
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	4 700 €	4 700 €	0	0
Acm Vie représentée par François Morrisson⁽¹⁾				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 900 €	3 900 €	3 100 €	3 100 €
Autres rémunérations au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	37 000 €	37 000 €	37 000 €	37 000 €
Total	40 900 €	40 900 €	40 100 €	40 100 €
Generali Vie représentée par Sébastien Pezet				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 500 € ⁽²⁾	3 500 € ⁽²⁾	0	0
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	3 500 €	3 500 €	0	0
Cardif Assurance Vie représentée par Nathalie Robin⁽¹⁾				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 700 €	3 700 €	3 700 €	3 700 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	3 700 €	3 700 €	3 700 €	3 700 €
Sogecap représentée par Yann Briand⁽¹⁾				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	2 725 €	2 725 €	3 100 €	3 100 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	2 725 €	2 725 €	3 100 €	3 100 €
Caisse des Dépôts et consignations représentée par Arnaud Taverne⁽¹⁾				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 125 €	3 125 €	3 100 €	3 100 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	3 125 €	3 125 €	3 100 €	3 100 €
Patricia Damerval				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 125 € ⁽²⁾	3 125 € ⁽²⁾	3 100 €	3 100 € ⁽²⁾
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	3 125 €	3 125 €	3 100 €	3 100 €
Jean Luchet				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 100 € ⁽²⁾	3 100 € ⁽²⁾	2 300 € ⁽²⁾	2 300 € ⁽²⁾
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	3 100 €	3 100 €	2 300 €	2 300 €
TOTAL	3 315 594 €	3 308 354 €	3 937 821 €	3 399 610 €

(1) La rémunération a été versée à la société, membre du Conseil de Surveillance et non à son représentant permanent.

(2) Cette rémunération a donné lieu à l'application de prélèvements fiscaux (prélèvement forfaitaire unique de 12,8% et prélèvements sociaux de 17,2% soit un prélèvement total de 30%).

4.2.4.3 Rémunération versée et/ou attribuée au Président du Conseil de Surveillance et au Gérant par la société (« vote ex-post individuel »)

Dans le cadre du vote ex-post « individuel » prévu à l'article L. 226-8-2 II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ou attribués au titre du même exercice, au Président du Conseil de Surveillance et au Gérant de la société font l'objet de projets de résolution distincts (8^e et 9^e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020 et à l'accord des commandités statuant à l'unanimité.

4.2.4.3.1 Rémunération versée et/ou attribuée par la société au Président du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, il n'a été versé ou attribué à Christophe Kullmann, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance aucun élément fixe, variable ou exceptionnel ni aucun avantage de quelque nature que ce soit. Il sera donc demandé à l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020 d'en prendre acte.

4.2.4.3.2 Rémunération versée et/ou attribuée par la société au Gérant au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Conformément à la politique de rémunération applicable au Gérant présentée ci-dessus, il a été versé par la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à Covivio Hotels Gestion, à raison de son mandat de Gérant exercé au sein de la société, une rémunération totale fixe d'un montant de 1 188 405,80 euros. Aucune autre rémunération ne lui a été attribuée à raison de son mandat au titre de cet exercice.

Il est précisé que Covivio Hotels Gestion n'a bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

- d'aucun élément variable ou exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager.

4.2.5 Information relative aux mandats et fonctions des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 1^{er} du Code de commerce et aux points 12.1 et 12.2 de l'annexe 1 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la société au cours de l'exercice 2019 et au cours des 5 derniers exercices ainsi que la biographie de chacun d'eux :

Covivio Hotels Gestion	Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :	Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :
30, avenue Kléber 75116 Paris RCS Paris 450 140 298 Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 0	Gérant commandité Date de nomination : AG du 30 novembre 2004 Date de renouvellement : Conseil de Surveillance des 9 février 2010 et 9 février 2016 Date d'expiration du mandat : Réunion du Conseil de Surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société tenue en 2021 Mandats exercés au sein du groupe Covivio : Gérant commandité : Covivio Hotels (SCA), société cotée Mandats extérieurs au groupe : Néant	Néant

Dominique Ozanne

Fonction principale exercée :

Directeur Général de Covivio Hotels et Directeur Général Délégué de Covivio

Né le 1^{er} juillet 1978 à Paris (14^e)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
10, avenue Kléber
75116 Paris

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 32 702**

Biographie

Diplômé de l'ESTP et d'HEC (MS), Dominique Ozanne rejoint Covivio en 2003 comme chargé de mission auprès du Directeur Général. En 2005, à la création de Covivio Hotels (filiale SIIC de Covivio destinée à acquérir des portefeuilles externalisés dans l'hôtellerie), il est nommé Secrétaire Général, puis Directeur du Développement et de l'Asset Management.

Il devient en 2011 Directeur Général de la société qui détient aujourd'hui 333 hôtels. Il fait partie des fondateurs d'AHTOP, association dont la vocation est de fédérer les professionnels de l'hôtellerie et l'ensemble des acteurs économiques soucieux de fournir un hébergement de qualité, au service de l'attractivité touristique française.

Dominique Ozanne est Directeur Général Délégué, en charge de la stratégie Hôtels, de Covivio.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Président de Covivio Hotels Gestion

Gérant commandité de Covivio Hotels

Date de nomination : 27 mai 2011

Date de renouvellement : Conseil de Surveillance des 9 février 2010 et 9 février 2016

Date d'expiration du mandat : Réunion du Conseil de Surveillance chargée d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société tenue en 2021

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Directeur Général Délégué Covivio SA, société cotée

Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant commandité : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Président du Conseil d'Administration : B2 Hôtel Invest (SPPICAV), Oteli France (SPPICAV constituée sous forme de SAS) (depuis le 01/07/2019)

Président : Foncière Iris (SAS), Sables d'Olonne (SAS), Campeli (SAS), Covivio Hotels Gestion (SAS), Foncière Ulysse (SAS), Foncière B2 Hôtel Invest SAS, Foncière B3 Hôtel Invest SAS, Foncière B4 Hôtel Invest

Directeur Général : Iris Holding France (SAS)

Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant commandité de Covivio Hotels, Gérant : Foncière Otello (SNC), Hôtel 37 place René Clair (SNC), SCI Hôtel Porte Dorée, SCI Ruhl Côte d'Azur (depuis le 05/04/2019)

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Lenovilla, SCI Latécoère, SCI Esplanade Belvédère II, SCI Le Ponant 1986, SCI 11 Place de l'Europe, SCI Latécoère 2, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15 Rue des Cuirassiers, SCI du 288 Rue Duguesclin, SNC du 9 Rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SNC Cœur d'Orly Promotion, SCCV Bobigny Le 9^e Art (depuis le 26/07/2019)

Représentant légal de Covivio, Cogérant : Chartes Avenue de Sully (SCCV) (depuis le 28/05/2019), Fontenay-sous-Bois Rabelais (SCCV) (depuis le 04/06/2019)

Représentant légal de Covivio, Président : Technical (SAS), 6 rue Fructidor (SAS) (depuis le 22/02/2019)

Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant commandité de Covivio Hotels, Président : SAS Samoëns

Gérant de Covivio Hotels Gestion Immobilière, Président : CBI Orient SAS (depuis le 01/07/2019), CBI Express SAS (depuis le 01/07/2019), Kombon SAS (depuis le 01/07/2019)

Gérant de Covivio Hotels Gestion Immobilière, Gérant unique : Jouron SPR (société belge) (depuis le 01/07/2019)

Gérant de Covivio Hotels Gestion Immobilière, Administrateur des sociétés belges : Foncière IGK SA (depuis le 01/07/2019), Foncière Gand Cathédrale SA (depuis le 01/07/2019), Foncière Bruxelles Sainte Catherine SA (depuis le 01/07/2019)

Gérant : Foncière Manon (SARL), Loire (SARL), Covivio Hotels Gestion Immobilière (SNC)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre suppléant : Comité de Partenariat de Foncière Développement Tourisme (SPPICAV) (jusqu'au 28/06/2019)

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Raphaël (fin en 2018), SCI Omega C (fin en 2018), SCI Omega A (fin en 2018), SCI Ruhl Côte d'Azur (jusqu'au 05/04/2019)

Gérant de sociétés luxembourgeoises : LHM Holding Lux (SARL) (fin en 2017), LHM Propco Lux (SARL) (fin en 2017), FDM M Lux (SARL) (fin en 2017), ROCK-Lux (fin en 2017)

Président Directeur Général : La Résidence du Cloître SA (fin en 2016), Société Lilloise d'Investissement Hôtelier (fin en 2017)

Président : SAS Samoëns (fin en 2016), FDM Management SAS (fin en 2018), Constance SAS (fin en 2018), So Hospitality (SAS) (fin en 2018), Nice-M (SAS) (fin en 2018)

Président de So Hospitality, Président : Hermitage Holdco (fin en 2018)

Président de Constance, Président : OPCO Rosace (fin en 2018)

Président de So Hospitality, Président de Hermitage Holdco SAS, Président : Alliance Et Compagnie SAS (fin en 2018), Société Lilloise d'Investissement Hôtelier (SAS) (fin en 2018)

Président de FDM Management SAS, Président (fin en 2018) : Financière Hope SAS, OPCO Rosace SAS, Hermitage Holdco SAS

Président de FDM Management SAS, Président de Hermitage Holdco SAS, Président (fin en 2018) : Alliance et Compagnie SAS, Société Lilloise d'Investissement Hôtelier (SAS)

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Omega A (fin en 2018), SCI Omega C (fin en 2018)

Gérant : SCI Rosace (fin en 2018), Covivio Property (SNC) (fin en 2015), SCI Hôtel Porte Dorée (fin en 2015), Société Civile Immobilière Actifoncier (fin en 2016)

Administrateur de sociétés anonymes belges : Airport Garden Hôtel (fin en 2017), Exco Hôtel KVK (fin en 2017), Invest Hôtel KVK (fin en 2017), Sunparks De Haan (fin en 2018)

Directeur Général de la société allemande : Star Budget Hôtel GmbH (fin en 2018)

Membre de Comité : Comité de Partenariat de SCI Hôtel Porte Dorée (fin en 2018)

Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant commandité de Covivio Hotels, Gérant : Prestige Hôtel Marçq-en-Barœul (fin en 2016), Prestige Hôtel Le Chesnay (SCI) (fin en 2016), Société Civile Immobilière Les Mimosas (fin en 2016)

Directeur : Foncière Europe Logistique (SAS) (fin en 2015)

Directeur Général de Foncière Europe Logistique, Gérant : Société Immobilière Pantin Bobigny – IPB (SCI) (fin en 2015), Immopora (SCI) (fin en 2015), SCI Bollène Logistique (fin en 2015), SCI Bollène Logistique T4 (fin en 2015), FEL Holding GmbH & Co. Verwaltungs KG (fin en 2015)

Dominique Ozanne

Fonction principale exercée :

Directeur Général de Covivio Hotels et Directeur Général Délégué de Covivio

Né le 1^{er} juillet 1978 à Paris (14^e)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
10, avenue Kléber –
75116 Paris

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 32 702**

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Administrateur de sociétés anonymes belges : Foncière Vielsalm, Sunparks Oostduinkerke, Foncière Kempense Meren, Foncière No Bruges Centre, Foncière No Bruxelles Grand Place, Foncière IB Bruges Centre, Foncière IB Bruxelles Aéroport, Foncière IB Bruxelles Grand Place, Foncière Gand Opéra, Foncière Gand Centre, Foncière Bruxelles Expo Atomium, Foncière Antwerp Centre, Foncière No Bruxelles Aéroport, Tulipe Holding Belgique, Narcisse Holding Belgique, Foncière Brugge Station, Foncière Bruxelles Sud, Foncière Louvain Centre, Foncière Liège, Foncière Bruxelles Aéroport, Foncière Bruxelles Tour Noire, Foncière Louvain, Foncière Malines, Foncière Bruxelles Gare Centrale, Foncière Namur

Directeur Général des sociétés allemandes : Iris Berlin GmbH, Iris Essen Bochum GmbH, Iris Frankfurt GmbH, Iris General Partner GmbH, Iris Investor Holding GmbH, Iris Nürnberg GmbH, Iris Stuttgart GmbH, BRE/GH II Berlin I Investor GmbH, BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, BRE/GH II Berlin III Investor GmbH, BRE/GH II Dresden I Investor GmbH, BRE/GH II Dresden II Investor GmbH, BRE/GH II Dresden III Investor GmbH, BRE/GH II Dresden IV Investor GmbH, BRE/GH II Dresden V Investor GmbH, BRE/GH II Erfurt I Investor GmbH, BRE/GH II Leipzig I Investor GmbH, BRE/GH II Leipzig II Investor GmbH

Directeur des sociétés espagnoles : Investment FDM Rocatierra SL, Bardiomar SL, Trade Center Hôtel S.L.U

Membre des Comités : Comité de Partenariat de SAS Samoëns, Comité Stratégique de IRIS Holding France SAS, Conseil de Gérance de SCI Dahlia

Mandats extérieurs au groupe :

Administrateur : Iris Invest 2010 (SPPICAV), CAMP Invest (SPPICAV)

Gérant de sociétés luxembourgeoises : Maro Lux SARL, Roma Lux

Christophe Kullmann

Fonction principale exercée :

Directeur Général de Covivio

Né le 15 octobre 1965 à Metz (57000)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
30, avenue Kléber
75116 Paris

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 2 515**

Biographie

Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier. Il a notamment assuré la Direction financière d'Immobilière Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gecina, dont il prend alors la Direction financière.

À la tête de Covivio depuis sa création en 2001, Christophe Kullmann assure les fonctions de Directeur Général et est membre du Conseil d'Administration.

Il est par ailleurs membre-fondateur de la Fondation Palladio.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Président du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 30 novembre 2004

Date de renouvellement : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011, 16 avril 2014, 7 avril 2017 et 6 avril 2018

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Directeur Général : Covivio (SA), société cotée

Président du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE (société européenne)

Administrateur : Covivio (SA), société cotée, Foncière Développement Logement (SA)

Représentant légal de Covivio, Président : Technical (SAS), 6 Rue Fructidor (SAS) (depuis le 22/02/2019)

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Esplanade Belvédère II, SCI Le Ponant 1986, SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI 11 place de l'Europe, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15 Rue des Cuirassiers, SCI du 288 Rue Duguesclin, SCI du 9 Rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SNC Cœur d'Orly Promotion, SCCV Bobigny Le 9^e Art (depuis le 26/07/2019)

Représentant légal de Covivio, Cogérant : Chartres Avenue de Sully (SCCV) (depuis le 28/05/2019), Fontenay-sous-Bois Rabelais (SCCV) (depuis le 04/06/2019)

Mandats extérieurs au groupe :

Président d'honneur : FSIF (syndicat professionnel)

Administrateur : IEIF (association)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Président du Conseil d'Administration : FSIF (Syndicat professionnel)

Administrateur délégué : Beni Stabili SpA SIIQ, société cotée italienne (fin en 2018)

Membre du Comité Exécutif et d'Investissement : Beni Stabili SpA SIIQ, société cotée italienne (fin en 2018)

Président du Comité Stratégique : FDM Management SAS (fin en 2018)

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Raphaël (fin en 2018), SCI Omega A (fin en 2018), SCI Omega C (fin en 2018), SCI Ruhl Côte d'Azur (jusqu'au 5 avril 2019)

Membre du Comité des Nominations et Rémunérations : Foncière Développement Logements (SA) (fin en 2018)

Gérant : GFR Kléber (SARL) (fin en 2018)

Administrateur : Beni Stabili SpA SIIQ, société cotée italienne (fin en 2015), EPRA (fin en 2018)

Membre du Conseil de Surveillance : IMMEO AG, société allemande (changement de forme d'AG en SE le 27/05/2015)

Membre du Comité d'Audit : Covivio Hotels (SCA), société cotée (fin en 2015)

Représentant permanent de République, Administrateur : BP 3000 (SA) (fin en 2016)

Membre du bureau exécutif : EPRA (fin 2017)

Olivier Estève

Fonction principale exercée :
Directeur Général Délégué de Covivio

Né le 18 septembre 1964
à Alger (Algérie)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
30, avenue Kléber
75116 Paris

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 790**

Biographie

Olivier Estève est diplômé de l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Après une carrière de 12 ans dans le groupe Bouygues (1990-2001), où il a notamment été Directeur Développement de la filiale SCREG Bâtiment, il rejoint Covivio en septembre 2002.

Après avoir été Directeur Immobilier en charge des Grands Projets de Développement Tertiaire, il supervise aujourd'hui l'ensemble des activités Bureaux de Covivio (développement, Asset Management, Property Management).

Olivier Estève est Directeur Général Délégué, en charge de la stratégie Bureaux, de Covivio.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 6 avril 2011

Date de renouvellement : AG du 16 avril 2014, 7 avril 2017 et 6 avril 2018

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Directeur Général Délégué : Covivio (SA), société cotée

Président : Covivio 2 (SAS)

Président Directeur Général : République (SA)

Représentant permanent de Covivio, Administrateur : Foncière Développement Logements (SA)

Membre du Comité d'Audit : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée, Covivio Immobilier SE (société Européenne)

Gérant : SNC Jean Jacques Bosc (depuis le 11/03/2019), SCI Terre Neuves (depuis le 05/04/2019), SCI Rue de la Louisiane (depuis le 09/07/2019), Covivio Développement (SNC) Covivio Ravinelle (SARL), EuroMarseille Invest (EURL), SCI EuroMarseille 1, SCI EuroMarseille 2, Covivio 4 (EURL), Covivio 7 (EURL), Fédération (EURL), BGA Transaction (SARL), Foncière Margaux (SARL), SARL du 2 Rue Saint Charles, SARL du 106-110 Rue des Troènes, Telimob Paris SARL, Imefa 127 (SCI), SCI Atlantis, SCI Pampidou Metz, SNC Palmer Plage, SCI Dual Center, Lenopromo (SNC), SCI Charenton, Latepromo (SNC), Promomurs (SNC), Covivio Participations (EURL), SCI Avenue de la Marne, Omega B (SARL), SCI Rueil B2, Wellio SNC, SNC Le Clos Chanteloup, SNC Bordeaux Lac, SNC Sully Chartres, SNC Sucy Parc, SNC Gambetta Le Raincy, Orly Promo (SNC), Silexpromo (SNC), SCI du 21 Rue Jean Goujon, SNC La Marina Fréjus, SNC Villouvette Saint Germain, SNC Gauguin St-Ouen-l'Aumône, SNC Le Printemps Sartrouville, SNC Normandie Niemen Bobigny, SCI Cité Numérique, SCI Danton Malakoff, SNC Meudon Bellevue, SNC Tours Coty, SNC Valence Victor HUGO, SNC Nantes Talensac, SNC Marignane St Pierre, Fructipromo (depuis le 11/03/2019), SNC André Lavignolle (depuis le 24/05/2019)

Représentant légal de Fédération, Gérant : Federimmo (SCI)

Représentant légal de Telimob Paris SARL, Gérant : Telimob EST SNC, Telimob Nord SNC, Telimob Ouest SNC, Telimob PACA SNC, Telimob Paris SNC, Telimob Rhône-Alpes SNC, Telimob Sud-Ouest SNC

Représentant légal de Foncière Margaux, Gérant : SCI du 1 Rue de Châteaudun, SCI du 2 Rue de l'III, SCI du 3 Place A. Chaussy, SCI du 8 Rue M. Paul, SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs, SCI du 20 Avenue Victor Hugo, SCI du 32 Avenue P. Grenier, SCI du 35/37 Rue Louis Guérin, SCI du 40 Rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 125 Avenue du Brancolar, SCI du 1630 Avenue de la Croix Rouge

Représentant légal de SCI EuroMarseille 1, Gérant : SCI EuroMarseille BL, SCI EuroMarseille BI, SCI EuroMarseille BH, SCI EuroMarseille BH2

Représentant légal de SCI EuroMarseille 2, Gérant : SCI EuroMarseille PK, SCI EuroMarseille H

Représentant légal de Covivio 2, Gérant : SCI Cœur d'Orly Bureaux, SCI Holding Bureaux Cœur d'Orly, SNC Holding Commerces Cœur d'Orly

Représentant légal de République, Président : Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves (SAS)

Représentant légal de République, Gérant : Gespar (SC), Parking de la Comédie (SNC), Parking de la Gare Charles de Gaulle (SNC)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Président du Conseil d'Administration : République (SA), (fin en 2016), BP 3000 (SA) (fin en 2016), Office CB 21 (SPICAV) (fin en 2018)

Président du Comité d'Investissement : République (SA) (fin en 2017), Covivio Hotels (SCA), société cotée (fin en 2018)

Représentant légal de Covivio 2, Gérant de SCI Holding Bureaux Cœur d'Orly, elle-même Gérant : SCI Cœur d'Orly Bureaux (fin en 2018)

Représentant légal de Covivio 2, Gérant de SNC Holding Commerces Cœur d'Orly, elle-même Gérant : SNC Cœur d'Orly Commerces (fin en 2018)

Représentant légal de Covivio 2, Gérant : SCI Holding Bureaux Cœur d'Orly (fin en 2018), SNC Holding Commerces Cœur d'Orly (fin en 2018)

Représentant légal de Covivio 2, Gérant : SNC Cœur d'Orly Commerces (jusqu'au 28/06/2019)

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Ruhl Côte d'Azur (jusqu'au 05/04/2019), SCI Omega A (fin en 2018), SCI Omega C (fin en 2018), SCI Raphaël (fin en 2018)

Membre du Comité d'Investissement : Foncière Développement Logements (SA) (fin en 2017)

Président : Foncière Europe Logistique (SAS) (fin en 2016)

Administrateur : Ulysse Tréfonds (SA), société belge (fin en 2015), Sunparks Tréfonds (SA), société belge (fin en 2015), Iris Tréfonds (SA), société belge (fin en 2015)

Représentant permanent de Covivio 2, Administrateur : Foncière Développement Logements (SA), société cotée (fin en 2017)

Gérant : SCI Rueil B3 B4 (jusqu'au 31/12/2019), Covivio Property (SNC) (jusqu'au 24/06/2019), SCI Palmer Montpellier (jusqu'au 30/04/2019), Covivio Développement (SNC) (jusqu'au 24/06/2019), SARL du 25-27 Quai Félix Faure (jusqu'au 31/03/2019), SNC Foncière Palmer (fin en 2017), EURL Languedoc 34 (fin en 2017), SNC Palmer Transactions (fin en 2017), SCI EuroMarseille 3 (fin en 2017), SARL du 11 Rue Victor Leroy (fin en 2017), GFCR (SC) (fin en 2016), Aberdeen Balanced France Holding 3 (SARL) (fin en 2015), GFR Blériot (SARL) (fin en 2015), FDR 6 (EURL) (fin en 2015), FDR 5 (EURL) (fin en 2015)

Représentant légal de Foncière Margaux, Gérant : SCI du 682 Cours de la Libération (jusqu'au 30/09/2019), SCI du 11 Avenue de Sully (fin en 2017), SNC du 9 Rue des Cuirassiers (fin en 2017), SNC du 57/59 Rue du Commandant R. Mouchotte (fin en 2016), SCI du 57/59 Rue du Commandant R. Mouchotte (changement de forme en 2015), SCI 2 Rue de Verdun (fin en 2016)

Représentant légal de GFR Blériot, Gérant : SCI du 15 Rue des Cuirassiers (fin en 2015), SCI du 288 Rue Duguesclin (fin en 2015)

Représentant légal de SCI EuroMarseille 2, Gérant : SCI EuroMarseille M (fin en 2017)

Représentant légal de Foncière EUROPE Logistique, Gérant : Immopora (SCI) (fin en 2016), Société Civile Immobilière Bollène Logistique (fin en 2016), SCI Bollène Logistique T4 (fin en 2016)

Président : GFR Services (SAS) (fin en 2015)

Olivier Estève

Fonction principale exercée :

Directeur Général Délégué de Covivio

Né le 18 septembre 1964
à Alger (Algérie)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
30, avenue Kléber
75116 Paris

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 790**

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Lenovilla, SCI Latécoère, SCI Esplanade Belvédère II, SCI Le Ponant 1986, SCI 11 Place de l'Europe, SCI Latécoère 2, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15 Rue des Cuirassiers, SCI du 288 Rue Duguesclin, SNC du 9 Rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SNC Cœur d'Orly Promotion, SCCV Bobigny Le 9^e Art (depuis le 26/07/2019)

Représentant légal de Covivio, Président : Technical (SAS), 6 Rue Fructidor (SAS) (depuis le 22/02/2019)

Représentant légal de Covivio, Cogérant : Chartes Avenue de Sully (SCCV) (depuis le 28/05/2019), Fontenay-sous-Bois Rabelais (SCCV) (depuis le 04/06/2019)

Mandats extérieurs au groupe :

Néant

Françoise Debrus

Fonction principale exercée :

**Directeur des
Investissements de Crédit
Agricole Assurances**

Née le 19 avril 1960 à Paris (12^e)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
16/18, boulevard de Vaugirard
75724 Paris Cedex 15

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 7**

Biographie

Françoise Debrus est diplômée de l'École nationale du génie rural des eaux et des forêts et de l'Institut national agronomique Paris-Grignon. Entrée en 1987 dans le groupe Crédit Agricole, elle occupait depuis janvier 2005 les fonctions de Directeur Financier de la caisse régionale de l'Île-de-France. Elle a rejoint Crédit Agricole Assurances en mars 2009 en qualité de Directeur des Investissements.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Président du Comité d'Audit

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 8 avril 2009

Date de renouvellement : AG du 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea (SCA), société cotée

Représentant permanent de Predica, Administrateur : Korian SA, société cotée, Aéroport de Paris SA, société cotée

Censeur : Frey SA, société cotée (jusqu'au 19/12/2019)

Représentant permanent de CAA – Administrateur : Semmaris SEM

Administrateur : Cassinin SAS (depuis le 28/03/2019)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur : Foncière Développement Logements SA (fin en 2016), Beni Stabili (société cotée italienne) (fin en 2016), Ramsay Santé (SA) (fin en 2015)

Représentant permanent de Predica, Administrateur et membre du Comité d'Audit : Eurosic (SA), société cotée (jusqu'au 29/08/2017)

Représentant permanent de CAA, Administrateur : Générale de Santé, société cotée (fin en 2015)

Covivio

18, avenue François Mitterrand
57000 Metz

RCS de Metz 364 800 060

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 :
52 307 218**

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 30 novembre 2004

Date de renouvellement : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011, 16 avril 2014, 7 avril 2017 et 5 avril 2019

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Administrateur : Foncière Développement Logements (SA), République (SA)

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Président : Technical (SAS), 6 Rue Fructidor

Gérant : SCI Esplanade Belvédère II, SCI Le Ponant 1986, SCI Lenovilla, SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Meudon Saulnier, SCI 11 Place de l'Europe, SCI du 15 Rue des Cuirassiers, SCI du 288 Rue Duguesclin, SNC Cœur d'Orly Promotions, SCI du 9 Rue des Cuirassiers, N2 Batignolles, SCCV Bobigny Le 9^e Art

Co-Gérant : Chartes Avenue de Sully, Fontenay-sous-Bois Rabelais

Mandats extérieurs au groupe :

Néant

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Gérant : SCI Ruhl Côte d'Azur (fin en 2019), SCI Omega A (fin en 2018), SCI Omega C (fin en 2018), SCI Raphaël (fin en 2018)

Laurie Goudallier

Fonction principale exercée :
Chief Digital Officer

Née le 15 mars 1987 à Versailles
Nationalité française

Adresse professionnelle :
30, avenue Kléber
75116 Paris

Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 0

Biographie

Laurie Goudallier est Chief Digital Officer de Covivio depuis début 2018, et à ce titre membre de l'Executive Committee. Elle a pour mission de piloter la transformation digitale du groupe en Europe, au service d'une organisation centrée sur le Client. Diplômée d'HEC en 2011, elle a démarré sa carrière à la Direction du Corporate Développement et de la Communication de Covivio, comme Analyste Capital Markets (M&A). Elle a ensuite occupé le poste d'Attachée de Direction auprès du Directeur Général avant d'être promue, fin 2015, Responsable Administratif et Financier du pôle Bureaux France.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Représentant permanent de Covivio, membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : 18 octobre 2019

Date de renouvellement : n/a

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant permanent de Covivio, membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée (depuis le 18/10/2019)

Mandats extérieurs au groupe :

Néant

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Néant

Covivio Participations

30, avenue Kléber
75116 Paris
RCS de Paris 813 753 613

Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 1

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 18 novembre 2015

Date de renouvellement : AG du 7 avril 2017

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Néant

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur : Foncière Développement Logements (SA) (fin en 2017)

Joséphine Lelong-Chaussier

Fonction principale exercée :

Directrice Juridique
Corporate M&A du groupe
Covivio

Née le 7 janvier 1983
à Neuilly-sur-Seine
Nationalité française

Adresse professionnelle :
8, avenue Kléber
75116 Paris

Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 0

Biographie

Diplômée de l'ESSEC, de Paris I – La Sorbonne et du Barreau de Paris, Joséphine Lelong-Chaussier a exercé pendant près de 10 ans en tant qu'avocate au sein du cabinet Freshfields Bruckhaus Deringer puis du cabinet De Pardieu Brocas Maffei, avant de rejoindre Covivio en 2015. Elle est aujourd'hui Directrice Juridique Corporate M&A du groupe Covivio en charge du périmètre français et luxembourgeois.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Représentant permanent de Covivio Participations, membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : 26 octobre 2018

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant permanent de Covivio Participations, membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Néant

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Néant

Foncière Margaux

30, Avenue Kléber
75116 Paris

RCS Paris 439 434 309

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 1**

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 13 juillet 2018

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Gérant : SCI du 1 Rue de Châteaudun, SCI du 2 Rue de l'III, SCI du 3 Place A. Chaussy, SCI du 8 Rue M. Paul, SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs, SCI du 20 Avenue Victor Hugo, SCI du 32 Avenue P. Grenier, SCI du 35/37 Rue Louis Guérin, SCI du 40 Rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 125 Avenue du Brancolar, SCI du 1630 Avenue de la Croix Rouge

Mandats extérieurs au groupe :

Néant

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Gérant : SCI du 682 Cours de la Libération (fin en 2019), SCI du 11 Avenue de Sully (fin en 2017), SCI du 9 Rue des Cuirassiers (fin en 2017), SNC du 57/59 Rue du Commandant R. Mouchotte (fin en 2016), SCI du 2 Rue de Verdun (fin en 2016), SCI du 57/59 Rue du Commandant R. Mouchotte (changement de forme en 2015)

Marielle Seegmuller

Fonction principale exercée :

**Directrice des Opérations
de Covivio**

Née le 17 octobre 1972
à Saint-Brieuc

Nationalité française

Adresse professionnelle :
30, avenue Kléber
75116 Paris

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 0**

Biographie

Diplômée de l'École Supérieure de Commerce de Reims, Marielle Seegmuller détient également un Executive MBA de HEC et est titulaire du DESCF.

Dotée de près de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier, Marielle Seegmuller était en poste chez GE Real Estate depuis 1997, où elle a notamment été responsable de différentes activités en France et en Europe (Participations, Business Développement, Arbitrages...) puis en charge de la Direction de la plateforme française.

Depuis septembre 2016, Marielle Seegmuller occupe le poste de Directrice des Opérations chez Covivio. À ce titre, elle pilote notamment les activités d'asset et de Property Management en France.

Marielle Seegmuller est membre du Cercle des Femmes de l'Immobilier.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

**Représentant permanent de Foncière MARGAUX, membre
du Conseil de Surveillance**

Date de nomination : 7 avril 2017

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

**Représentant permanent de Foncière MARGAUX, membre
du Conseil de Surveillance :** Covivio Hotels (SCA), société cotée

Administrateur : Office CB 21 SPPICAV, Foncière Développement Logements – FDL SA (depuis le 21.10.2019)

Directeur Général : Foncière Développement Logements – FDL SA (depuis le 21.10.2019)

Gérant : Covivio Property SNC (depuis le 24.06.2019)

Représentant légal de Foncière Développement Logements – FDL, Gérant : IMEFA Quatre Vingt Quinze SCI (depuis le 21.10.2019), Société Civile Immobilière du 26-28 rue Jacques Dulud à Neuilly sur Seine SCI (depuis le 21.10.2019), 25 rue Gutenberg SCI (du 21.10.2019 jusqu'au 31.12.2019), IMEFA Quarante Six SCI (du 21.10.2019 jusqu'au 31.12.2019), Société Civile Immobilière Suresnes 2 SCI (du 21.10.2019 jusqu'au 31.12.2019)

Mandats extérieurs au groupe :

Néant

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

**Représentant permanent de GFR Kleber, membre du
Conseil de Surveillance :** Covivio Hotels (SCA), société cotée (jusqu'au 31/05/2018)

Représentant permanent de Covivio, Administrateur : Foncière Développement Logements (SA) (fin en 2017)

Président : GE Real Estate France Management SAS

**Représentant permanent de Sophie Conseil, membre
du Conseil de Surveillance :** GE Capital Financements Immobiliers d'Entreprise SAS

Membre du Conseil de Surveillance : GE Capital Équipement Finance, GE Facto France

Predica

50/56, Rue de la Procession
75015 Paris

RCS Paris 334 028 123

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 :
17 354 019**

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 30 novembre 2004

Date de renouvellement : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011,
16 avril 2014, 7 avril 2017 et 5 avril 2019

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2022 sur les
comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA),
société cotée

Administrateur : Covivio (SA), société cotée, B2 Hôtel Invest
OPPCI

Mandats extérieurs au groupe :

Administrateur : AEW Immo commercial (OPCI),
Fonds Nouvel Investissement 1 SICAV, Fonds Nouvel
Investissement 2 SICAV, Aéroport de Paris SA (société
cotée), Gecina (SA, société cotée), Messidor OPCI, Frey
(SA, société cotée), la Médicale de France (SA), CAAM
Mone Cash (SICAV), Korian (SA, société cotée), CAA
Commerces 2 OPCI, Patrimoine et Commerce SCA,
Carmila, Previso Obsèques, Lesica, Semmaris, Fonds
Stratégique de Participations, Argan

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea (SCA, société
cotée), Effi Invest II SCA, Interfimo (SA), Sopresa SA, CA
Grands Crus, PREIM Healthcare

Co-Gérant : Predicare (SARL)

Censeur : Siparex Associés SA, Tivana France Holding (SAS)

Président : Predi Rungis

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre du Conseil de Surveillance : Effi Invest I SCA,
Immeo Wohnen GmbH

Administrateur : Eurosic (SA, société cotée), Sanef (SA,
société cotée), Louvresses Development I SAS, République
(SA) (fin en 2017), CA Life Greece, Ramsay Générale de
Santé (SA, société cotée), Foncière Développement
Logements (SA, société cotée) (fin en 2017), River Ouest

Président : Citadel, Citadel Holding

Emmanuel Chabas

Fonction principale exercée :

**Responsable du
département immobilier de
Crédit Agricole Assurances**

Né le 8 décembre 1976
à Boulogne-Billancourt (92100)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
16/18, boulevard de Vaugirard
75724 Paris Cedex 15

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 0**

Biographie

Emmanuel Chabas est diplômé de l'ESSEC. Il a débuté sa carrière en contrôle de gestion et audit interne au sein du groupe BNP PARIBAS en 2001. Il a ensuite rejoint BNP Paribas Cardif en 2006 en tant que responsable des acquisitions immobilières.

Depuis septembre 2015, il occupe le poste de Responsable des Placements Immobiliers de Crédit Agricole Assurances.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

**Représentant permanent de Predica, membre du Conseil
de Surveillance**

Date de nomination : 17 février 2016

Date de renouvellement : AG du 7 avril 2017 et 5 avril 2019

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2022 sur les
comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant permanent de Predica, Administrateur :
B2 Hôtel Invest (OPPCI)

**Représentant permanent de Predica, membre du Conseil
de Surveillance :** Covivio Hotels (SCA, société cotée)

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE
(société Européenne)

Mandats extérieurs au groupe :

Représentant Permanent de Predica, Administrateur :
OPCI CAA Commerces 2, OPCI Predica Bureaux, SCI Frey
Retail Villebon

**Représentant Permanent de Predica, membre du
Conseil de Surveillance :** SCPI Unipierre Assurance, PREIM
Healthcare

Représentant de la SCI Imefa 34, Administrateur : OPCI
Predica Habitation

Président du Conseil d'Administration : Camp Invest
OPPCI, Iris Invest OPPCI, OPCI Messidor, OPCI Eco Campus,
OPCI Predica Commerces, OPCI Massy Bureaux

Administrateur, Président Directeur Général : SA Foncière
Hypersud

Membre du Comité Stratégique : Heart of La Défense

**Membre du Conseil d'Administration et du Comité des
Nominations et Rémunérations :** Icade SA

Membre du Comité Immobilier : FFSA, devenue FFA
(Fédération Française de l'Assurance), syndicat professionnel

Membre du Comité de Supervision : Icade Santé SAS

Membre : Advisory Committee des fonds Ardian

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

**Représentant Permanent de Cardif Assurance Vie,
Administrateur :** Health Property Fund 1 (OPPCI), Shopping
Property Fund 1 (OPPCI), Diversipierre (OPPCI), Foncière
Développement Logements (SA) (fin en 2017), Siltel,
Météore Greece SA

Membre du Comité Stratégique : FDM Management SAS
(fin en 2018)

Président : SAS Francimmo Hôtel, Météore Greece SA

Gérant : SCI Montparnasse Cotentin

Emmanuel Chabas

Fonction principale exercée :

Responsable du département immobilier de Crédit Agricole Assurances

Né le 8 décembre 1976
à Boulogne-Billancourt (92100)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
16/18, boulevard de Vaugirard
75724 Paris Cedex 15

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 0**

Mandats extérieurs au groupe :

Gérant : SCI Montparnasse Cotentin, SCI Dahlia, SCI DS Campus, SCI New Vélizy, SCI Imefa 1, SCI Imefa 2, SCI Imefa 3, SCI Imefa 4, SCI Imefa 5, SCI Imefa 6, SCI Imefa 8, SCI Imefa 9, SCI Imefa 10, SCI Imefa 11, SCI Imefa 12, SCI Imefa 13, SCI Imefa 16, SCI Imefa 17, SCI Imefa 18, SCI Imefa 20, SCI Imefa 22, SCI Imefa 25, SCI Imefa 32, SCI Imefa 33, SCI Imefa 34, SCI Imefa 35, SCI Imefa 36, SCI Imefa 37, SCI Imefa 38, SCI Imefa 39, SCI Imefa 42, SCI Imefa 43, SCI Imefa 44, SCI Imefa 45, SCI Imefa 47, SCI Imefa 48, SCI Imefa 49, SCI Imefa 50, SCI Imefa 51, SCI Imefa 52, SCI Imefa 53, SCI Imefa 54, SCI Imefa 57, SCI Imefa 58, SCI Imefa 60, SCI Imefa 61, SCI Imefa 62, SCI Imefa 63, SCI Imefa 64, SCI Imefa 66, SCI Imefa 67, SCI Imefa 68, SCI Imefa 69, SCI Imefa 72, SCI Imefa 73, SCI Imefa 74, SCI Imefa 76, SCI Imefa 77, SCI Imefa 78, SCI Imefa 79, SCI Imefa 80, SCI Imefa 81, SCI Imefa 82, SCI Imefa 83, SCI Imefa 84, SCI Imefa 85, SCI Imefa 89, SCI Imefa 91, SCI Imefa 92, SCI Imefa 96, SCI Imefa 100, SCI Imefa 101, SCI Imefa 102, SCI Imefa 103, SCI Imefa 104, SCI Imefa 105, SCI Imefa 107, SCI Imefa 108, SCI Imefa 109, SCI Imefa 110, SCI Imefa 112, SCI Imefa 113, SCI Imefa 115, SCI Imefa 116, SCI Imefa 117, SCI Imefa 118, SCI Imefa 120, SCI Imefa 121, SCI Imefa 122, SCI Imefa 123, SCI Imefa 126, SCI Imefa 128, SCI Imefa 129, SCI Imefa 131, SCI Imefa 132, SCI Imefa 140, SCI Imefa 148, SCI Imefa 149, SCI Imefa 150, SCI Imefa 155, SCI Lyon Tony Garnier (ex-Imefa 156), SCI Villeurbanne-La Soie Îlot H (ex-Imefa 157), SCI Imefa 158, SCI Imefa 159, SCI Imefa 161, SCI Imefa 162, SCI Imefa 163, SCI Imefa 164, SCI Imefa 165, SCI HDP Bureaux (ex-Imefa 166), SCI HDP Hôtel (ex-Imefa 167), SCI HDP la Halle (ex-Imefa 168), SCI Imefa 169, SCI Imefa 170, SCI Imefa 171, SCI Imefa 172, SCI Imefa 173, SCI Imefa 174, SCI Imefa 175, SCI Imefa 176, SCI Imefa 177, SCI Imefa 178, SCI Imefa 179, SCI Imefa 180, SCI Imefa 181, SCI Imefa 182, SCI Imefa 183, SCI Imefa 184, SCI Imefa 185, SCI Imefa 186, SCI Imefa 187, SCI Imefa 188, SCI Imefa 189, SCI Imefa 190, SCI Imefa 192, SCI Imefa 193, SCI Imefa 194, SCI Imefa 195, SCI Imefa 196, SCI Spirica Boisseau, SCI Imefa 198, SCI Imefa 199, SCI Imefa 201, SCI Imefa 202, SCI Imefa 203, SCI Imefa 204, SCI Imefa 205, SCI Imefa 206, SCI Imefa 207, SCI Imefa 208, SCI Imefa 209, SCI Imefa 210, SCI Imefa 211, SCI Imefa 212, SCI Fédérale Péreire Victoire, SCI Federlog, SCI Feder Londres, SCI Fédérale Villiers, SCI Grenier Vellefaux, SCI Médibureaux, SCI Medic Habitation, SCI Vicq d'Azir-Vellefaux, SCI Vicq Neuilly, SCI Fédépierre, SCI 1-3 Place Valhubert, SCI Village Victor Hugo

Gérant de Fédépierre, Gérant : SCI Longchamp Montevideo, SCI Fédépierre MichaL, SCI Fédépierre Caulaincourt, SCI Fédépierre Université, SCI Fédépierre Capucines

Président : IRIS Holding France SAS, SAS Holding EuroMarseille, SAS Resico, SAS CA Résidence Seniors, SAS 59-61 Rue Lafayette, SAS 81-91 Rue Falguière

Membre du Conseil de Surveillance : Patrimoine et Commerce, Covivio Immobilien SE, Accor Invest Group SA (société luxembourgeoise)

Censeur au Conseil de Surveillance : Argan

Membre du Comité d'Audit : Patrimoine et Commerce, AccorInvest Group SA (société luxembourgeoise)

Membre du Comité de Rémunération : SICAF (société italienne)

Administrateur : OPC I Lapillus 1, SAS Cristal, B2 Hôtel Invest OPPCI, Météore Italy SRL, Météore Alcalá, Carmila SA, Alta Blueopci Icade Healthcare Europe, Central SICAF (société italienne)

Président du Comité de Partenariat : SCI Dahlia, Iris Holding France SAS, SCI 11 Place de l'Europe, SCI Holding Dahlia

ACM Vie SA

4, rue Frédéric-Guillaume
Raiffeisen
67000 Strasbourg
RCS Strasbourg 332 377 597

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 :**
9 362 740

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 30 novembre 2004
Date de renouvellement : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011,
16 avril 2014, 7 avril 2017 et 6 avril 2018
Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les
comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Administrateur : Covivio (SA), société cotée.
Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA),
société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Administrateur : Serenis Assurances SA, ACM GIE,
Assurance du Crédit Mutuel Services SA, Foncière
Masséna SA, Agrupacio ACMI de Seguros y Reaseguros SA,
GACM Seguros Generales, Compania de Seguros y
Reasuraguros SAU, GACM Espagne SA, Valinvest Gestion
Membre du Conseil de Surveillance : SCPI CMCIC
Pierre Investissement, SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, SCPI
Selectipierre 1, SCPI Logipierre 1, SCPI Logipierre 3

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Membre du Conseil de Surveillance : Foncière Masséna
SCA (changement de forme en 2015), SCPI Ouest Pierre
Investissement (fin en 2017)

Administrateur : Partners Assurances SA (société
étrangère) (fin en 2017), Foncière des 6^e et 7^e Arrdts de
Paris, société cotée (fusion absorption le 21 avril 2015),
Serenis Vie SA, (fusion absorption par ACM Vie en 2016),
ACMN IARD (fin en 2016)

François Morrisson

Fonction principale exercée :
Gérant Actions ACM

Né le 22 juin 1965 à Levallois-
Perret (92300)

Nationalité Française

Adresse :
96, boulevard Haussmann
75008 Paris

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 :**
0

Biographie

François Morrisson est titulaire d'un DESS de finance de l'université Paris-IX, Dauphine et d'un diplôme d'analyste financier (Chartered Financial Analyst). Il exerce depuis 2001 en tant que Gérant actions au sein des Assurances du Crédit Mutuel. Auparavant, François Morrisson a exercé les fonctions de Gérant obligataire chez Invesco (1997-2000) et au Crédit Lyonnais (1994-1996).

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Représentant permanent d'ACM Vie, membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 6 avril 2011
Date de renouvellement : AG du 16 avril 2014, 7 avril 2017
et 6 avril 2018
Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les
comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant permanent d'ACM Vie, membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée
Administrateur : B2 Hôtel Invest OPPCI (depuis
le 12/03/2019)

Mandats extérieurs au groupe :

Néant

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur : Eurosic SA, société cotée

Generali Vie

2, rue Pillet Will
75009 Paris
RCS Paris 602 062 481

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 :**
8 857 876

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 30 novembre 2004
Date de renouvellement : AG des 15 avril 2008, 4 avril 2011,
16 avril 2014, 7 avril 2017 et 5 avril 2019
Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2022 sur les
comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA),
société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Administrateur : Generali IARD SA, Generali
Luxembourg SA, société de droit étranger, GFA Caraïbes,
Association The Human Safety Net France (THSN
France), SICAV Palatine Mediterranea, Objectif Sélection
(Lazard Frères Gestion), Fonds Nouvel Investissement 1,
Fonds Nouvel Investissement 2, Risque et Sérénité,
Reconnaissance Europe, Association pour la Location
du Moncey – Beeotop, Covivio Immobilien SE (société
européenne), Vigeo, Carte Blanche, Comgest Monde
Membre du Conseil de Surveillance : SCPI Foncia Pierre
Rendement
Censeur de : Fonds Logement Intermédiaire SICAV

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Président : Haussmann Investissement SAS (fin en 2017)
Membre du Conseil de Surveillance : Foncière de Paris
SIIC (société cotée fin en 2016), SCPI Generali Habitat (fin
en 2015)
Administrateur : Europ Assistance Holding SA (fin
en 2017), Expert et Finance SA (fin en 2017), Foncière
Développement Logements (SA), (fin en 2017)

Sébastien Pezet

Fonction principale exercée :

Responsable en France de Generali Real Estate SpA

Né le 19 août 1975 à Rodez (12000)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
2, rue Pillet Will
75009 Paris

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 0

Biographie

Sébastien Pezet est titulaire d'une maîtrise d'économie appliquée à l'audit financier et à la stratégie d'entreprise de l'université de Dauphine, d'un DESS d'ingénierie immobilière et d'un DECF. Il a débuté sa carrière en 2000 chez Archon Group. Il a ensuite rejoint Generali en 2002. Depuis juillet 2015, il occupe le poste de Responsable en France de Generali Real Estate SpA ainsi que le Royaume-Uni et la Belgique depuis 2018.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 18 novembre 2008

Date de renouvellement : AG des 4 avril 2011, 16 avril 2014 et 7 avril 2017

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Responsable en France de : Generali Real Estate SPA

Président du Conseil d'Administration et Administrateur : OFI GRI, OFI GB 1

Représentant permanent de Generali IARD, membre et Administrateur de : Association pour la location du Moncey – Beeotop (jusqu'au 02/09/2019)

Représentant de Generali Real Estate, Administrateur de : Fédération des Sociétés Immobilière et Foncière

Représentant de Generali à la FFA : Comité Immobilier Économique et Financier

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Président du Conseil d'Administration et Administrateur : SPPICAV Generali Résidentiel (fin en 2018), SPPICAV Generali Bureaux (fin en 2018), Immobilière Commerciale des Indes Orientales « ImmoCIO » (fin en 2018)

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE, Société Européenne (fin en 2016), SA ANF Immobilier (fin en 2018)

Représentant permanent de Generali France Assurances, membre de l'Association pour la location du Moncey : Beeotop (fin en 2016)

Représentant permanent de Generali Vie, Administrateur : Foncière Développement Logements SA cotée (fin en 2015)

Gérant de (fin en 2015) : SCI 18/20 PAIX, SCI 42 Rue Notre-Dame des Victoires, SCI 54 Avenue Hoche, SCI Berges de Seine, SCI Commerces Paris, SCI Generali Carnot, SCI Generali Pyramides, SCI Generali Wagram, SCI Font Romeu Neige et SoleiL, SC Novatis, SCI Iris-La Défense, SCI Commerces Régions, SCI Generali LE Moncey, SCI du Coq, SCI Parcolog Isle-d'Abeau 2, SCI Bureau Paris, SCI Thiers Lyon, SCI Espace Seine Generali, SCI Landy Novatis, SCI Landy Wilo, SCI Generali Réaumur, SCI Le Dufy, SCI Cogipar, SCI Parcolog Lille Henin Beaumont 2, SCI Parcolog Mitry Mory, SCI Illiade Massy, SCI Beaune Logistique 1, SCI Parcolog Marly, SCI Parcolog Combs-la-Ville 1, SCI Parcolog Isle-d'Abeau 1, SCI Parcolog Bordeaux Cestas, SCI Parc Logistique Maisonneuve 2, SCI Parc Logistique Maisonneuve 3, SCI Parcolog Isle-d'Abeau 3, SCI Parc Logistique Maisonneuve 1, SCI Parc Logistique Maisonneuve 4, SARL Parcolog Lyon Isle-d'Abeau Gestion, SCI Parcolog Messageries, SCI Generali Commerce I, SCI Generali Commerce II, SCI Generali Logistique

Gérant : SCI Generali Pierre, SCI Parcolog Orchies, SCI Eureka Nanterre (fin en 2015), SCI Parcolog Gondreville Fontenoy 2 (fin en 2017)

Représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de Surveillance de : Immeo AG (société européenne), Foncière Développement Logements SA (société cotée)

Cardif Assurance Vie

1, boulevard Haussmann
75009 Paris

RCS Paris 732 028 154

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 :**
12 812 548

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 19 février 2008

Date de renouvellement : AG des 4 avril 2011, 16 avril 2014, 7 avril 2017 et 5 avril 2019

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée, Covivio Immobilien SE (société européenne)

Mandats extérieurs au groupe :

Administrateur : AEW Immo commercial SPPICAV, BNP Paribas Diversipierre SPPICAV, Carmila SA, société cotée, Frey SA, société cotée, Powerhouse Habitat SAS, Shopping Property Fund 1 SPPICAV, Health Property Fund 1 SPPICAV, Cardif El Djazair (société par action de droit algérien), Assu-Vie Société Française d'Assurance sur la Vie SA, Icade Healthcare Europs SPPICAV SAS

Censeur : BNP Paribas REPM France SAS

Membre du Conseil de Surveillance : BNP Paribas REIM France SA, Opéra Rendement SCPI, France Investipierre SCPI, Primonial, Capimmo SCI, Dauchez SA, CFH SA, Placement Ciloger 3 SCPI, FLI SCI, Accès Valeur Pierre SCPI

Membre du Comité de Surveillance : PREIM Healthcare SAS, PWH Sppicav SAS, Hemisphere SCI, Plein Air Property Fund SPPICAV, Certivia 2 SICAV

Membre du Comité d'Investissement : FREY SA, société cotée

Membre du Comité d'Audit : Frey SA, société cotée

Membre du Comité de Supervision : Icade Santé SAS

Gérant : SCI Cardif Logements, SCI BNP Paribas Pierre I, SCI BNP Paribas Pierre II, SC Cardimmo, SC Corosa, SCI Défense Étoile, SCI Défense Vendôme, SCI Étoile du Nord, SCI Rue Moussorgski, SCI Odysée, SCI Paris Cours de Vincennes, SCI Pantin Les Moulins, SCI Reuil Caudron, SCI Reuil Ariane, SCI Valeur Pierre Épargne, SCI 68/70 Rue de Lagny Montreuil, SCI Bobigny Jean Rostand, SCI Saint Denis Jade, SCI Saint Denis Landy, SCI Fontenay Plaisance, SCI Nanterre Guillaeraies, SCI Nantes Carnot, SCI Citylight Boulogne, SCI Saint Denis Mitterrand, SCI Villeurbanne Stalingrad, SCI Le Mans Gare, SCI Paris Batignolles, SNC Les Résidences, SCI Turennes, SCI Bouleragny, SCI Vendôme Athènes, SECAR (Société Civile pour l'Étude et l'Aménagement du Centre d'Affaires Régional de Rungis)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur : Foncière Développement Logement (SA), société cotée (fin en 2017), Office Français de Prévoyance Funéraire, Cardif Pinnacle Insurance Management Services plc, Pinnacle Insurance plc, Cardif Pinnacle Insurance Holdings plc

Membre du Comité des Rémunérations : Foncière Développement Logement (SA), société cotée (fin en 2017)

Membre du Comité d'Investissements : Foncière Développement Logement (SA), société cotée (fin en 2017)

Membre du Comité Stratégique : FDM Management SAS (fin en 2018)

Membre du Comité d'Investissement : Covivio Hotels SCA, société cotée (fin en 2018)

Gérant : SCI Clichy Nuovo (fin en 2018)

Nathalie Robin

Fonction principale exercée :

Directeur Immobilier BNP Paribas Cardif

Née le 19 novembre 1962
à Paris (75012)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
8, rue du Port
92728 Nanterre Cedex

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 0**

Biographie

Nathalie Robin est titulaire d'un DESS de Droit Immobilier et exerce les fonctions de Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif (suite au rapprochement de BNP et de Paribas) depuis 2001. Auparavant elle exerçait les fonctions de Directeur Immobilier de Natio Vie (groupe BNP) entre 1989 et 2001.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Conseil de Surveillance

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 19 février 2008

Date de renouvellement : AG des 4 avril 2011, 16 avril 2014, 7 avril 2017 et 5 avril 2019

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée, Covivio Immobilien SE (société européenne)

Membre du Comité d'Audit : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, Administrateur : AEW Immo commercial SPPICAV, Powerhouse Habitat SAS, Carmila SA, BNP Paribas Diversipierre SPPICAV, Frey SA, société cotée, Icade Healthcare Europe SPPICAV SAS

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Conseil de Surveillance : BNP Paribas REIM France SA, Opéra Rendement SCPI, France Investipierre SCPI, Primonial Capimmo SCI, Dauchez SA, CFH SA, Placement Ciloger 3 SCPI, FLI SCI, Accès Valeur Pierre SCPI

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Comité de Supervision : Icade Santé SAS

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Comité de Surveillance : PREIM Healthcare SAS, PWH SPPICAV SAS, Hemisphere SCI, Plein Air Property Fund SPPICAV, Certivia 2 SICAV

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Comité d'Investissement : Frey SA, société cotée

Représentant permanent de Cardif ASSURANCE Vie, membre du Comité d'Audit : Frey SA, société cotée

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, Censeur au Conseil d'Administration : BNP Paribas REPM France SAS

Représentant permanent de Cardimmo, Administrateur : HIGH Street Retail SAS SPPICAV

Président du Comité Stratégique des Investissements : Carmila

Membre du Conseil d'Investissement : Batipart Participations SAS

Membre du Conseil Consultatif : Fonds de Logement Intermédiaire II (FLI II) SAS SPPICAV

Membre du Conseil des Associés : Société Civile pour l'Étude et l'Aménagement du Centre d'Affaires Régional de Rungis (SECAR)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, Administrateur : Foncière Développement Logements (SA), société cotée (fin en 2017)

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Comité des Rémunérations : Foncière Développement Logements (SA), société cotée (fin en 2017)

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie, membre du Comité d'Investissements : Foncière Développement Logements (SA), société cotée (fin en 2017)

Membre du Comité Stratégique : FDM MANAGEMENT SAS (fin en 2018)

Membre du Comité d'Investissement : Covivio Hotels SCA, société cotée (fin en 2018)

Patricia Damerval

Fonction principale exercée :

**Directeur Général Adjoint
groupe Pierre & Vacances
Center Parcs**

Né le 28 avril 1964 à Paris

Nationalité française

Adresse professionnelle :
11, rue de Cambrai
75947 Paris Cedex 19

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 10**

Biographie

Patricia Damerval est Directeur Général Adjoint du groupe Pierre & Vacances Center Parcs qu'elle a rejoint il y a 18 ans. Auparavant elle exerçait les fonctions de Directrice Adjointe de gestion financière de la société Générale. Elle est diplômée de l'Essec Business School.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 6 avril 2018

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Administrateur : SNEF (SA), Adagio (SAS)

Représentant permanent de PV-CP Gestion Exploitation au sein du Conseil d'Administration : GIE PV-CP Services

Représentant permanent de Pierre & Vacances Tourisme Europe SAS au sein du Conseil d'Administration : PV-CP Distribution SA

Représentant permanent de PV-CP Distribution au sein du Conseil d'Administration : SA Sogire

« Director » de PV-CP China Holding BV (Pays-Bas)

« Supervisor » de Beau Village Tourism Development Ltd (Chine)

Membre du Conseil d'Administration de la Fondation d'Entreprise groupe Pierre & Vacances Center Parcs

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Représentant permanent de la SA S.I.T.I. au sein du Conseil d'Administration de la SA Lepeudry et Grimard (fin en 2016)

Représentant permanent du GIE PV-CP Services au sein du Conseil d'Administration de la SA Pierre & Vacances Conseil Immobilier (fin en 2017)

« Director » de PVCP China Company Limited (fin en 2018)

Représentant permanent de SITI Holding SAS au sein du Conseil d'Administration de la SA Lepeudry et Grimard (fin en 2018)

Représentant permanent de G.B. Développement au sein du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA (fin en 2018)

Représentant permanent du GIE PV-CP Services au sein du Conseil d'Administration de la SA PV-CP Distribution (fin en 2018)

« Supervisory Board Member » de Center Parcs Europe N.V. (jusqu'au 13/02/2019)

Représentant permanent de la SA S.I.T.I. au sein du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA (jusqu'au 30/09/2019)

Sogecap

Tour D2
17 bis, place des Reflets
92919 Paris-La Défense 2

RCS Nanterre 086 380 730

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 :
6 234 282**

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 6 avril 2018

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA)

Mandats extérieurs au groupe :

Administrateur : SA Oradea Vie, Sogelife (société Luxembourgeoise non cotée), SA Carmila, SAS Orientex Holdings, SA BGI (société luxembourgeoise), SA Sogelife, SA la Marocaine Vie (société marocaine), SA Frey (société cotée), SPICCAV Oteli France, Fonds Stratégique de Participations, SAS Orientex Holdings

Président : SAS SGI Holding SIS

Gérant SCI : Sogevimmo, Pierre Patrimoine, Sogepierre, Château Mazeyres Pomerol, SGI Immo 1, SGI Healthcare, SGI Immo 3, SGA Immo 5, SGA 45-56 Desmoulins, SGI 1-5 Astorg, SGI 10-16 Ville-l'Évêque, SGI Caen, SGI Villette, SGI Visitation, SGI Kosmo, 89 Grande Armée, Massy 30 Avenue Carnot, 83-85 Grande Armée

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur : Sogecap Liban (société libanaise)

Yann Briand

Fonction principale exercée :

Directeur Immobilier de Sogecap

Né le 31 mai 1974
à Carhaix-Plouguer (29)

Nationalité française

Adresse professionnelle : 17 bis,
place des Reflets
92919 Paris-La Défense 2

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 0**

Biographie

Yann Briand est titulaire d'un Magistère de Gestion et Aménagement de l'Espace et des Collectivités Locales (Paris IV) et d'un 3^e cycle en Immobilier d'Entreprise (Paris I). Depuis 1999, il a effectué son parcours au sein d'Arthur Andersen, General Electric, Catella et Société Générale en investissement, expertise et conseil immobilier. Depuis 2014, il est Directeur Immobilier de Sogecap en charge des activités d'investissement et d'Asset Management.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 6 avril 2018

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant permanent de Sogecap, membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Représentant permanent de Sogecap, Administrateur : BG1 SA, Oteli France, Carmila, Frey

Représentant permanent de Sogecap, membre du Comité d'Audit : Carmila

Représentant permanent de Sogecap, Président du Comité des nominations et rémunérations et membre du Comité d'Investissement : Frey

Autre mandat en nom propre : Sogecap Real Estate

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Néant

Caisse des Dépôts et Consignations

56 rue de Lille – 75007 Paris
Établissement à statut spécial créé par la loi sur les finances du 28 avril 1816, codifié aux articles L. 518-24 et R. 518-1 à R. 518-42 du Code monétaire et financier
Répertoire SIRENE 180 020 026

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 6 516 141**

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 6 avril 2018

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA)

Mandats extérieurs au groupe :

Administrateur : la Compagnie des Alpes (société cotée), CNP Assurances (société cotée), Icade (société cotée), Veolia Environnement (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Néant

Arnaud Taverne

Fonction principale exercée :

Directeur Général de CDC Investissement Immobilier

Né le 18 mai 1973 à Paris

Nationalité française

Adresse professionnelle :
56, rue de Lille
75007 Paris

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 0**

Biographie

Arnaud Taverne est diplômé de l'université Paris IX Dauphine d'un Magistère Banque Finance Assurance (Licence, master 1 et master 2) et d'un master 2 (DEA) en Économie et Finance internationale. Il a débuté sa carrière chez PWC en 1997 (Auditeur Senior Banques et Assurance) avant de rejoindre Arthur Andersen en 2000 (Restructuring Transaction Advisory Services Paris, Senior Manager). En 2006, il a intégré la Direction Financière de Veolia Transport en tant que Responsable acquisitions.

Il a rejoint la Direction Financière du groupe Caisse des Dépôts fin 2007 au sein du département immobilier compte propre et a pris la Direction Générale de CDC Investissement Immobilier en juillet 2014, société d'Asset Management détenue à 100 % par la CDC.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 6 avril 2018

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Représentant permanent de Caisse des Dépôts et Consignations, membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Représentant permanent de la CDC, membre du Conseil d'Administration : OPCI AEW Immocommercial

Représentant permanent de la SASU Logistis 2, membre du Conseil d'Administration : OPCI Foncière Franklin

Membre du Conseil d'Administration : AIH France SA, OPCI Oteli France

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Représentant permanent de la CDC, membre du Conseil d'Administration : OPCI River Ouest, Le Marquis SA

Membre du Conseil d'Administration : Oteli Europe SARL

Jean Luchet

Fonction principale exercée :

**Président bénévole
d'une association**

Né le 12 juin 1944 à
Casteljaloux (47700)

Nationalité française

Adresse :
400, Venedey Hameau
de Bayonne
26230 Grignan

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2019 : 11**

Biographie

Jean Luchet est diplômé de l'Institut des Sciences Politiques de Paris, de l'Institut d'Administration des Entreprises et licencié en droit. Après une carrière au sein d'une banque spécialisée dans l'immobilier (BHE) et dans une entreprise de promotion immobilière (Rhonalcop), Jean Luchet a rejoint Accor en 1987 jusqu'en juillet 2008, date à laquelle il a pris sa retraite. Jean Luchet a été chargé de la définition et de la mise en œuvre de la politique d'externalisation des actifs hôteliers de Accor.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : AG du 8 avril 2009

Date de renouvellement : AG des 4 avril 2012, 10 avril 2015,
6 avril 2018

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2021 sur les
comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA),
société cotée

Mandats extérieurs au groupe :

Président : APEG (association)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Néant

4.2.6 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées

La participation des actionnaires aux Assemblées Générales est régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé. Ces modalités sont décrites aux articles 19 à 22 des statuts de la société.

À l'issue de chaque Assemblée Générale, la société publie sur son site Internet un compte rendu de celle-ci comprenant notamment les résultats de vote de chacune des résolutions présentées aux actionnaires.

4.2.6.1 Convocation – admission – quorum – majorité

Les Assemblées Générales d'actionnaires sont convoquées soit par la gérance, soit par le Conseil de Surveillance, ou par toute autre personne disposant de ce droit en vertu de la loi ou des statuts. Les convocations sont faites dans les formes et délais prévus par la loi et les règlements.

Les Assemblées sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et de l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Conformément à l'article R. 225-85 du Code de commerce, les actionnaires doivent justifier de la propriété de leurs titres au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure, heure de Paris :

- pour l'actionnaire au nominatif, par l'inscription de ses actions sur les registres de la société à cette date
- pour l'actionnaire au porteur, par l'inscription en compte de ses actions, à son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au plus tard à cette date, dans son compte titres tenu par un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier. L'inscription en compte des titres doit être constatée par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité. Cette attestation doit être jointe au formulaire de vote par correspondance ou par procuration, ou à la demande de carte d'admission, adressés par l'intermédiaire habilité, à la société.

Les Assemblées Générales sont présidées par le Gérant ou par l'un des Gérants, s'ils sont plusieurs, sauf si l'Assemblée est convoquée par le Conseil de Surveillance, auquel cas elle est présidée par le Président de ce Conseil, ou l'un de ses membres désigné à cet effet. En cas de convocation par une autre personne spécialement habilitée par la loi, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation. Dans tous les cas, à défaut de la personne habilitée ou désignée pour présider l'Assemblée, celle-ci élit son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

À chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence contenant les mentions prévues par la loi.

Toute copie ou extrait d'un procès-verbal devra être certifié par l'un des gérants, par le Président du Conseil de Surveillance ou par le secrétaire de l'Assemblée.

Aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une Assemblée Générale Ordinaire sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités à l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de Surveillance. Les délibérations des Assemblées Générales Ordinaires sont adoptées à la majorité des voix des actionnaires présents, représentés, ou ayant voté par correspondance à cette Assemblée.

Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Par exception, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la société en société d'une autre forme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité des deux tiers des actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les actionnaires peuvent voter par correspondance ou donner pouvoir dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

En application des nouvelles dispositions légales et réglementaires, les abstentions ne sont plus comptabilisées comme des votes opposés aux résolutions mises en voix. Elles sont désormais, au même titre que les votes blancs ou nuls, exclues du décompte des voix exprimées par les actionnaires présents ou représentés.

Le formulaire de vote unique par correspondance ou par procuration, mis à jour de ces nouvelles dispositions légales et réglementaires, est également disponible sur le site Internet de la société.

À l'issue de chaque Assemblée Générale, la société publie sur son site Internet un compte rendu de celle-ci comprenant notamment les résultats de vote de chacune des résolutions présentées aux actionnaires.

4.2.6.2 Droit de vote

Chaque actionnaire a un nombre de voix égal au nombre d'actions qu'il possède ou représente.

La société a maintenu, au terme de son Assemblée Générale du 10 avril 2015, sur proposition de la gérance, le principe « une action = une voix » approuvé par les actionnaires en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double conformément à l'Article L. 225-123 du Code de commerce instaurée par la loi Florange du 29 mars 2014 et a ainsi modifié l'article 9 des statuts.

Le droit de vote est exercé par le propriétaire des titres donnés en gage, par l'usufruitier dans les Assemblées Ordinaires et par le nu-propriétaire dans les Assemblées Extraordinaires.

L'actionnaire dispose de deux moyens pour exercer son droit de vote :

- assister personnellement à l'Assemblée Générale en demandant une carte d'admission
- utiliser un formulaire de vote par correspondance ou par procuration, qui offre à l'actionnaire la possibilité de choisir l'une des trois options suivantes :
 - donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale : celui-ci émettra alors au nom de l'actionnaire un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Gérant et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets

- voter par correspondance en suivant les instructions de vote mentionnées
- donner procuration à toute autre personne physique ou morale au choix de l'actionnaire assistant à l'Assemblée Générale en inscrivant les coordonnées de cette personne.

Le formulaire de vote est accessible, dans les délais requis, sur le site Internet de la société (www.covivio-hotels.fr), et peut être demandé

par voie électronique ou postale à la société ou à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion du compte titres de l'actionnaire, six jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale.

La date ultime de réception des formulaires est de trois jours calendaires précédant l'Assemblée Générale pour le vote par correspondance et pour les pouvoirs sous format papier.

4.2.7 Publication des informations prévues à l'article L. 225-37-5 du Code de commerce

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

- Structure du capital :

Les renseignements relatifs à la structure du capital de Covivio Hotels sont présentés dans le rapport de gestion de la société.

- Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote :

L'article 8 des statuts de la société prévoit (i) pour les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital social et (ii) pour les actionnaires détenant indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « SOCIMI ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009, du 26 octobre 2009, et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale des actionnaires de la société, un plafonnement des droits de vote au dixième du nombre d'actions détenues. La régularisation pourra intervenir par inscription de l'intégralité des actions détenues directement ou indirectement, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

En outre, l'article 9bis des statuts prévoit également une obligation de déclaration à la société de tout franchissement de seuil de 1% du capital et des droits de vote de celle-ci ou d'un quelconque multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils légaux et réglementaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée Générale d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5% du capital social.

L'article L. 233-14 al. 1 du Code de commerce dispose que l'actionnaire qui n'aurait pas procédé régulièrement aux déclarations prévues aux I, II, VI et VII de l'article L. 233-7 est privé des droits de vote attachés à ces actions excédant la fraction qui n'a pas été régulièrement déclarée pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

- Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce :

Ces éléments sont exposés au 1.9 du rapport de gestion.

- Titres comportant des droits de contrôle spéciaux :

Néant.

- Mécanisme de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat salarié :

Néant.

- Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote :

Les sociétés Covivio, ACM Vie SA – Assurances du Crédit Mutuel Vie, Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole – Predica, Pacifica, Spirica, Generali Vie, Generali Iard, L'Equité Compagnie d'Assurances et de Réassurances Contre les Risques de toute Nature (étant précisé que Generali Vie, Generali Iard et L'Equité Compagnie d'Assurances et de Réassurances Contre les Risques de toute Nature sont considérées comme une seule et même partie pour l'application du pacte), Cardif Assurance Vie, Sogecap et la Caisse des dépôts et consignations, ont conclu le 21 novembre 2019 un pacte d'actionnaires, lequel annule et remplace le pacte d'actionnaires qui avait été conclu, le 29 novembre 2004, entre Covivio, ACM Vie SA, Predica, Pacifica et Generali Vie pour une durée de 5 ans, renouvelable tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation par l'une des parties sous réserve de respecter un préavis de 6 mois avant chaque période successive de renouvellement.

Le pacte prévoit un droit de première offre dans le cas où une partie souhaiterait transférer à tout tiers des titres représentant plus de 1,5% du capital de la société sur une période de 12 mois glissants. Dans cette hypothèse, les autres investisseurs pourront, seul ou conjointement avec d'autres bénéficiaires adresser à la partie cédante une offre inconditionnelle d'acquiescer le bloc d'actions à un prix déterminé.

Le pacte prévoit également dans l'hypothèse où une partie au pacte souhaite céder sur le marché tout ou partie de ses titres représentant moins de 1,5% du capital de la société sur une période de 12 mois glissants et n'entrant donc pas dans le champ d'application du droit de première offre, elle devra en informer préalablement les autres parties et éviter toutes démarches de nature à perturber le bon fonctionnement du marché. Ces stipulations ne s'appliquent pas aux opérations réalisées de gré et gré hors marché.

- Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil de Surveillance ainsi qu'à la modification des statuts :

Les statuts de la société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société en commandite par actions.



- Pouvoirs du Gérant en matière d'émission ou de rachat d'actions :

La synthèse des délégations en cours accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires en date du 5 avril 2019 relatives aux augmentations de capital est présentée au 4.2.10 ci-après.

L'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019 a autorisé le Gérant (10^e résolution) en vue de l'achat par la société de ses propres actions : il est proposé à l'Assemblée Générale Mixte convoquée pour le 3 avril 2020 de remplacer cette autorisation par une nouvelle autorisation ayant le même objet.

- Accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société :

Les contrats de financement de Covivio Hotels, en tant qu'emprunteur, sont généralement assortis de clauses de changement de contrôle, lequel est défini comme la perte du contrôle de Covivio Hotels par Covivio. Ces clauses permettent aux établissements prêteurs d'exiger le remboursement de la dette en cas d'occurrence d'un changement de contrôle.

- Accords prévoyant des indemnités par les membres du Conseil de Surveillance ou les salariés en cas de démission ou de licenciement sans cause réelle et sérieuse ou si l'emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange :

Néant

4.2.8 Conventions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce

Conformément à l'article L. 225-37-4 2^o du Code de commerce, nous vous précisons qu'aucune convention n'est intervenue au cours de l'exercice 2019, directement ou par personne interposée, entre d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires détenant plus de 10% des droits de vote de la société, et d'autre

part une société contrôlée par la société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

4.2.9 Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

En application de l'article L. 225-39 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance réuni le 15 novembre 2020 a mis en place une procédure de revue annuelle des conventions courantes conclues à des conditions normales par un Comité instauré au sein de la société.

La procédure prévoit l'instauration d'un Comité interne amené à se réunir annuellement et qui a pour mission :

- d'effectuer une revue des critères de détermination des conventions courantes conclues à des conditions normales définis ci-dessus afin de s'assurer qu'ils sont toujours adaptés et sont conformes aux pratiques de marché
- d'analyser plus particulièrement le caractère normal des conditions financières
- de soumettre à l'autorisation du Conseil les conventions ne répondant plus auxdits critères.

La liste de l'ensemble des conventions revues par le Comité ainsi que les résultats de l'évaluation réalisée et le cas échéant les propositions de révision des critères de ces conventions sont présentés chaque année au Conseil de Surveillance qui se réunit à l'occasion de l'examen des comptes annuels.

- si le Comité d'Évaluation considère qu'une convention signée entre deux sociétés du groupe Covivio Hotels revêt le caractère de convention réglementée, elle devient soumise à la procédure de contrôle des conventions réglementées visée à l'article L. 226-10 du Code de commerce

- si le Comité d'Évaluation identifie une incertitude sur la qualification d'une convention, il la soumet à l'évaluation du Conseil de Surveillance, étant précisé que les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne participent pas à son évaluation.

À l'issue de la mise en place de cette procédure, le Conseil de Surveillance a mis à jour la Charte Interne du groupe Covivio sur les conventions et engagements réglementés publiée sur le site Internet de la société pour y intégrer ces dispositions.

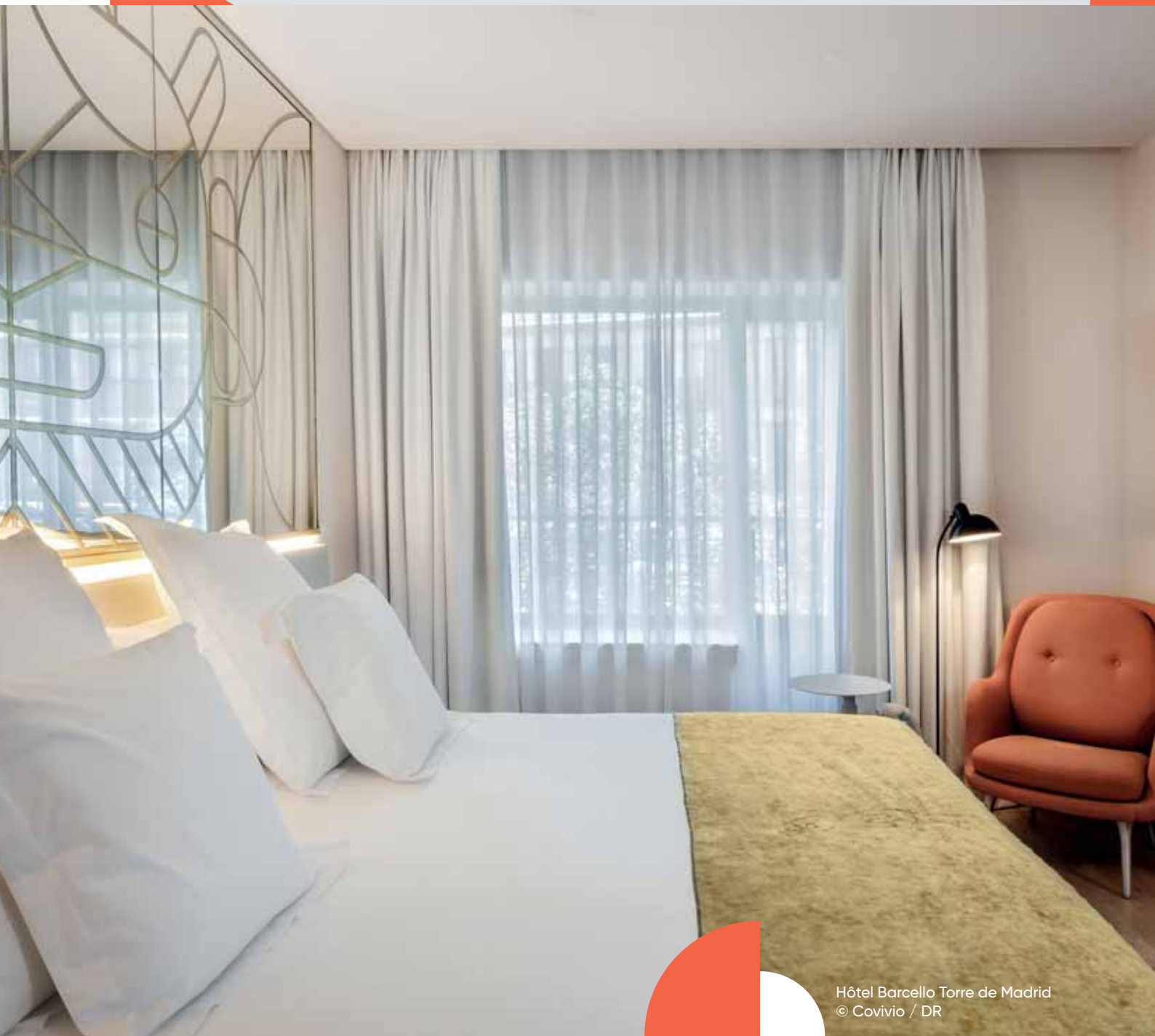
Faisant application de la procédure, le Conseil de Surveillance réuni le 11 février 2020 a été informé de la liste de l'ensemble des conventions courantes conclues à des conditions normales en vigueur au sein du groupe Covivio Hotels qui ont fait l'objet d'une revue par le Comité ainsi que des résultats de l'évaluation réalisée par ce dernier concluant sur le caractère courant et les conditions normales de l'ensemble de ces conventions.

4.2.10 Synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 al. 7 du Code de commerce, est présentée ci-dessous la synthèse des délégations en cours accordées par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires en date du 5 avril 2019 relatives aux augmentations de capital :

Délégation accordée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation
Autorisation donnée au Gérant pour décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes pour un montant nominal maximal de 47 200 000 €. (15 ^e résolution)	26 mois soit jusqu'au 4 juin 2021	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant nominal maximal de 236 000 000 €. Plafond nominal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances fixé à 1 000 000 000 € (correspondant au plafond global de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de ladite délégation et de celles conférées au titre des 18 ^e à 21 ^e résolution). (17 ^e résolution)	26 mois soit jusqu'au 4 juin 2021	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire, pour un montant nominal maximal de 47 200 000 €. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 17 ^e résolution). (18 ^e résolution)	26 mois soit jusqu'au 4 juin 2021	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite de 10% du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 17 ^e résolution). (20 ^e résolution)	26 mois soit jusqu'au 4 juin 2021	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant nominal maximal de 47 200 000 €. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 1 000 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 17 ^e résolution). (21 ^e résolution)	26 mois soit jusqu'au 4 juin 2021	Néant
Autorisation donnée au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérant à un plan d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un montant nominal maximal de 500 000 €. (22 ^e résolution)	26 mois soit jusqu'au 4 juin 2021	Néant





Hôtel Barcello Torre de Madrid
© Covivio / DR

13,7

années de durée des baux



5

Renseignements et gestion RFA

5.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital	218	5.4 Responsable du document	228
5.1.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur	218	5.4.1 Responsable du document	228
5.1.2 Renseignements de caractère général concernant le capital	219	5.4.2 Attestation du responsable	228
5.1.3 Actionnariat de la société	221	5.4.3 Informations financières historiques	228
5.2 Présentation de la société	223	5.5 Document d'information annuel (art. 221-1-1 du règlement général de l'AMF)	229
5.2.1 Historique	223	5.5.1 Communication au titre de l'information réglementée publiée sur le site Internet de l'AMF et sur le site Internet de Covivio Hotels	229
5.2.2 Organigramme du groupe au 31 décembre 2019	224	5.5.2 Publications au BALO (bulletin des annonces légales obligatoires)	229
5.3 Administration, Direction et Conseil de Surveillance	225	5.6 Rapport condensé des experts	230
5.3.1 Direction (article 10 des statuts)	225	5.6.1 Contexte général de la mission	230
5.3.2 Pouvoirs et rémunération du Gérant (articles 10, 11 à 14 des statuts)	225	5.6.2 Conditions de réalisation	230
5.3.3 Conseil de Surveillance (articles 12 à 15 des statuts)	225	5.6.3 Juste valeur globale	231
5.3.4 Commissaires aux comptes	227	5.6.4 Observations générales	233

5.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital

5.1.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur

5.1.1.1 Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Covivio Hotels

5.1.1.2 Forme juridique (article 1 des statuts)

Constituée sous la forme d'une société anonyme à Conseil d'Administration, Covivio Hotels a été transformée en société en commandite par actions lors de l'Assemblée Générale Mixte réunie le 30 novembre 2004.

5.1.1.3 Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social de la société est fixé au 30, avenue Kléber – 75116 Paris.

5.1.1.4 Registre du commerce et des sociétés

La société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 955515895.

Le code APE de la société est : 6820B.

Son numéro Siret est le 955 515 895 00071.

Son LEI est 969500N2QX5LGGFFZ0167.

5.1.1.5 Marché de cotation des actions

Les actions Covivio Hotels (Code ISIN : FR0000060303) sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris – Compartiment A.

Les obligations Covivio Hotels émises en novembre 2012 (Code ISIN : FR0011352806), en mai 2015 (Code ISIN : FR0012741072), et en septembre 2018 (Code ISIN : FR0013367422) sont admises aux négociations sur le marché Euronext Paris.

5.1.1.6 Nationalité

La société est soumise au droit français.

5.1.1.7 Durée de la société (article 5 des statuts)

La société a été constituée en 1900. La durée de la société, qui devait expirer le 31 décembre 1949, a été prorogée de 90 ans, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 mai 1941, elle prendra donc fin le 31 décembre 2039, sauf liquidation anticipée ou prorogation.

5.1.1.8 Objet social (article 3 des statuts)

Covivio Hotels a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- à titre principal :
 - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, affectés notamment au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ou concourir à leur développement
 - la construction d'immeubles affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles
 - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers

- l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur en vue de la location ou de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail

- directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif affecté au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés

- à titre accessoire :

- directement ou indirectement la prise à bail de tous biens immobiliers affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large y compris par voie de crédit-bail ou de location financière

- la gestion, l'administration, la négociation et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes, affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large

- indirectement l'acquisition, la détention, la cession et l'exploitation de fonds de commerce dans le secteur de la santé, des loisirs et l'hébergement au sens large

- à titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la société

- et plus généralement :

- la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres

- et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.

5.1.1.9 Lieu où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société

Au siège social : 30, avenue Kléber – 75116 Paris (téléphone : 01 58 97 51 73)

Sur le site Internet : www.covivio-hotels.fr

Sur le site de l'AMF : www.amf-france.org

5.1.1.10 Droits des commanditaires

Les droits des actionnaires commanditaires sont régis par le droit commun.

5.1.1.11 Droits et statut des associés commandités (article 18 des statuts)

L'unique associé commandité de la société, également Gérant de la société, est la société Covivio Hotels Gestion, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé 30, avenue Kléber 75016 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 450140298.

Les droits des commandités sont régis par le droit commun et par les dispositions statutaires suivantes. Aux termes de l'article 20.4 des statuts : « À l'exception des délibérations relatives à l'élection, à la démission ou à la révocation des membres du Conseil de Surveillance, aucune délibération ne peut être adoptée lors d'une Assemblée Générale Ordinaire, sans l'accord unanime et préalable du ou des commandités. Ledit accord doit être recueilli par la gérance, préalablement à la réunion de ladite Assemblée Générale Ordinaire. »

Aux termes de l'article 21.3 des statuts : « Une délibération ne peut être adoptée, lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire, qu'avec l'accord unanime et préalable du ou des commandités ; toutefois, en cas de pluralité de commandités, les délibérations requises pour décider la transformation de la société en société d'une autre forme ne nécessiteront l'accord préalable que de la majorité de ceux-ci ».

Le statut d'associé commandité se perd dans les cas prévus par la loi.

L'associé commanditaire et Gérant est indéfiniment et solidairement responsable du passif social.

5.1.1.12 Exercice social (article 23 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de 12 mois qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

5.1.1.13 Répartition statutaire des bénéfices (article 25 des statuts)

Sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, il est d'abord prélevé une somme égale à 500 000 euros qui est versée à l'associé commandité. Ce dividende préciputaire est cumulatif. Le solde du bénéfice distribuable au titre de chaque exercice est réparti entre les actionnaires commanditaires, étant précisé que, conformément au régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées (« SIIC ») pour lequel la société Covivio Hotels a opté, les bénéfices exonérés provenant de la location d'immeubles et de dividendes de sociétés ayant opté pour le régime SIIC sont

obligatoirement distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation à hauteur, respectivement, de 95% et 100% et ceux provenant de la cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime SIIC à hauteur de 70% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

5.1.1.14 Assemblées Générales

Ces éléments sont détaillés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, chapitre 4.2 du présent Document.

Franchissement de seuils statutaires (article 9 bis des statuts)

Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seul ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, au moins un pour cent (1%) du capital ou des droits de vote de la société, ou tout multiple de ce pourcentage doit en informer la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce, en indiquant également le nombre de titres donnant accès à terme au capital social qu'elle détient, le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée Générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5% du capital social.

5.1.2 Renseignements de caractère général concernant le capital

5.1.2.1 Forme des actions – identification des actionnaires (article 8 des statuts)

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire. Toutefois :

- tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts
- tout actionnaire qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « SOCIMI ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009, du 26 octobre 2009 (la « Loi 11/2009 »)

(un « Actionnaire Concerné ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle

au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au dixième (1/10) du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement.

L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions qu'ils détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

Le registre des titres nominatifs est détenu par CM-CIC Market Solutions.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte au nom de leur propriétaire selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

La société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification (i) de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées Générales d'actionnaires (une « Assemblée Générale ») et (ii) de porteurs d'obligations émises par la société.

5.1.2.2 Cession des actions (article 8 des statuts)

Les actions sont librement cessibles et transmissibles selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur. La cession des actions s'opère, à l'égard de la société et des tiers, par un virement de compte à compte.

5.1.2.3 Droits et obligations attachés aux actions (article 9 des statuts)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation revenant aux actionnaires en application des statuts, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur des actions qu'ils possèdent.

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce.

Chaque action donne droit de participer aux Assemblées d'actionnaires, avec voix délibérative, dans les conditions et sous les réserves prévues par la loi, les règlements et les statuts.

Toute personne possédant une ou plusieurs actions est tenue par les statuts et par toutes les décisions prises par les Assemblées Générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les actionnaires devront faire leur affaire personnelle du regroupement d'actions nécessaires sans pouvoir rien prétendre de la société.

Chaque action est indivisible à l'égard de la société. En conséquence, les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux.

Chacune des actions donne droit, en cas de répartition ou de remboursement, à la même somme nette. Il sera, en conséquence, fait masse entre toutes les actions de toutes exonérations fiscales comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la société auxquelles cette répartition ou ce remboursement pourrait donner lieu.

Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend :

- (i) la société redevable du prélèvement (le « Prélèvement ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ; ou
- (ii) les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, redevables du prélèvement espagnol (le « Prélèvement Espagnol ») visé à l'article 9.3 de la Loi 11/2009.

(un « Actionnaire à Prélèvement ») sera tenu d'indemniser la société du Prélèvement et/ou du Prélèvement Espagnol dû(s) en conséquence de la distribution par la société ou les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts ou de la Loi du Royaume d'Espagne 27/2014, du 27 novembre 2014, sur l'impôt sur les sociétés, respectivement, dans les conditions de l'article 9.3 ci-dessous.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra fournir à la société sur demande de cette dernière :

- (i) pour les besoins du Prélèvement, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue

en matière de droit fiscal français ou du pays de résidence de l'Actionnaire Concerné attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement, qu'il est bénéficiaire effectif des dividendes et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la société redevable du Prélèvement

- (ii) pour les besoins du Prélèvement Espagnol, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions par les SOCIMI dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société un certificat de résidence fiscale délivré par l'autorité compétente du pays dans lequel l'Actionnaire Concerné déclare être résident et, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions un avis satisfaisant et sans réserve attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement Espagnol et que les distributions mises en paiement par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, ne donnent pas lieu au paiement du Prélèvement Espagnol à raison de leur participation dans la société.

Dans l'hypothèse où (a) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille ») ou (b) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits à dividende au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi 11/2009 d'une ou plusieurs SOCIMI, et, où la SIIC Fille ou ladite SOCIMI, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille ou à la SOCIMI concernée au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille ou du Prélèvement Espagnol par la SOCIMI soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille ou de la SOCIMI par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille ou au Prélèvement Espagnol acquitté par la SOCIMI concernée, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol payé respectivement par l'une quelconque des SIIC ou des SOCIMI dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« Indemnisation Complémentaire »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes distribuées par la société devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement ou Prélèvement Espagnol dû par la société ou les SOCIMI au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement ou Prélèvement Espagnol n'avait pas été rendu exigible. En particulier, l'indemnisation devra inclure tout impôt dû par la société au titre de l'indemnisation.

La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

5.1.2.4 Conditions de modification du capital social (article 7 des statuts)

Les autorisations de modification du capital social sont exposées dans le rapport de gestion.

Le capital social peut être augmenté ou réduit, par tout mode et de toute manière autorisés par la loi.

Toute augmentation ou réduction du capital doit être décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, après avoir reçu l'accord unanime des commandités.

Le Conseil de Surveillance fait un rapport sur toute proposition d'augmentation ou de réduction du capital social proposé par la gérance aux actionnaires.

L'Assemblée des Actionnaires peut, conformément à la loi, déléguer à la gérance tous les pouvoirs nécessaires pour réaliser l'augmentation ou la réduction du capital proposée, en déterminer le montant, les conditions et prendre toute mesure nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

5.1.2.5 Instruments financiers non représentatifs du capital

Néant.

5.1.2.6 Autres titres donnant accès au capital

Néant.

5.1.2.7 Autorisation d'augmentation du capital

Le tableau des délégations en cours en matière d'augmentation du capital social de la société accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires du 6 avril 2018 figure dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 4.2.8.

5.1.2.8 Évolution du capital au cours des cinq dernières années

Le tableau d'évolution du capital social au cours des cinq derniers exercices figure dans le rapport de gestion, au paragraphe 1.7.4.

5.1.3 Actionnariat de la société

La répartition du capital et des droits de vote sur les trois derniers exercices est présentée dans le rapport de gestion au paragraphe 1.7.2.

5.1.3.1 Informations sur les principaux actionnaires au 31 décembre 2019

Les principaux actionnaires ou groupe d'actionnaires sont présentés dans le rapport de gestion au paragraphe 1.7.

5.1.3.2 Contrats importants

5.1.3.2.1 Pactes d'actionnaires

Pacte d'actionnaires entre Covivio, ACM Vie, Predica, Pacifica, Generali Vie, Spirica, Generali Vie, Generali Iard, L'Equité Compagnie d'Assurances et de Réassurances Contre les Risques de toute Nature, Cardif Assurance Vie, Sogecap et la Caisse des dépôts et consignations

Les sociétés Covivio, ACM Vie SA – Assurances du Crédit Mutuel Vie, Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole – Predica, Pacifica, Spirica, Generali Vie, Generali Iard, L'Equité Compagnie d'Assurances et de Réassurances Contre les Risques de toute Nature (étant précisé que Generali Vie, Generali Iard et L'Equité Compagnie d'Assurances et de Réassurances Contre les Risques de toute Nature sont considérées comme une seule et même partie pour l'application du pacte), Cardif Assurance Vie, Sogecap et la Caisse des dépôts et consignations, ont conclu le 21 novembre 2019 un pacte d'actionnaires, lequel annule et remplace le pacte d'actionnaires qui avait été conclu, le 29 novembre 2004, entre Covivio, ACM Vie SA, Predica, Pacifica et Generali Vie, pour une durée de 5 ans, renouvelable tacitement par périodes successives de même durée sauf dénonciation par l'une des parties sous réserve de respecter un préavis de 6 mois avant chaque période successive de renouvellement.

Le pacte prévoit un droit de première offre.

Pactes d'associés Kombon SAS entre Caisse des dépôts et Consignations, Sogecap, Covivio Hotels, Covivio Hotels Gestion Immobilière et Kombon SAS

Caisse des dépôts et Consignations, Sogecap, Covivio Hotels, Covivio Hotels Gestion Immobilière et Kombon SAS ont conclu le 1^{er} juillet 2019 un pacte d'associés à l'effet de régir les relations entre les associés de la société Kombon SAS (la société), le Président,

Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société, les modalités de gestion et de gouvernance de cette dernière ainsi que les modalités de transfert des actions de la société. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de la société jusqu'à l'expiration d'un délai de 3 ans, soit jusqu'au 30 juin 2022 et admet cependant des dérogations (transmission libre). Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité et un droit de préemption. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe.

Le pacte est conclu pour une durée de 10 ans et sera prorogé tacitement par périodes successives d'un an dans un maximum de 5 prorogations sauf résiliation par l'une des parties sous réserve de respecter un préavis de 6 mois avant le terme initial ou annuel.

Pactes d'associés Oteli France entre Caisse des dépôts et Consignations, Sasu Fonae, Sogecap, Orientex Holdings, Covivio Hotels, Covivio SGP, Covivio Hotels Gestion Immobilière et Oteli France

Caisse des dépôts et Consignations, Sasu Fonae, Sogecap, Orientex Holdings, Covivio Hotels, Covivio SGP, Covivio Hotels Gestion Immobilière et Oteli France ont conclu le 1^{er} juillet 2019 un pacte d'associés à l'effet de régir les relations entre les associés de la société Oteli France (la société), la société de gestion, Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société, les modalités de gestion et de gouvernance de cette dernière et de ses filiales ainsi que les modalités de transfert des actions de la société. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de la société jusqu'à l'expiration d'un délai de 3 ans, soit jusqu'au 30 juin 2022 et admet cependant des dérogations (transmission libre). Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité et un droit de préemption. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe.

Le pacte est conclu pour une durée de 10 ans et sera prorogé tacitement par périodes successives d'un an dans un maximum de 5 prorogations sauf résiliation par l'une des parties sous réserve de respecter un préavis de 6 mois avant le terme initial ou annuel.

Pactes d'associés Jouron entre Caisse des dépôts et Consignations, Simplon Belgique SAS, Sogecap, Covivio Hotels, Murdelux, Covivio Hotels Gestion Immobilière et Jouron SPRL

Caisse des dépôts et Consignations, Simplon Belgique SAS, Sogecap, Covivio Hotels, Murdelux, Covivio Hotels Gestion Immobilière et Jouron SPRL ont conclu le 1^{er} juillet 2019 un pacte d'associés à l'effet de régir les relations entre les associés de la société Jouron SPRL (la société), le Gérant, Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société, les modalités de gestion et de gouvernance de cette dernière et de ses filiales ainsi que les modalités de transfert des parts sociales de la société. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de la société jusqu'à l'expiration d'un délai de 3 ans, soit jusqu'au 30 juin 2022 et admet cependant des dérogations (transmission libre). Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité et un droit de préemption. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe.

Le pacte est conclu pour une durée de 10 ans et sera prorogé tacitement par périodes successives d'un an dans un maximum de 5 prorogations sauf résiliation par l'une des parties sous réserve de respecter un préavis de 6 mois avant le terme initial ou annuel.

Pacte d'associés entre Covivio Hotels et Predica

Les sociétés Covivio Hotels et Predica ont conclu le 6 décembre 2010 un pacte d'associés à l'effet de régir leurs relations en vue de l'acquisition auprès du groupe Accor de murs d'hôtels exploités en France, en Allemagne et en Belgique sous les enseignes Suite Novotel, Ibis budget, Ibis et Novotel. Ces acquisitions ont été réalisées par la création d'un OPCI qui détient indirectement les actifs en France et par le biais d'une holding française qui détient indirectement les actifs en Allemagne et en Belgique. En conséquence, les parties ont organisé leurs relations au sein de chacune des holdings ainsi constituées. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de l'OPCI ou de la holding jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération et admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.

Pacte d'actionnaires relatif au projet Pei entre Covivio Hotels et Predica et les entités du Crédit Agricole Assurances

Les sociétés Covivio Hotels, Predica, Pacifica, Imefa Cent Deux, Imefa Quatre, Imefa Cent Vingt Huit ont conclu le 24 mai 2011 un pacte d'actionnaires à l'effet de régir leurs relations en vue de l'acquisition auprès du groupe Louvre Hotels Group de murs d'hôtels exploités en France sous l'enseigne Campanile. Ces acquisitions ont été réalisées par la création d'un OPCI qui détient indirectement par l'intermédiaire de sa filiale Campeli l'ensemble des actifs. En conséquence, les parties ont organisé leurs relations au sein de l'OPCI Camp Invest et de sa filiale la société Campeli. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de l'OPCI jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération et admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.

Pacte d'associés relatif au projet Dahlia entre Covivio Hotels, Predica et la SCI Holding Dahlia

Les sociétés Covivio Hotels, Predica, et la SCI Holding Dahlia ont conclu le 29 novembre 2011 un pacte d'associés à l'effet de régir leurs relations en vue de la cession de murs d'hôtels, donnés en location à AccorInvest et exploités en France sous les enseignes Ibis et Novotel, à une ou plusieurs entités détenues à hauteur de 80% par Predica et à hauteur de 20% par Covivio Hotels. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de la SCI Dahlia jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération, sauf dérogations. Le pacte prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité.

Pacte d'actionnaires relatif à la société B2 Hotel Invest entre Covivio Hotels, Predica, Pacifica et les entités du groupe Crédit Agricole Assurances et ACM Vie

Les sociétés Covivio Hotels, Loire, Foncière Manon, Predica, Pacifica, les entités du groupe Crédit Agricole Assurances, et Assurance du Crédit Mutuel Vie, société d'assurance mutuelle, ont conclu le 6 novembre 2012 un pacte d'actionnaires à l'effet de régir leurs relations en vue de l'acquisition auprès d'ANF d'un portefeuille de murs d'hôtels exploités en France sous l'enseigne B&B. Ces acquisitions ont été réalisées par la création d'un OPCI qui détient indirectement par l'intermédiaire de Foncière B2 Hotel Invest l'ensemble des actifs. En conséquence, les parties ont souhaité organiser leurs relations au sein de l'OPCI B2 Hotel Invest. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres de l'OPCI jusqu'à l'issue du quatrième anniversaire de la date du pacte et admet cependant des dérogations. Il prévoit un droit de premier refus des associés dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité. Le pacte prévoit également un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée.

Pacte d'associés relatif à la société SAS Samoëns entre Covivio Hotels et OPCI ACM Lagune en présence de SAS Samoëns et Assurance du Crédit Mutuel Vie

Les sociétés Covivio Hotels et OPCI ACM Lagune ont conclu le 13 mai 2016 un pacte d'associés à l'effet de régir leurs relations dans le cadre d'un partenariat consistant en la détention d'une société commune devant se porter acquéreur auprès de Club Méditerranée de l'assiette foncière sur laquelle sera édifié un village de vacances sur un terrain situé au lieu-dit "Plateau de Saix" sur la commune de Samoëns, qui sera exploité par le Club Méditerranée. Le village sera constitué de 420 chambres commerciales, 161 chambres ou appartements destinés au personnel du Club Méditerranée ainsi que 222 emplacements de parkings. Le pacte prévoit une interdiction de transférer les titres jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la prise d'effet du bail commercial à conclure avec le Club Méditerranée et admet cependant des dérogations. Il prévoit également une clause de rendez-vous à l'issue d'une période de dix années à compter de la prise d'effet du bail commercial.

Suite à la conclusion du Pacte d'associés relatif à la société Foncière Développement Tourisme conclu entre Covivio Hotels et Caisse des Dépôts et Consignations en date du 21 septembre 2016, et à la cession par la société Covivio Hotels de l'intégralité de ses actions de la société Samoëns à la société Foncière Développement Tourisme en date du 29 septembre 2016, la société Foncière Développement Tourisme a adhéré à cette même date au Pacte d'associés initialement conclu en date du 13 mai 2016 entre Covivio Hotels et OPCI ACM Lagune et a ainsi accepté d'être irrévocablement lié par les obligations exposées dans le pacte dans la même mesure que Covivio Hotels, et de respecter toutes les stipulations de celui-ci, comme si il avait été une partie d'origine agissant comme associé avec effet au 29 septembre 2016.

5.1.3.2.2 Autres contrats

Émission d'un emprunt obligataire sécurisé de 255 M€

La société a émis le 16 novembre 2012 un emprunt obligataire hypothécaire de 255 M€ auprès d'investisseurs institutionnels adossé à des actifs hôteliers loués à AccorInvest. Cette émission de 1 275 obligations d'une valeur nominale de 200 000 €, à échéance le 16 novembre 2019, offre un coupon de 3,6820%. Elle permet à Covivio Hotels de poursuivre la stratégie de diversification des sources de financement et d'allongement de la maturité de la dette.

En décembre 2014, Covivio Hotels a rallongé de deux ans son obligation de 242 M€ sécurisée par des actifs hôteliers pour un coupon abaissé à 2,7540% à partir du 16 février 2015.

Émission d'un emprunt obligataire par placement privé de 200 M€

La société a émis le 29 mai 2015 un emprunt obligataire par placement privé de 200 M€ auprès d'investisseurs institutionnels. Cette émission de 2 000 obligations d'une valeur nominale de 100 000 €, à échéance le 29 mai 2023, offre un coupon de 2,218%.

Émission d'un emprunt obligataire de 350 M€

La société a émis en septembre 2018 un emprunt obligataire à 7 ans de 350 M€ (échéance au 24 septembre 2025). Cette émission, qui faisait suite à l'obtention d'un rating S&P BBB perspective positive, offre un coupon de 1,875%.

5.1.3.2.3 Principaux contrats financiers

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables figurant en partie 3 « Renseignements Financiers » du présent document d'enregistrement universel.

5.2 Présentation de la société

5.2.1 Historique

Créée en 1900, puis introduite en Bourse dès 1903, la société Établissements Ferrand et Renaud avait pour activité la fabrication de pâtes alimentaires et tous autres produits se rattachant à cette industrie.

En 1961, la société a apporté son fonds industriel et commercial aux sociétés nouvelles Régia-Scaramelli et Semoulerie de Bellevue, et l'ensemble immobilier constituant l'usine de Lyon à une société nouvelle. Suite à ces apports, elle est devenue une société holding.

Depuis 2001, date de la cession du dernier actif immobilier significatif, l'activité de Ferrand et Renaud se limitait à la détention d'une participation de 35% dans Oralia Investissements, société d'administration de biens et d'un portefeuille de valeurs mobilières.

L'exercice 2004 de Ferrand et Renaud a été marqué par la cession de quelques actifs représentant une faible valeur unitaire mais surtout par la cession le 29 novembre 2004, de l'intégralité de la participation dans Oralia à son actionnaire majoritaire actuel pour une valeur de 11 480 433 euros et de sa filiale immobilière Foch à Christian Baverey.

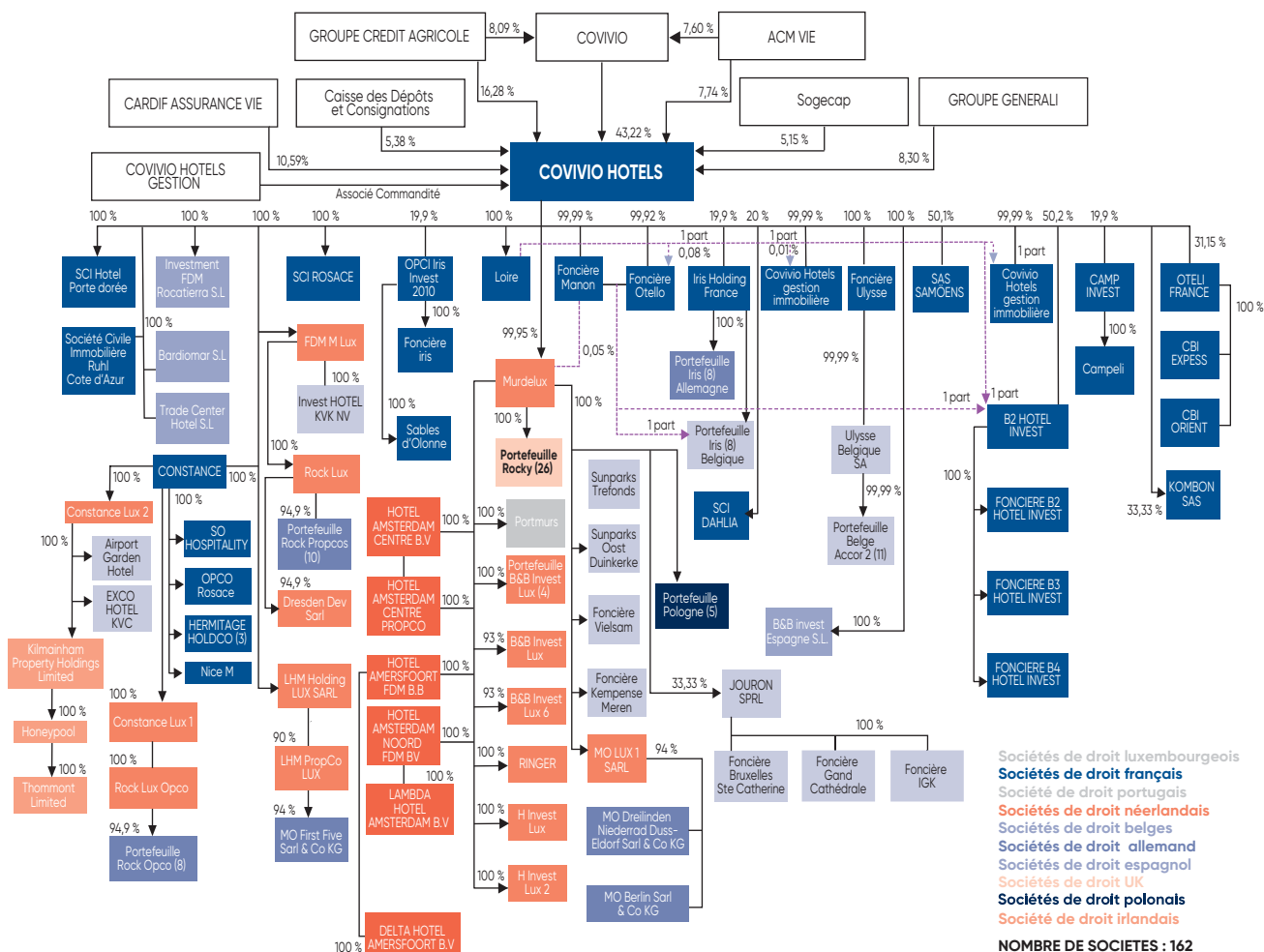
Le 30 novembre 2004, Ferrand et Renaud, devenu Foncière des Murs, a procédé à l'acquisition de la SCI Foncière des Murs. Cette opération s'inscrit dans le cadre du projet de redéploiement de la société vers une activité de société foncière spécialisée dans la détention longue durée de Murs d'exploitation dans les secteurs de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large.

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 14 septembre 2018, la société a choisi de faire évoluer son identité et sa marque, en cohérence avec le changement opéré au niveau de Covivio. Afin de mettre en cohérence cette nouvelle identité et la dénomination sociale, il a été décidé d'adopter « Covivio Hotels » comme nouvelle dénomination sociale de la société.

Au 31 décembre 2019, Covivio Hotels détient un patrimoine de 409 actifs (dont 20 actifs détenus en murs et fonds et 1 actif en développement) d'une valeur d'expertise totale de 5 973 M€ hors droits en part du groupe (soit 6 693 M€ en part totale), répartis en France et en Europe, dont 333 hôtels, 54 restaurants et 22 jardinerias.

5.2.2 Organigramme du groupe au 31 décembre 2019

L'organigramme de Covivio Hotels et ses filiales au 31 décembre 2019 est détaillé ci-dessous :



Le pourcentage de détention et de droit de vote de Covivio Hotels envers ses filiales est identique. Seule la répartition du capital et des droits de vote des actionnaires de la société peut varier en fonction du nombre d'actions autodétenues (qui ne donnent pas droit de vote).

Nous vous précisons par ailleurs que :

- les principaux pactes d'actionnaires sont détaillés au 5.1.3.2.1
- le détail des transactions entre parties liées sont détaillées au 3.2.7.4
- le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au sein de la société figure au chapitre 3.7

Actionnaire majoritaire

Covivio détient 43,22% du capital de Covivio Hotels. Le tableau de répartition du capital de Covivio au 31 décembre 2019, est détaillé ci-dessous :

Dénomination des actionnaires	Nombre d'actions	%
Groupe Delfin	23 161 231	26,55
Groupe Covea	6 176 962	7,08
Groupe Crédit Agricole Assurances	7 046 310	8,08
Groupe CM-CIC	6 624 678	7,60
Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne	880 691	1,01
Flottant, nominatifs et autres porteurs	43 159 319	49,48
Autodétention	170 715	0,20
TOTAL	87 219 906	100,00

5.3 Administration, Direction et Conseil de Surveillance

5.3.1 Direction (article 10 des statuts)

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants. Le premier Gérant, nommé pour une durée de six années est la société Covivio Hotels Gestion, société par actions simplifiée au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé 30, avenue Kléber – 75116 Paris immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 450 140 298.

Au cours de l'existence de la société, tout nouveau Gérant est désigné à l'unanimité des commandités, avec l'accord du Conseil de Surveillance ou, le cas échéant, de l'Assemblée.

La société Covivio Hotels Gestion, nommée en qualité de premier Gérant de la société sera réputée démissionnaire d'office de ses fonctions de Gérant dans le cas où elle cesserait d'être contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce par la société Covivio, sauf si le nouvel actionnaire de contrôle dudit Gérant a été agréé par le Conseil de Surveillance.

Lorsque les fonctions d'un Gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau Gérant en remplacement, ou de renouveler le Gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un Gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants, ou au renouvellement du Gérant unique. Toutefois, dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la Direction des affaires sociales jusqu'à nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque Gérant peut être révoqué à tout moment pour incapacité (qu'elle soit la conséquence d'une procédure collective ou non) ou pour toute autre cause par décision unanime des commandités ; chaque Gérant peut également être révoqué pour cause légitime par une décision de justice.

5.3.2 Pouvoirs et rémunération du Gérant (articles 10, 11 a 14 des statuts)

Pouvoirs du Gérant (articles 10 et 14 des statuts)

Le Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

Il est à cet égard précisé que le Gérant de la société devra, aux termes de l'article 14 des statuts, obtenir l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, statuant à la majorité des trois cinquièmes, sur les opérations de souscription d'emprunts bancaires, d'achat d'immeubles ou de titres de participations, de désinvestissements et d'octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté lorsque leur montant dépassera 10 millions d'euros.

Rémunération du Gérant (Article 11 des statuts)

Le ou les gérants auront droit collectivement à une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions s'élevant à 1 million d'euros,

ladite rémunération étant indexée annuellement sur la base de l'évolution de l'indice Syntec constatée au 31 décembre de l'année précédente. L'indice de référence est l'indice au 31 décembre 2008.

Aucune autre rémunération ne peut être attribuée aux gérants, en raison de leur fonction, sans avoir été préalablement décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire après accord unanime des commandités.

Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses et frais de toute nature découlant du recours, effectué dans l'intérêt de la société ou des sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à des prestataires de services extérieurs.

La rémunération du Gérant est plus amplement détaillée dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

5.3.3 Conseil de Surveillance (articles 12 à 15 des statuts)

La société est pourvue d'un Conseil de Surveillance de trois membres au moins choisis exclusivement parmi les actionnaires n'ayant ni la qualité de commandité ni celle de Gérant.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant la qualité de commandité ne pouvant participer au vote des résolutions correspondantes.

La durée des fonctions des membres du Conseil de Surveillance est de trois années au plus et chaque membre doit être propriétaire d'au moins une action de la société.

Il peut être alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant, porté dans les frais généraux est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette Assemblée.

5.3.3.1 Composition du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels

Le Conseil de Surveillance est composé de 14 membres, personnes physiques ou personnes morales, choisis parmi les actionnaires. La composition du Conseil de Surveillance ainsi que les curriculums vitae et les mandats et fonctions exercés par chacune de ces personnes figurent dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

5.3.3.2 Fonctionnement du Conseil de Surveillance

5.3.3.2.1 Pouvoirs du Conseil (article 14 des statuts)

Le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société tel qu'il est prévu par la loi.

Il établit un rapport à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la société ainsi que lors de toute augmentation ou réduction de capital proposée aux actionnaires. L'autorisation préalable du Conseil de Surveillance, statuant à la majorité des trois cinquièmes, est requise préalablement à la mise en œuvre par le Gérant des opérations suivantes :

- souscription d'emprunts bancaires
- achat d'immeubles ou de titres de participations
- désinvestissements
- octroi de toute garantie, lettre de confort ou sûreté.

lorsque leur montant dépassera 10 000 000 d'euros.

Lorsque leur montant n'excédera pas 50 000 000 d'euros, l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance pourra intervenir dans un acte unique signé par les membres du Conseil de Surveillance statuant à la majorité des trois cinquièmes.

Il peut en outre, dans la limite d'un certain montant annuel qu'il déterminera, autoriser le Gérant à donner des garanties au nom de la société.

Le Conseil de Surveillance se réunit au moins quatre fois par an, à raison d'une fois par trimestre, le Gérant devant communiquer au Conseil de Surveillance les informations suivantes prenant en compte, le cas échéant, de manière consolidée les activités de la société et de ses filiales :

- lors de la réunion du Conseil de Surveillance tenue durant le deuxième trimestre d'un exercice, le projet de bilan consolidé, de compte de résultat consolidé, le projet de tableau des flux financiers consolidés, le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes consolidés
- lors de la réunion du Conseil de Surveillance tenue le quatrième trimestre de chaque exercice, un budget annuel consolidé ainsi que les prévisions annuelles de trésorerie de la société ainsi que la trésorerie consolidée de la société et de ses filiales
- lors de chacune des réunions trimestrielles, un rapport d'activité, comprenant l'ensemble des éléments définis par le Conseil de Surveillance, et un descriptif des événements majeurs survenus au cours du trimestre écoulé.

Plus généralement, le Gérant devra communiquer au Conseil de Surveillance les mêmes documents que ceux mis à disposition des Commissaires aux comptes ainsi que tout document ou information que le Conseil de Surveillance pourrait raisonnablement demander.

L'accord préalable du Conseil de Surveillance est également requis pour la nomination ou le renouvellement de tout Gérant à l'exception de la nomination du premier Gérant.

Dans ce cadre, le Conseil de Surveillance dispose d'un délai maximum de vingt (20) jours à compter de la notification qui lui est faite par les associés commandités du projet de nomination ou de renouvellement, pour donner ou refuser son accord.

Dans le cas où, à deux reprises successives à l'intérieur d'une période de deux mois, le Conseil de Surveillance aurait refusé cet accord pour deux candidats successifs, alors que la société est dépourvue de Gérant et que la gérance est exercée provisoirement par les associés commandités, l'accord pourra être donné par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires statuant à la majorité, convoquée par le ou les associés commandités lui soumettant un seul de ces deux candidats.

Au cas où l'accord du Conseil de Surveillance ou de l'Assemblée n'aurait pas été obtenu en application des paragraphes ci-dessus, le ou les commandités nommeront une troisième personne. À défaut d'accord du Conseil de Surveillance sur cette nouvelle personne, sa nomination sera soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire qui ne pourra refuser son accord qu'à la majorité des deux tiers des actionnaires présents ou représentés.

5.3.3.2.2 Réunions du Conseil (articles 13 et 14 des statuts)

Le Conseil se réunit aussi souvent que les intérêts de la société l'exigent et, en tout état de cause, au moins quatre fois par an afin, notamment, d'entendre le rapport de la gérance sur les activités de la société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil de Surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du Conseil.

Les réunions peuvent être convoquées par le Président du Conseil, ainsi que par la moitié au moins de ses membres, ou par chacun des gérants et commandités de la société. Le ou les gérants doivent être convoqués aux réunions auxquelles ils assistent à titre simplement consultatif.

La présence de la moitié au moins des membres est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote. Tout membre du Conseil de Surveillance peut se faire représenter par un autre membre du Conseil sur présentation d'un pouvoir exprès étant précisé qu'un membre du Conseil pourra représenter plusieurs membres. En cas de partage des voix, la voix du Président sera prépondérante.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du Conseil qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions du Conseil de Surveillance qui examinent les comptes annuels ou intermédiaires.

5.3.3.2.3 Devoirs des membres du Conseil de Surveillance (article 1.6 du Règlement Intérieur)

Les devoirs des membres du Conseil sont détaillés dans le Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 4.2.1.6.

5.3.3.2.4 Déclarations relatives aux informations requises au titre des points 12.1 et 12.2 de l'annexe 1 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019

Ces éléments sont présentés dans le Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 4.2.1.7.

5.3.3.2.5 Conflits d'intérêts – liens familiaux

Il n'existe pas de liens familiaux entre les membres composant le Conseil de Surveillance de Covivio Hotels.

En l'état actuel nous ne disposons pas d'informations permettant de conclure à d'autres conflits d'intérêts potentiels.

Le Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance prévoit, dans son article 1.6.5, une procédure de prévention des conflits d'intérêts à l'occasion d'une réunion du Conseil ou d'un Comité.

5.3.3.2.6 Faits exceptionnels et litiges

À notre connaissance, au cours des douze derniers mois, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage n'a eu des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de Covivio Hotels et de ses filiales.

5.3.4 Commissaires aux comptes

5.3.4.1 Commissaires aux comptes

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Échéance du mandat
Titulaires	Cabinet Mazars Tour Exaltis 61, rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	30 novembre 2004 Renouvellement le 8 avril 2010 et le 8 avril 2016	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2021
	Ernst & Young et Autres 1/2 Place des saisons Paris – La Défense 1 92400 COURBEVOIE	11 avril 2013 Renouvellement le 5 avril 2019	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2024
Suppléant	Cyrille Brouard Tour Exaltis 61, Rue Henri-Regnault 92400 COURBEVOIE	6 avril 2005 Renouvellement le 8 avril 2010 et le 8 avril 2016	AGO statuant sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2021

5.3.4.2 Rémunération des Commissaires aux comptes

La rémunération des Commissaires aux comptes est présentée au paragraphe 3.2.7.6 de l'annexe aux comptes consolidés.

5.4 Responsable du document

5.4.1 Responsable du document

Dominique Ozanne

Président de Covivio Hotels Gestion

Gérant commandité

5.4.2 Attestation du responsable

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant en page 5 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des

résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Paris, le 5 mars 2020

Dominique Ozanne

Président de Covivio Hotels Gestion

Gérant commandité

Personne responsable de l'information financière

5.4.3 Informations financières historiques

En application de l'article « 19 du règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

- les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 63 à 110 du document de référence de l'exercice 2018 déposé auprès de l'AMF en date du 8 mars 2019 sous le numéro D.19-0126

- les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 92 à 133 du document de référence de l'exercice 2017 déposé auprès de l'AMF en date du 7 mars 2018 sous le numéro D.18-0106.

Ces documents sont disponibles au siège de la société au 30, avenue Kléber – 75116 Paris, ainsi que sur son site Internet (www.covivio-hotels.fr) et sur le site de l'Autorité des Marchés Financiers.

5.5 Document d'information annuel (art. 221-1-1 du règlement général de l'AMF)

5.5.1 Communication au titre de l'information réglementée publiée sur le site Internet de l'AMF et sur le site Internet de Covivio Hotels

10 janvier 2019	Bilan semestriel du contrat de liquidité au 31 décembre 2018
17 janvier 2019	Annonce de la cession pour 482 M€ d'actifs non stratégiques
13 février 2019	Résultats annuels 2018
21 février 2019	Opérations d'apports d'actifs à Covivio Hotels
1 ^{er} mars 2019	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'AG
8 mars 2019	Modalités de mise à disposition du document de référence 2018
27 mars 2019	Publication des informations relatives au nombre total de droits de votes et d'actions composant le capital social
28 mars 2019	Émission de nouvelles actions en rémunération de l'apport d'actions de la société FDT
4 avril 2019	Émission d'actions nouvelles en rémunération de l'apport de titres de la SCI Ruhl Côte d'Azur
5 avril 2019	Publication des informations relatives au nombre total de droits de votes et d'actions composant le capital social
5 avril 2019	Descriptif du programme de rachat d'actions 2019
1 ^{er} juillet 2019	Acquisition d'une participation dans un portefeuille de 32 actifs
9 juillet 2019	Bilan semestriel du contrat de liquidité au 30 juin 2019
12 juillet 2019	Résultats semestrielles 2019
18 novembre 2019	Annonce d'un nouvel accord pour le développement de B&B Hotels en Pologne
6 janvier 2020	Annonce d'acquisition de 620 M€ d'hôtels emblématiques en Europe
29 janvier 2020	Bilan semestriel du contrat de liquidité au 31 décembre 2019
12 février 2020	Résultats annuels 2019

5.5.2 Publications au BALO (bulletin des annonces légales obligatoires)

27 février 2019	Publication de l'avis de réunion à l'Assemblée Générale Mixte du 05/04/2019
18 mars 2019	Publication de l'avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 05/04/2019
3 mai 2019	Publication des comptes définitifs au 31/12/2018

5.6 Rapport condensé des experts

Dominique Ozanne

Covivio Hotels
10, avenue Kléber
75116 Paris

Paris, le 12 février 2020

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2018 de la juste valeur des actifs de Covivio.

5.6.1 Contexte général de la mission

Cadre général

La société Covivio nous a demandé de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant son patrimoine en France, en Allemagne, au Portugal, aux Pays-Bas, en Belgique, au Royaume-Uni et en Espagne. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'expertises BNP Paribas Real Estate Valuation, CBRE Valuation, Cushman & Wakefield Valuation France, Crédit Foncier Expertise, HVS, Christie & Co et MKG n'ont aucun lien capitalistique avec la société Covivio.

Les sociétés d'expertises BNP Paribas Real Estate Valuation, CBRE Valuation, Cushman & Wakefield Valuation France, Crédit Foncier Expertise, HVS, Christie & Co et MKG confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Covivio sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10% du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise.

La rotation des experts est organisée par Covivio.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

5.6.2 Conditions de réalisation

Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués au cours du mois d'octobre 2019 et les années précédentes pour les sites en actualisation, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du client, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000

Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 274 actifs en France, de 63 actifs en Allemagne, de 3 actifs aux Pays-Bas, de 16 actifs en Belgique, de 1 actif au Portugal, de 12 actifs au Royaume-Uni et de 20 actifs en Espagne. Pour cette mission, Covivio nous a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces.

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur annoncée au 31 décembre 2019.

Les actifs expertisés sont situés en France, en Allemagne, au Portugal, aux Pays-Bas, en Belgique, au Royaume-Uni et en Espagne. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Covivio ou par ses filiales.

Il est rappelé ici que lorsque le client est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société *ad hoc*, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

- la Charte de l'expertise en évaluation immobilière
- les recommandations énoncées par les normes d'évaluation RICS publiées par la Royal Institution of Chartered Surveyors
- les principes posés par le code de déontologie des SIIC.

Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu :

- pour les actifs hôteliers : la méthode par capitalisation du revenu brut ainsi que par *Discounted Cash Flow*
- pour les actifs « commerces d'exploitation » : la méthode par capitalisation du revenu brut ainsi que par *Discounted Cash Flow*.

5.6.3 Juste valeur globale

5.6.3.1 Juste valeur expertisée par les sociétés d'expertises Crédit Foncier Expertise

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100% : 799 320 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Accor	568 100 000	22
Actifs Murs et fonds	65 800 000	2
Actifs Commerces d'exploitation	165 420 000	75
TOTAL	799 320 000	99

5.6.3.2 Juste valeur expertisée par la société d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100% : 456 106 027 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs B&B	136 227 791	18
Actifs Motel One	103 286 676	3
Actifs Loisirs	216 591 560	3
TOTAL	456 106 027	24

5.6.3.3 Juste valeur expertisée par la société d'expertise Cushman & Wakefield Valuation France

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100% : 1 724 420 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Accor	603 920 000	60
Actifs NH Hotel Group	209 000 000	8
Actifs Espagne	655 100 000	16
Actif Loisirs	80 600 000	1
Actifs Murs et fonds	175 800 000	3
TOTAL	1 724 420 000	88

5.6.3.4 Juste valeur expertisée par la société d'expertise HVS

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100% (en livres) : 825 433 988 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation (en livres)	Nombre d'actifs
Actifs UK	825 433 988	12
TOTAL	825 433 988	12



5.6.3.5 Juste valeur expertisée par la société d'expertise CBRE Hotels Valuation

Juste valeur en 100% : 2 031 014 800 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Accor	565 004 800	24
Actifs B&B	501 320 000	92
Actifs Murs et fonds	881 787 000	8
Actifs MEININGER	82 903 000	2
TOTAL	2 031 014 800	126

5.6.3.6 Juste valeur expertisée par la société d'expertise Christie & Co

Juste valeur en 100% : 410 250 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs B&B	165 260 000	23
Actif MEININGER	48 950 000	1
Actifs LHM	56 270 000	8
Actifs NH Hotel Group	139 770 000	2
TOTAL	410 250 000	34

5.6.3.7 Juste valeur expertisée par la société d'expertise MKG

Juste valeur en 100% : 108 632 504 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Murs et fonds	108 632 504	6
TOTAL	108 632 504	6

5.6.4 Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés par chacun des experts dans leur mission.

Chacun des experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets d'expertise.

HVS London
Sophie Perret
Director

Christie & Co
Carine Bonnejean
Managing Director

Cushman & Wakefield Valuation France
Philippe Dorion
Directeur Général Adjoint

Crédit Foncier Expertise
Philippe Taravelle
Directeur Général

CBRE
Bruno Juin
Senior Director

BNP Paribas Real Estate Valuation
Jean-Claude Dubois
Président

MKG
Vanguélis Panayotis
Président



Hôtel Kimpton Fitzroy Londres
© Covivio / DR

5

des investissements engagés
dans 5 nouveaux pays en 2019 :
Irlande, Pologne, Italie, Hongrie,
République Tchèque





Tables de concordance

Table de concordance de référence	236
Table de concordance du rapport financier annuel	238
Table de concordance du rapport à l'Assemblée Générale annuelle	238



Table de concordance de référence

Afin de faciliter la lecture du rapport annuel enregistré comme document d'enregistrement universel, la table thématique suivante permet d'identifier les principales informations requises par le règlement européen (CE) n° 809/2004 de la commission du 29 avril 2004.

Nature de l'information	Paragraphe et n° de la page
1. Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente	
1.1 Personnes responsables des informations	§ 5.4.1 p. 228
1.2 Déclarations des personnes responsables	§ 5.4.2 p. 228
1.3 Déclarations ou rapports d'expert	§ 5.6 p. 230
1.4 Information provenant de tiers	N/A
2. Contrôleurs légaux des comptes	
2.1 Noms et adresses	§ 5.3.4.1 p. 227
2.2 Démissions/non renouvellements	N/A
2.3 Rémunérations	§ 3.2.7.6 p. 108 ; § 5.3.4.2 p. 227
3. Facteurs de risques	
3.1 Risques de marché	§ 1.6.1.1. p. 35
3.2 Risques liés à l'exploitation de la société	§ 1.6.1.5 p. 37 et 1.6.1.6 p. 38
3.3 Risques liés à l'environnement	§ 1.6.1.1. p. 35
3.4 Autres risques	§ 1.6.1. p. 35 ; § 3.2.2 p. 76
4. Informations concernant l'émetteur	
4.1 Histoire de la société	§ 5.2.1 p. 223
4.1.1. Raison et nom de la société	§ 5.1.1.1 p. 218
4.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de la société	§ 5.1.1.4 p. 218
4.1.3. Date de constitution et durée de vie de la société	§ 5.1.1.7 p. 218
4.1.4. Siège social et forme juridique de la société	§ 5.1.1.2 et 5.1.1.3 p. 218
4.1.5. Développements de l'activité de la société	§ 1.2.1 p. 6 ; § 3.2.5 p. 84
4.2 Investissements	
4.2.1. Principaux investissements réalisés durant l'exercice	§ 1.2.1 p. 6 ; § 3.2.5 p. 84
4.2.2. Principaux investissements en cours	§ 1.2.1 p. 6 ; § 3.2.5 p. 84 ; § 3.5.7 p. 146
5. Aperçu des activités	
5.1 Principales activités	
5.1.1. Opérations effectuées par la société durant l'exercice	§ 1.2.1 p. 6 ; § 3.2.5 p. 84
5.1.2. Nouveau produit ou service important lancé sur le marché	N/A
5.2 Principaux Marchés	§ 1.2.2.1 p. 7 ; § 1.2.3.1 p. 15
5.3 Événements significatifs pour le développement de l'activité	§ 1.2.1 p. 6 ; § 3.2.5 p. 84
5.4 Stratégie et objectifs	§ 1.1 p. 6
5.5 Dépendance éventuelle (brevets/licences/contrats industriels et commerciaux)	N/A
5.6 Position concurrentielle	§ 1.9.8 p. 55
5.7 Investissements	§ 1.2.1 p. 6 ; § 3.2.5 p. 84
6. Organigramme	
6.1 Description du groupe	§ 1.9.1 p. 54 et 1.9.2 p. 55 ; § 5.2.2 p. 224
6.2 Liste des filiales importantes	§ 3.5.6.5 p. 144 ; § 1.9.1 p. 54
7. Examen de la situation financière et du résultat	
7.1 Situation financière	§ 1.5 p. 26 ; § 3.1.1 p. 68
7.2 Résultat d'exploitation	§ 1.5.1.3 p. 26 ; § 3.1.2 p. 70 ; § 3.2.6 p. 99

8.	Trésorerie et capitaux	
8.1	Capitaux de l'émetteur	§ 3.1.4 p. 72 ; § 3.2.5.11 p. 92
8.2	Sources et montants des flux de trésorerie	§ 3.1.5 p. 73 ; § 1.5.1.7 p. 29 ; § 3.2.5.10 p. 91
8.3	Conditions d'emprunt et structure financière	§ 1.5.1.7 p. 29 ; § 3.5.5.12 p. 92
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A
8.5	Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	§ 3.2.5.12 p. 92
9.	Cadre réglementaire	§ 1.6 p. 35
10.	Information sur les tendances	
10.1	Principales tendances	§ 1.1 p. 6 ; § 1.9.6 p. 55
10.2	Événements susceptibles d'influencer sur les tendances	§ 1.2.1 p. 6 ; § 3.2.5 p. 84
11.	Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A
12.	Organes d'Administration, de Direction et de Surveillance et Direction Générale	
12.1	Informations concernant les membres des organes d'Administration, de Direction ou de Surveillance	§ 4.2.1 p. 172 ; § 4.2.4 p. 186
12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'Administration, de Direction et de Surveillance et de la Direction Générale	§ 4.2.1.6 p. 180 ; § 5.3.3.2.5 p. 226
13.	Rémunération et avantages	
13.1	Montant de la rémunération versée et avantages en nature	§ 4.2.4.1. p. 186 ; § 4.2.4.2 p. 187 ; § 1.7.7 p. 51 ; § 5.3.2 p. 225
13.2	Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	§ 3.5.5.13 p. 96 et 3.5.3.4.2 p. 132
14.	Fonctionnement des organes d'Administration et de Direction	
14.1	Date d'expiration des mandats actuels	§ 4.2.1.2 p. 173
14.2	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'Administration, de Direction ou de Surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	§ 1.9.7 p. 55 ; § 3.5.6.3 p. 142
14.3	Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de rémunération de l'émetteur	§ 4.2.2 p. 183
14.4	Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§ 4.2. p. 172 et suivantes
14.5	Évolutions susceptibles d'affecter la gouvernance d'entreprise	§ 4.2.1.2 p. 173
15.	Salariés	
15.1	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	§ 3.2.7.1 p. 103 ; § 3.5.6.1 p. 142
15.2	Participations et stock-options	§ 1.7.6 p. 51
15.3	Accord de participation des salariés dans le capital de l'émetteur	N/A
16.	Principaux actionnaires	
16.1	Actionnaires détenant plus de 5% du capital social ou des droits de vote	§ 1.7.2 p. 48
16.2	Existence de droits de vote différents	§ 1.7.2 p. 48
16.3	Contrôle de l'émetteur	§ 1.7.2 p. 48
16.4	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure, entraîner un changement de son contrôle	N/A
17.	Opérations avec des apparentés	§ 1.9.7 p. 55 ; § 3.2.7.4 p. 108
18.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
18.1	Informations financières historiques	§ 1.5.2.6 p. 34 ; § 5.4.3 p. 228
18.2	Informations financières pro forma	N/A
18.3	Vérification des informations financières historiques annuelles	N/A
18.4	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
18.5	Politique de distribution de dividendes	§ 1.8.2 p. 53 ; § 1.5.2.5 p. 33
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	§ 5.3.3.2.4 p. 226 et § 5.3.3.2.6 p. 227
18.7	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A



Table de concordance

Table de concordance du rapport à l'Assemblée Générale annuelle

19.	Informations complémentaires	
19.1	Capital social	§ 5.1.2 p. 219
19.2	Actes constitutifs et statuts	§ 5.1.1 p. 218 et § 5.1.2 p. 219
20.	Contrats importants	§ 1.2.2.3 à 1.2.2.5 p. 15, § 1.2.3.3 p. 18 ; § 5.1.3.2 p. 221
21.	Documents accessibles au public	§ 5.5 p. 229

Table de concordance du rapport financier annuel

Nature de l'information

1.	Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2019	p. 5
2.	Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	p. 34
3.	Comptes consolidés au 31 décembre 2019	p. 67 à 114
4.	Honoraires des Commissaires aux comptes	p. 108
5.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	p. 115
6.	Comptes individuels au 31 décembre 2019	p. 118 à 146
7.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	p. 146
8.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma	N/A
9.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	p. 150
10.	Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise	p. 172
11.	Attestation du responsable du document	p. 228

Table de concordance du rapport à l'Assemblée Générale annuelle

Nature de l'information

1.	Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2019	p. 5
2.	Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020	p. 56
3.	Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020	p. 170
4.	Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise	p. 172
5.	Organisation du contrôle interne	p. 41
6.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	p. 115
7.	Rapport général des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	p. 146
8.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations financières pro forma	N/A
9.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	p. 150
10.	Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 3 avril 2020	p. 153

Notes





Notes



COVIVIO

HOTELS

30 avenue Kléber - 75116 Paris
Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00

www.covivio-hotels.fr

Suivez-nous sur Twitter @covivio_
et sur les réseaux sociaux

