

**DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL**

ÉDITION 2020



Sommaire

CHIFFRES CLÉS 2020

2

RFA

1

RAPPORT DE GESTION

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	30
1.6	Facteurs de risques, contrôle interne et gestion des risques	39
1.7	Actionnariat au 31 décembre 2020	57
1.8	Bourse et dividende	62
1.9	Informations relatives à la société et à ses participations	64
1.10	Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2021	66

2

DÉVELOPPEMENT DURABLE

75

3

COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

79

3.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2020	80
3.2	Annexe aux comptes consolidés condensés	85
3.3	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	129
3.4	Comptes individuels au 31 décembre 2020	132
3.5	Annexes aux comptes individuels	135
3.6	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	163
3.7	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	167
3.8	Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2021	169
3.9	Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital	181
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	182
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	184

4

CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

187

4.1	Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2021	188
4.2	Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise	190

5

RENSEIGNEMENTS ET GESTION

243

5.1	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital	244
5.2	Présentation de la société	248
5.3	Administration, Direction et Conseil de Surveillance	251
5.4	Responsable du document	254
5.5	Document d'information annuel (art. 221-1-1 du règlement général de l'AMF)	255
5.6	Rapport condensé des experts	256

TABLES DE CONCORDANCE

261

	Table de concordance de référence	262
	Table de concordance du rapport financier annuel	264
	Table de concordance du rapport à l'Assemblée Générale annuelle	264

2020

Document d'enregistrement universel

incluant le Rapport financier annuel



Ce Document d'Enregistrement Universel a été déposé le 15 mars 2021 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 530 190 464 €
Siège social : 30, avenue Kléber 75116 Paris
RCS Paris 955 515 895

Chiffres clés 2020

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

Covivio Hotels est aujourd'hui le premier investisseur en immobilier hôtelier en Europe. Avec 326 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 16 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 31/12/2020



(en k€)	Exercice 2020	Exercice 2019
Revenus part du groupe	144 035	292 518
dont : Hôtels en murs (Loyers)	124 546	212 727
Hôtels en gestion (Ebitda)	7 565	67 428
Commerces d'exploitation (Loyers)	11 924	12 363

(en k€)	Exercice 2020	Exercice 2019
Valeur du patrimoine part du groupe	5 937 410	5 973 274
dont : Hôtels en murs	4 644 013	4 566 484
Hôtels en gestion	1 173 589	1 240 370
Commerces d'exploitation	119 808	166 420

Compte de résultat consolidé simplifié

(en k€)	Exercice 2020	Exercice 2019
Loyers nets	132 991	240 320
Résultat des hôtels en gestion	7 877	69 878
Coûts de fonctionnement nets	- 20 827	- 21 534
Amortissement des biens d'exploitation	- 42 858	- 42 285
Variation nette des provisions et autres	4 745	10 635
Résultat opérationnel courant	81 928	257 014
Résultat des cessions d'actifs	- 1 133	27 026
Résultat des ajustements de valeurs	- 327 627	244 988
Résultat de cession des titres	- 92	4 101
Résultat des variations de périmètre	- 3 802	- 14 955
Résultat opérationnel	- 250 725	518 174
Résultat financier	- 117 174	- 131 483
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	- 13 509	20 359
Résultat net avant impôts	- 381 409	407 049
Impôts	46 280	- 15 027
Résultat net	- 335 129	392 022
Résultat des activités abandonnées	0	0
Part revenant aux minoritaires	- 2 267	- 39 760
Résultat net part du groupe	- 337 396	352 262

Données part du groupe

	Exercice 2020	Exercice 2019
Résultat net part du groupe (€ par action)	- 2,64	2,93
EPRA Earnings (M€)	38,8	209,2
EPRA Earnings (€ par action)	0,30	1,74
Actif net réévalué EPRA NTA (M€)	3 195	3 630
Actif net réévalué EPRA NTA (€ par action)	24,1	30,0
Actif net réévalué EPRA NDV (M€)	2 819	3 202
Actif net réévalué EPRA NDV (€ par action)	21,3	26,5
Dividende* (€ par action)	0,26	1,55

* Dividende 2020 proposé à l'Assemblée Générale du 8 avril 2021

Nombre d'actions sur la période	Exercice 2020	Exercice 2019
Nombre d'actions à l'ouverture	121 036 633	118 057 886
Nombre d'actions créées par augmentation de capital	11 510 983	2 978 747
Nombre d'actions en fin de période*	132 547 616	121 036 633
Nombre moyen d'actions	127 735 648	120 283 966

* Y compris les actions auto détenues : 10 497 au 31/12/2020 (contre 3 049 au 31/12/2019)

Bilan consolidé simplifié

(en k€)	Net 31/12/2020	Net 31/12/2019		Net 31/12/2020	Net 31/12/2019
ACTIF			PASSIF		
Actifs non courants	6 553 360	6 439 551	Capitaux propres	3 117 712	3 486 133
Actifs courants	150 669	209 108	Passifs non courants	3 284 478	3 124 574
Trésorerie	101 759	164 728	Passifs courants	403 598	202 681
ACTIF	6 805 788	6 813 387	PASSIF	6 805 788	6 813 387

Caractéristiques de la dette au 31 décembre 2020

La dette financière nette s'élève au 31 décembre 2020 à 2 690 M€ en part du groupe, avec un taux moyen sur l'exercice de 1,99% et une maturité moyenne de 4,4 ans. Le taux de couverture active moyen en 2020 ressort à 77,4%.



Motel One Paris Porte Dorée
© Covivio / DR

326

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	1.7.1	Information sur le capital	57
1.2	Activité de la société et de ses filiales	6	1.7.2	Répartition du capital et des droits de vote	58
1.2.1	Événements 2020	6	1.7.3	Déclarations de franchissement de seuils et déclarations d'intention	58
1.2.2	Portefeuille hôtellerie	7	1.7.4	Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices	59
1.2.3	Portefeuille commerces d'exploitation	15	1.7.5	Informations relatives à l'autocontrôle et au programme de rachat d'actions	60
1.3	Patrimoine	18	1.7.6	Options de souscription ou d'achat d'actions de la société	61
1.3.1	Répartition géographique	18	1.7.7	Opérations réalisées par les mandataires sociaux et les personnes liées sur les titres de la société	61
1.3.2	Répartition des revenus	19	1.8	Bourse et dividende	62
1.3.3	Échéancier des baux	20	1.8.1	Cours de bourse au 31 décembre 2020	62
1.3.4	Taux d'occupation hôtels	20	1.8.2	Distribution de dividende	63
1.4	Valorisation du patrimoine et actif net réévalué	21	1.8.3	Actions détenues par les mandataires sociaux	63
1.4.1	Expertises	22	1.9	Informations relatives à la société et à ses participations	64
1.4.2	Actif net réévalué (ANR) – format EPRA	27	1.9.1	Organisation du groupe	64
1.5	Résultats financiers	30	1.9.2	Prises de participation	65
1.5.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2020	30	1.9.3	Résultats des filiales et participations	65
1.5.2	Comptes individuels au 31 décembre 2020	34	1.9.4	Activités de recherche et développement de la société et de ses filiales	65
1.6	Facteurs de risques, contrôle interne et gestion des risques	39	1.9.5	Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	65
1.6.1	Facteurs de risques	39	1.9.6	Informations sur les tendances	65
1.6.2	Analyse détaillée des principaux risques auxquels est soumis Covivio Hotels et dispositifs de maîtrise	41	1.9.7	Opérations entre apparentés	65
1.6.3	Politique d'assurance	51	1.9.8	Position concurrentielle	65
1.6.4	Contrôle interne, gestion des risques et conformité	52	1.10	Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2021	66
1.6.5	Évolutions et perspectives 2021	56			
1.7	Actionnariat au 31 décembre 2020	57			

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 2020, un patrimoine composé de 395 actifs, dont 326 hôtels, d'une valeur d'expertise totale de 6,6 Md€ (5,9 Md€ en part du groupe), répartis en France et en Europe.

La stratégie de Covivio Hotels, première foncière hôtelière en Europe, s'appuie sur des partenariats conclus avec les opérateurs hôteliers les plus innovants en France et dans le reste de l'Europe. C'est dans cet esprit partenarial, que Covivio Hotels a œuvré en 2020, pour la mise en place de solutions d'accompagnement permettant d'aider ses locataires à traverser la crise sans précédent à laquelle a été confrontée l'ensemble des acteurs du secteur.

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 ce début d'année, l'activité hôtelière européenne reste très pénalisée par les conséquences de la pandémie mais les premiers effets des campagnes de vaccination désormais déployées en Europe, et plus particulièrement dans les pays dans lesquels opère Covivio Hotels, jumelés à la fin des restrictions de déplacement, devraient permettre une reprise progressive de l'activité hôtelière. Covivio Hotels pourra alors s'appuyer sur la qualité et la diversité de son patrimoine, loué et exploité par les grands opérateurs européens et internationaux, pour afficher une croissance de ses résultats.

1.2 Activité de la société et de ses filiales

1.2.1 Événements 2020

Une industrie hôtelière particulièrement impactée par la crise

L'hôtellerie européenne est touchée depuis la fin du premier trimestre 2020 par une crise sans précédent. Les politiques de confinement et de restrictions sur les voyages ont contraint les hôteliers à fermer la plupart de leurs établissements sur le premier semestre 2020. Si les performances des mois de juillet et août ont montré la capacité de rebond de l'industrie hôtelière (avec un taux d'occupation moyen en Europe à 39% en août contre 7% en mai), les nouvelles restrictions à l'automne ont touché l'ensemble des pays européens. Au global, l'année 2020 a enregistré une baisse du RevPar de - 67,3% en Europe.

Des relations partenariales fortes avec les opérateurs hôteliers

Covivio Hotels, partenaire long terme des principaux opérateurs hôteliers, a œuvré pour la mise en place de solutions leur permettant de traverser cette crise. Les accords trouvés avec 95% des locataires en bail fixe (B&B, NH Hotels, Barcelo, Motel One, MEININGER, Melia Hotels International, HCI, Club Med, Groupe Pierre&Vacances, groupe Hotusa), ont permis d'alléger les difficultés des opérateurs, via des franchises ou des facilités de paiement. En contrepartie, ces accords ont permis de rallonger de 1,5 année la durée ferme des baux de Covivio Hotels.

Des revenus 2020 fortement impactés par la crise

Les revenus hôtels de Covivio Hotels baissent de -54,8% à périmètre constant. La baisse de revenus sur les hôtels en loyers variables (AccorInvest) s'établit à -73%. Sur les hôtels au Royaume-Uni loués à IHG, aucun loyer n'a été comptabilisé compte tenu de la clause de sous-performance majeure incluse dans le bail. Sur les autres hôtels en bail, les accords obtenus avec les locataires ont permis de limiter la baisse des revenus à périmètre constant à -3,4 %. Finalement, sur les hôtels en murs et fonds, les fermetures sur une large partie de 2020 ont impacté la performance de -88% vs 2019.

Finalisation de l'acquisition de huit hôtels loués à NH Hotels dans le centre-ville de grandes destinations touristiques européennes

Confiant dans les perspectives à moyen/long terme pour le tourisme en Europe, Covivio Hotels a finalisé en septembre 2020, pour 573 M€, l'acquisition d'un portefeuille de huit hôtels négociée début 2020. Les établissements sont situés dans des destinations touristiques européennes majeures, à Rome, Florence, Venise (x2), ainsi qu'à Nice, Prague et Budapest (x2).

Totalisant 1 115 chambres, ces hôtels sont opérés par NH Hotel Group à travers des baux long terme de 15 ans fermes triple net avec un loyer variable incluant un minimum garanti, faisant ressortir un rendement minimum de 4,7%.

144 M€ de ventes d'hôtels et de commerces en 2020

Covivio Hotels a cédé sur l'exercice 2020 des actifs pour un montant de 144 M€ (cessions cash) portant sur 15 hôtels B&B (11 en Allemagne et quatre en France) et des commerces (six Jardiland et un Courtepaille), en ligne avec les valeurs d'expertises 2019.

1.2.2 Portefeuille hôtellerie

1.2.2.1 Marché de l'hôtellerie en Europe

En France

(Source : MKG)

La France se montre le pays européen le plus résilient à la crise en 2020 avec un RevPAR de - 61,3%, principalement tirée par le taux d'occupation global de 32,5%. Ce résultat s'explique principalement par le faible taux d'occupation réalisé à Cannes et Paris Intra-Muros (respectivement 23,4% et 22,6%) mais aussi par la faible performance réalisée sur l'hôtellerie haut de gamme & luxe avec une chute de - 74% en RevPAR. Toutefois trois villes situées en province sortent du lot enregistrant des chutes moindres avec un RevPAR de : - 50,3% à Marseille, - 50,9% à Nantes et Rennes.

En Allemagne

(Source : MKG)

Tout comme la France, l'Allemagne se montre plus résilient que ses voisins européens, par son activité avec une baisse de 63,8% en RevPAR. Cette baisse de RevPAR est moindre dans les villes secondaires : - 50,6% à Leipzig et - 51,9% à Dresden contre - 74,6% à Munich, - 68,5% à Berlin et - 68,7% à Francfort. La baisse est homogène à travers les différentes gammes d'hôtels.

En Belgique et aux Pays-Bas

(Source : MKG)

La Belgique et les Pays-Bas se placent en queue de peloton dans l'Europe Occidentale, avec une baisse de RevPAR respective de - 72,8% et - 73,5%. Cette baisse d'activité en Belgique est toutefois compensée par Liège qui affiche un taux d'occupation de 44,0% sur l'année enregistrant ainsi une baisse de RevPAR limitée à - 48,2%. Les Pays-Bas enregistrent une baisse de - 73,5% en RevPAR tirée par la plus importante baisse de prix moyen du continent (- 24,2%). Amsterdam perd - 79,6% de RevPAR.

En Espagne et au Portugal

(Source : MKG)

L'Espagne et le Portugal ont largement été impactés par la crise en 2020 et affichent respectivement - 75,1% et - 75,8% de RevPAR. Certaines villes en Espagne connaissent un taux d'occupation particulièrement faible : 19,3% à Barcelone, 20,4% à Palma de Mallorca et 22,2% à Madrid. Toutefois Oviedo et Zaragoza ralentissent la baisse globale avec des TO annuels de respectivement 27,3% et 32,9% ainsi que des baisses de tarifs moyens inférieur à 10%.

Au Royaume-Uni

(Source : MKG)

Au Royaume-Uni a particulièrement été impacté par la crise sanitaire et ses confinements. Le RevPAR plonge ainsi de - 70,5% par rapport 2019. Ce résultat est notamment tiré par Edinbourg qui perd - 31% de prix moyens et - 81,1% de RevPAR. Londres perd - 76,5%.

En Italie

(Source : MKG)

L'Italie atteint - 76,7% de RevPAR en 2020, allant de - 75,7% à Naples à - 84,1% à Florence. Les prix moyens perdent - 23% et le taux d'occupation moyen du pays s'établit à 22,5%.

En Europe Centrale et de l'Est

(Source : MKG)

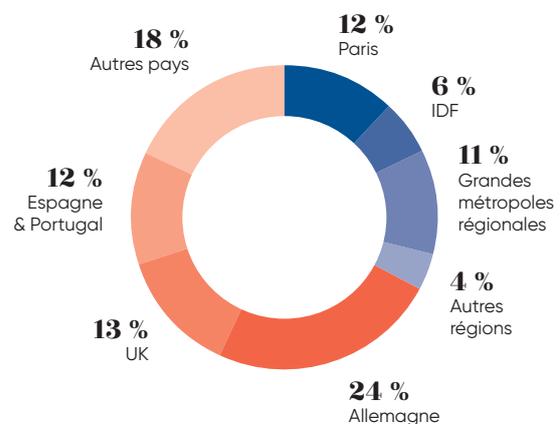
La Pologne réalise 26% de taux d'occupation sur l'année et une baisse de RevPAR de - 67,6%. À Prague, ces chiffres sont de 15,3% et - 85,3%. Finalement, ils sont de 15,6% et - 82,3% à Budapest.

1.2.2.2 Présentation du portefeuille

Le portefeuille comprend 326 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 147 M€ en 2020 en part totale soit 132 M€ en part du groupe, en baisse de 55% à périmètre constant sur un an.

Répartition géographique des hôtels en valeur au 31/12/2020 (5 818 M€ en part du groupe)

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise du portefeuille hôtelier détenu par Covivio Hotels est de 5 818 M€ hors droits en part du groupe, soit 6 501 M€ en part totale.



La liste détaillée des actifs est la suivante :

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
AC Hotels	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

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
AccorInvest	Ibis	Ibis Nantes Centre Tour Bretagne	Nantes	France	140
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

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
AccorInvest	Novotel	Novotel Paris Gare Lyon	Paris	France	253
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	Braunschweig	Braunschweig	Allemagne	78
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 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	Kassel	Kassel	Allemagne	74
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	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	Niederrad	Francfort	Allemagne	148
B&B	B&B	Nuremberg	Nuremberg	Allemagne	135

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
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	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 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
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

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
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 Tourrettes	France	70
B&B	B&B	Monthéry	Linaz Monthéry	France	50
B&B	B&B	Moulins	Toulon-Sur-Allier	France	72
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 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
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	Lyon Caluire	Caluire-et-Cuire	France	120
B&B	B&B	Porte De Choisy	Ivry-Sur-Seine	France	182

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
B&B	B&B	Romainville	Noisy-Le-Sec	France	107
B&B	B&B	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	Indépendant	York	York	UK	155
IHG	Voco	Voco Glasgow Grand Central	Glasgow	UK	243
IHG	Indépendant	Wotton House	Wotton	UK	125
HCI	Holiday Inn	Holiday Inn Ciudad De Las Ciencias	Valence	Espagne	100
HCI	Ramada	Madrid Tres Cantos	Madrid	Espagne	61
Radisson	Radisson	Paseo Del Arte	Madrid	Espagne	260
Senator Hotels	Playa Senator	Playa Capricho	Roquetas De Mar	Espagne	323
HCI	Ramada	Almussafes	Almussafes	Espagne	133
MEININGER	MEININGER	Munich	Munich	Allemagne	173
MEININGER	MEININGER	Lyon Zimmermann	Lyon	France	176
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

Locataire	Enseigne	Nom de l'actif	Ville	Pays	Nb. de chambres
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
NH Hotel Group	Antanara	Palazzo Naiadi	Rome	Italie	238
NH Hotel Group	NH Collection	Palazzo Dei Dogi	Venise	Italie	64
NH Hotel Group	NH	Santa Lucia	Venise	Italie	100
NH Hotel Group	NH Collection	Palazzo Gaddi	Florence	Italie	86
NH Hotel Group	Antanara	NY Palace Budapest	Budapest	Hongrie	185
NH Hotel Group	NH Collection	Budapest City Center	Budapest	Hongrie	138
NH Hotel Group	NH Collection	Carlo IV	Prague	République Tchèque	152
NH Hotel Group	Antanara	Plaza Nice	Nice	France	152
Pierre & Vacances	Sunparks	Kempense Meren	Kempense Meren	Belgique	594
Pierre & Vacances	Sunparks	Oostduinkerke	Oostduinkerke	Belgique	283
Sous-total actifs murs					306

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.	Bourgtheroulde	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					326
TOTAL CHAMBRES					46 889

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

1.2.2.3 Partenariat avec AccorInvest, filiale du groupe Accor

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 5 100 hôtels et 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 300 000 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.

Sur l'année 2019, Accor a réalisé un chiffre d'affaires de 4,0 Md€.

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 de murs d'hôtels détenus par Covivio Hotels et détient ou loue un patrimoine de 882 hôtels totalisant 131 189 chambres dans près de 28 pays.

1.2.2.4 Partenariat avec B&B

Covivio Hotels détient au 31 décembre 2020, directement ou indirectement, 144 hôtels B&B, en France, en Allemagne, en Espagne et en Pologne, valorisés à 864 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 trois 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 1990 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. Le groupe n'a cessé de croître et prévoit désormais de finir l'année 2020 avec plus de 620 hôtels (55 000 chambres). 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 2020, 16 hôtels sous marque IHG, au Royaume Uni, en France, et en Belgique valorisés à 880 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 a très fortement été impacté par la crise du Covid-19, avec des fermetures administratives dans un premier temps du 14 mars au 15 juin 2020, puis de nouveau à partir du 29 octobre.

Marché du jardinage

En France, le marché du jardinage s'est relativement bien porté en 2020, malgré la crise du Covid-19. Le secteur a mieux résisté que celui de l'hôtellerie restauration.

1.2.3.2 Présentation du portefeuille

Au 31 décembre 2020, le portefeuille « commerces d'exploitation » de Covivio Hotels est constitué de 69 actifs, valorisés 120 M€. Le patrimoine est réparti entre 53 restaurants du groupe Courtepaille et 16 actifs Jardiland.

Liste des restaurants détenus au 31/12/2020

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	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	Crêches-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)
Courtepaille	Linaz	Essonne (91)
Courtepaille	Rosny-sous-Bois	Seine-Saint-Denis (93)

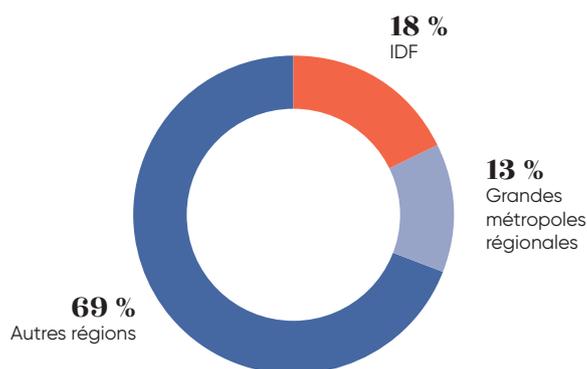


Enseigne	Ville	Département
Courtepaille	La Plaine-Saint-Denis	Seine-Saint-Denis (93)
Courtepaille	Créteil	Val-de-Marne (94)
Courtepaille	Rungis	Val-de-Marne (94)
Courtepaille	Limoges	Haute-Vienne (87)
Courtepaille	Brie Comte Robert	Seine-et-Marne (77)
Courtepaille	Cergy-Pontoise	Val-d'Oise (95)
TOTAL ACTIFS RESTAURANTS		53

Liste des jardinerias détenues au 31/12/2020

Enseigne	Ville	Département
Jardiland	Lescure d'Albigeois	Tarn (81)
Jardiland	La Chaussée St-Victor	Loir-et-Cher (41)
Jardiland	Calais	Pas-de-Calais (62)
Jardiland	Chancelade	Dordogne (24)
Jardiland	Charmeil	Allier (3)
Jardiland	Châteaudun	Eure-et-Loir (28)
Jardiland	Châtelleraut	Vienne (86)
Jardiland	Dammars-les-Lys	Seine-et-Marne (77)
Jardiland	Domerat	Allier (3)
Jardiland	St-Saturnin	Sarthe (72)
Jardiland	Lempdes	Puy-de-Dôme (63)
Jardiland	Limoges	Haute-Vienne (87)
Jardiland	Montauban	Tarn-et-Garonne (82)
Jardiland	Saran	Loiret (45)
Jardiland	Naveil	Loir-et-Cher (41)
Jardiland	Tarbes	Hautes-Pyrénées (65)
TOTAL ACTIFS JARDINERIE		16

Répartition géographique des commerces d'exploitation en valeur au 31/12/2020 (total : 120 M€)



1.2.3.3 Partenariats commerces d'exploitation

Le portefeuille commerces d'exploitation détenu par Covivio Hotels comprend 53 restaurants Courtepaille et 16 jardineries Jardiland. Au 31 décembre 2020, le portefeuille est évalué à 120 M€, en baisse par rapport à l'année précédente (-9,8% à périmètre constant), et affiche un rendement moyen de 7,9% hors droits.

Courtepaille : chiffres clés

(Source : site Internet Courtepaille)

Le groupe Courtepaille, fondé en 1961, a été placé en redressement judiciaire en juillet 2020. Le 25 septembre, le tribunal

de commerce d'Evry annonce que Courtepaille est repris par le groupe Buffalo Grill, pour 17 millions d'Euros. Buffalo Grill prévoit de conserver 89% des emplois des 300 restaurants de l'enseigne.

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.

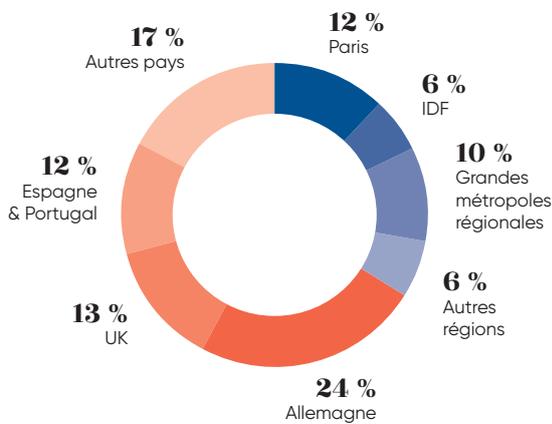
1.3 Patrimoine

Au 31 décembre 2020, Covivio Hotels est propriétaire d'un patrimoine de 395 actifs dont 326 hôtels, valorisés à 5 937 M€ hors droits en part du groupe (soit 6 620 M€ en part totale), en baisse de -7,0% sur l'année 2020 à périmètre constant.

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 31/12/2020



La répartition globale du patrimoine souligne la stratégie de diversification géographique de la société, avec 18% à Paris et en Ile-de-France, 10% dans les Grandes Métropoles Régionales françaises et 66% à l'étranger, principalement dans les grandes métropoles européennes.

1.3.2 Répartition des revenus

Les revenus part du groupe, en baisse de - 50,8% (et de - 52,9% à périmètre constant) s'établissent à 144,0 M€ contre 292,5 M€ au 31 décembre 2019. Leur évolution résulte de l'effet combiné :

- des acquisitions et des livraisons d'actifs en développement (+ 10,4 M€)
- des cessions réalisées en 2019 et 2020 (- 9,5 M€)
- de la diminution des loyers et Ebitda à périmètre constant (- 103,2 M€) liée principalement à la fermeture de nombreux hôtels Accor et en murs et fonds en lien avec la situation sanitaire mondiale

- de l'absence de loyers au Royaume-Uni compte tenu de la clause de sous-performance majeure figurant dans le contrat de bail avec IHG (- 42,8 M€)

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 septembre 2020, Covivio Hotels a signé des baux d'une durée ferme de 15 avec NH Hotels Group.

La durée résiduelle moyenne ferme des baux du patrimoine de Covivio Hotels est de 14,1 ans au 31 décembre 2020.

Tableau de passage entre les revenus part du groupe au 31/12/2020 et les revenus des comptes consolidés (cf. paragraphe 3.2.6.1)

(M€)	Revenus 2020 comptes consolidés	Quote-part des minoritaires	Revenus 2020 part du groupe
Hôtellerie (Loyers)	139,4	- 14,8	124,6
Hôtels en gestion (EBITDA)	7,9	- 0,3	7,6
Commerces d'exploitation (Loyers)	11,9	-	11,9
TOTAL	159,2	- 15,1	144,0

Revenus annualisés

Les revenus annualisés part du groupe s'élèvent à 325,7 M€ à fin décembre 2020, détaillés comme suit :

Répartition par secteur d'activité

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Revenus annualisés 2019	Revenus annualisés 2020	en % des loyers totaux
Hôtellerie (Loyers)	41 617	306	223,8	244,3	75,0%
Commerces d'exploitation (Loyers)	-	69	12,1	9,4	2,9%
TOTAL	41 617	375	236,0	253,8	77,9%
Hôtels en gestion (EBITDA)	5 272	20	70,1	71,9	22,1%
TOTAL	46 889	395	306,0	325,7	100%

Répartition par localisation géographique

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Revenus annualisés 2018	Revenus annualisés 2020	en % des loyers totaux
Paris	5 557	20	30,8	31,2	9,6%
1 ^{er} couronne	1 775	8	5,6	5,6	1,7%
2 ^e couronne	3 699	36	10,4	10,4	3,2%
TOTAL IDF	11 031	64	46,8	47,2	14,5%
Grandes Métropoles Régionales	7 073	62	21,9	21,9	6,7%
Autres régions	5 281	65	11,9	11,7	3,6%
Étranger	18 232	115	143,2	163,5	50,2%
TOTAL HÔTELS EN BAIL	41 617	306	223,8	244,3	75,0%
Commerces d'exploitation (Loyers)	-	69	12,1	9,4	2,9%
Hôtels en gestion (EBITDA)	5 272	20	70,1	71,9	22,1%
TOTAL	46 889	395	306,0	325,7	100%

Répartition par locataire/opérateur

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Revenus annualisés 2019	Revenus annualisés 2020	en % des loyers totaux
Accor	17 590	110	77,8	77,7	23,9%
IHG	2 750	15	51,0	49,0	15,0%
B&B	14 148	144	36,2	31,8	9,8%
RHG	1 919	5	26,5	27,2	8,4%
Marriott	1 320	5	20,4	20,1	6,2%
NH Hotel Group	3 029	19	19,6	46,0	14,1%
Hotusa	671	3	8,4	8,2	2,5%
Barcelo	641	3	7,4	7,1	2,2%
Club Med	792	2	7,5	7,5	2,3%
AC Hotels	368	1	6,1	5,7	1,8%
Melia	534	3	4,3	4,4	1,3%
Motel One	712	3	4,3	4,4	1,3%
MEININGER	598	3	6,2	6,1	1,9%
Sunparks	877	2	7,1	7,1	2,2%
Autres	940	8	11,1	14,0	4,3%
Commerces	-	69	12,1	9,4	2,9%
TOTAL	46 889	395	306,0	325,7	100%

1.3.3 Échéancier des baux

La durée résiduelle des baux est de 14,1 ans au 31 décembre 2020 dont 14,2 ans sur les hôtels contre 13,5 ans au 31 décembre 2019.

(M€)	Par date de fin de bail	En % du total
2021	3,1	1,2%
2022	5,5	2,2%
2023	10,9	4,3%
2024	2,2	0,9%
2025	5,6	2,2%
2026	0,0	0,0%
2027	2,1	0,8%
2028	0,1	0,0%
2029	31,8	12,5%
2030	23,4	9,2%
Au-delà	169,0	66,6%
TOTAL LOYERS	253,8	100%

1.3.4 Taux d'occupation hôtels

Le taux d'occupation mesure le rapport entre la valeur locative moyenne de l'espace occupé et la valeur locative moyenne du portefeuille hôtelier, 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€)

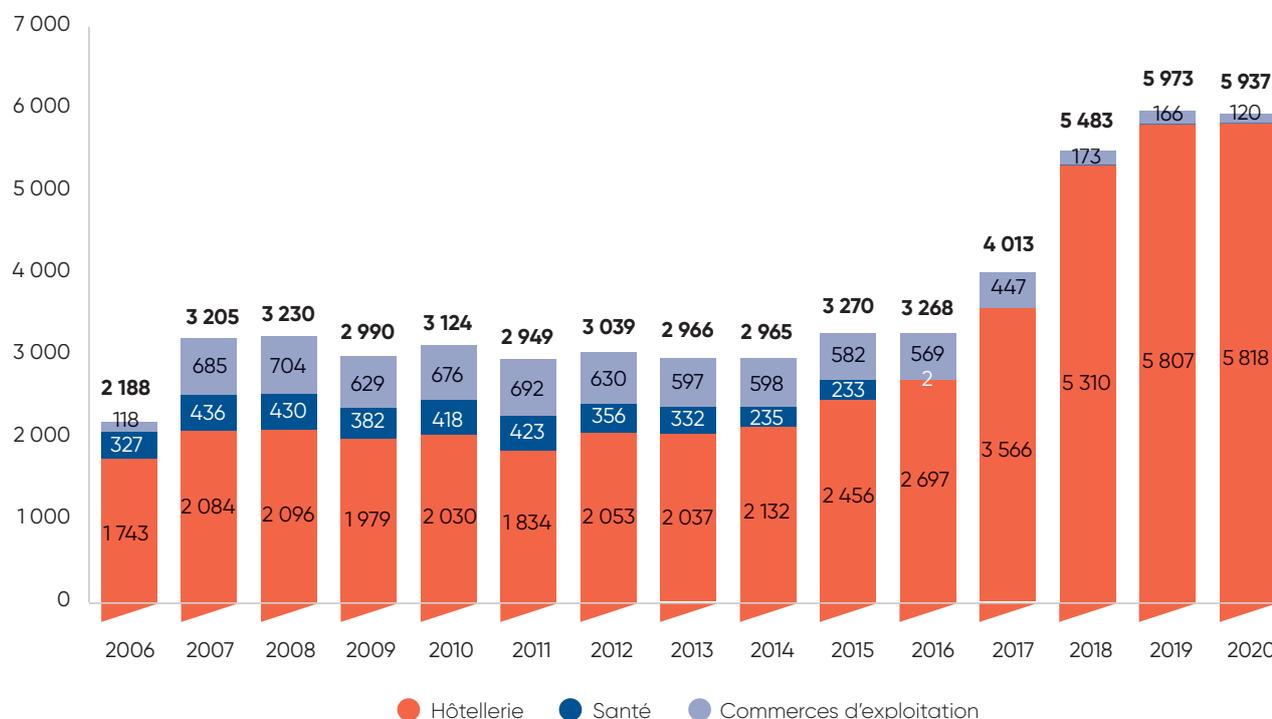


Tableau de passage entre la valeur du patrimoine part du groupe au 31/12/2020 et celle des actifs immobiliers des comptes consolidés (cf. paragraphe 3.2.5.1.2)

Patrimoine au 31/12/2020	5 937 M€
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 215 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 31 M€
Sociétés MEE > 30%	- 167 M€
Survalueur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 56 M€
ACTIFS IMMOBILIERS PART DU GROUPE	5 960 M€
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 325 M€
ACTIFS IMMOBILIERS 100% – COMPTES IFRS	6 285 M€

1.4.1 Expertises

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine au 31 décembre 2020 ressort à 5 937 M€ en part du groupe (6 620 M€ en part totale) contre 5 973 M€ au 31 décembre 2019. Cette légère baisse résulte des investissements réalisés en Europe sur l'hôtellerie, nette de la diminution des valeurs à périmètre constant de nos actifs.

Évolution de valeur des actifs et taux de capitalisation

	Valeur HD 2019	Valeur HD 2020	Var. 12 mois à pc	Taux de rendement 2019	Taux de rendement 2020	en % de la valeur totale
Hôtellerie (en Murs et en Gestion)	5 802	5 767	- 6,9%	5,2%	5,5%	97%
Actifs en développement	5	51	n.a.	n.a.	n.a.	1%
TOTAL HÔTELS	5 807	5 818	- 6,9%	5,2%	5,5%	98%
Commerces d'exploitation	166	120	- 9,8%	7,3%	7,9%	2%
TOTAL	5 973	5 937	- 7,0%	5,3%	5,5%	100%

2020 (M€)	Valeur Hors Droits	Valeur Droits inclus
Hôtellerie (en Murs et en Gestion)	5 818	6 139
Commerces d'exploitation	120	128
TOTAL	5 937	6 268

La valeur Hors Droits est calculée en déduisant de la valeur Droits Inclus un taux allant de 1,8% à 7,5% de droits pour la France (selon le département), 2,5% à 3,0% pour la Belgique, 6,0% à 6,2% aux Pays-Bas, 3,5% à 8,5% en Allemagne, 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 Hotels 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 BPCE Expertises immobilières, 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 recouplement 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'accès 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, du Mercure Strasbourg dont l'échéance du bail est en 2033.

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 AccorInvest, 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.

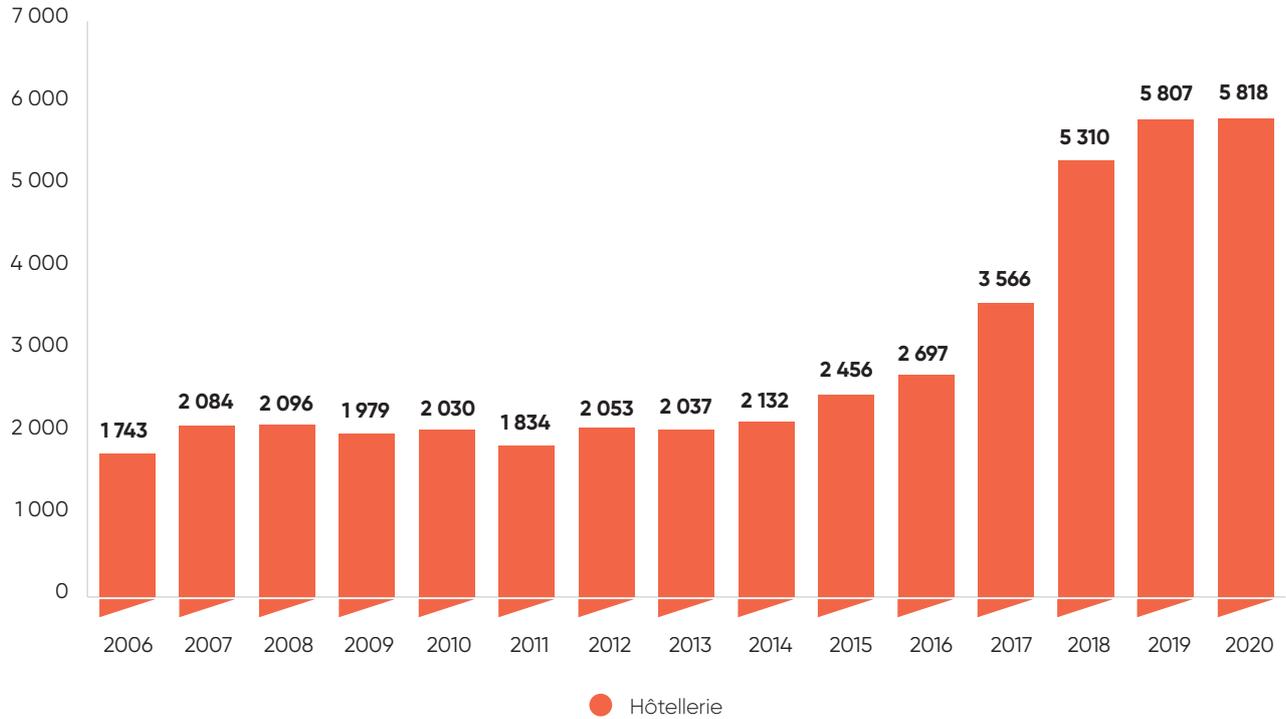
La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'État de frais de transaction. Le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque 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 Hotel Valuation, BPCE Expertises Immobilières, HVS et MKG.

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

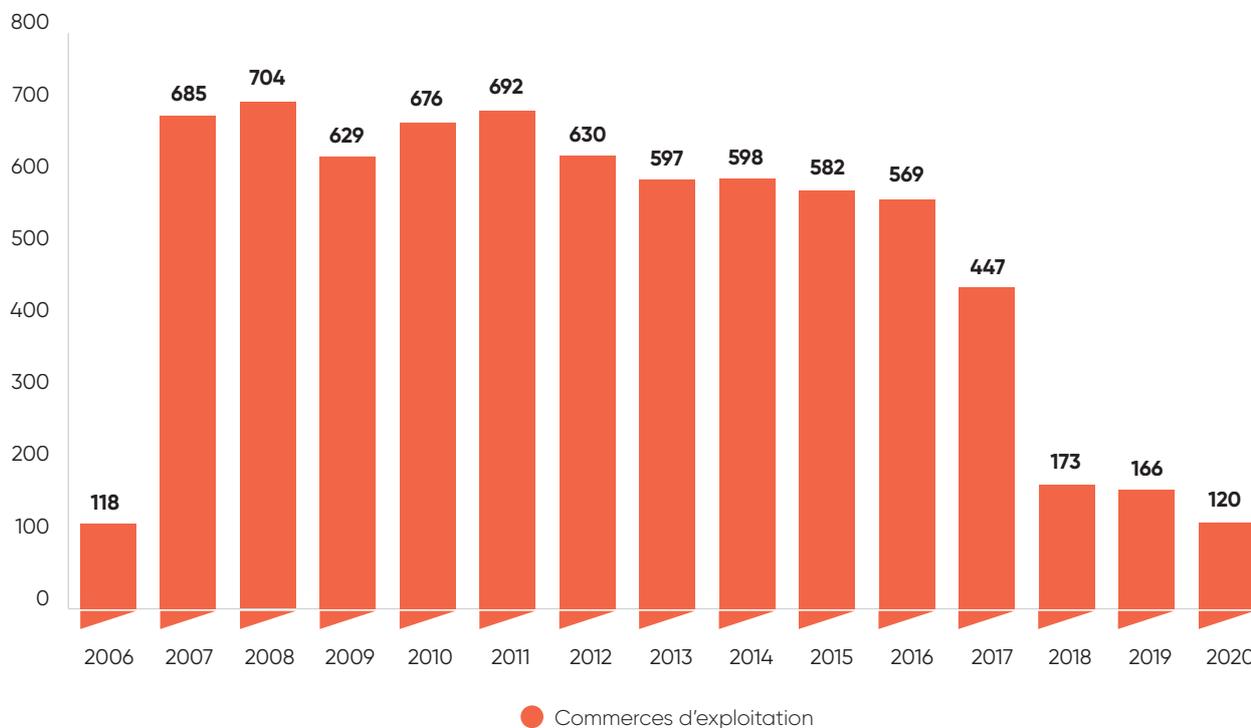


La baisse des valeurs d'expertise s'élève à - 6,9% à périmètre constant. Cette dernière est principalement tirée par les actifs au Royaume-Uni (- 14,3%) et les actifs en murs & fonds (- 7,3%).

1.4.1.3 Valorisation des commerces d'exploitation

Les expertises ont été effectuées par BPCE Expertises Immobilières 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 - 9,8% s'explique par une baisse de la valeur des actifs Courtepaille (- 11,4%) et Jardiland (- 7,5%) 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	112 410	2%
	France	CBRE Hotel Valuation	694 498	12%
	France	BPCE Expertises Immobilières	592 400	10%
	France	Cushman & Wakefield	354 985	6%
	France	MKG	134 571	2%
	Allemagne	BNP Paribas Real Estate	132 150	2%
	Allemagne	Cushman & Wakefield	239 786	4%
	Allemagne	CBRE Hotel Valuation	781 880	13%
	Allemagne	MKG	255 998	4%
	Belgique	CBRE Hotel Valuation	149 135	3%
	Belgique	BPCE Expertises Immobilières	52 600	1%
	Belgique	MKG	18 560	0%
	Belgique	BNP Paribas Real Estate	109 100	2%
	Pays-Bas	MKG	137 669	2%
	Pays-Bas	Cushman & Wakefield	12 200	0%
	Portugal	Cushman & Wakefield	79 700	1%
	Espagne	Cushman & Wakefield	126 700	2%
	Espagne	BNP Paribas Real Estate	507 350	9%
	UK	HVS	782 639	13%
	Irlande	MKG	49 479	1%
Pologne	BNP Paribas Real Estate	23 470	0%	
Italie	MKG	260 019	4%	
Hongrie	MKG	141 467	2%	
République Tchèque	MKG	56 235	1%	
Commerces d'exploitation	France	BPCE Expertises Immobilières	100 460	2%
Actifs non expertisés			31 948	3%
TOTAL			5 937 410	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 Hotels Valuation	76, rue de Prony – 75017 Paris
BPCE Expertises Immobilières	50, avenue Pierre Mendès France – 75013 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 2020 à 814 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

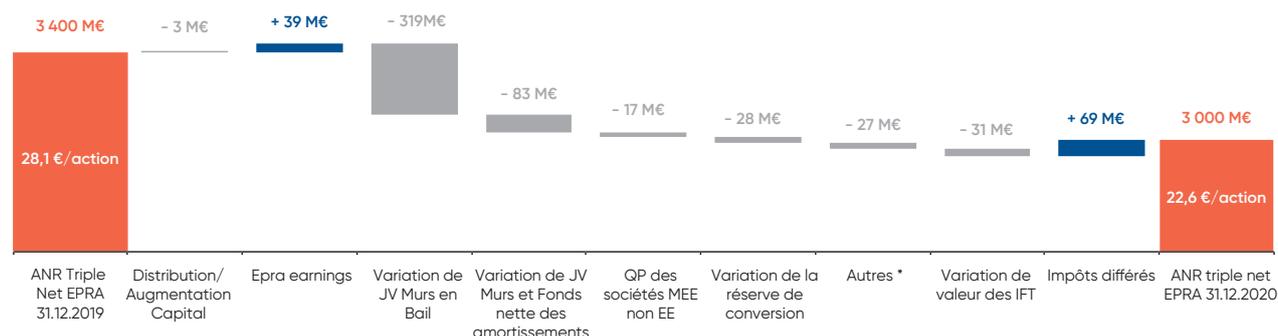
Au 31 décembre 2020, l'ANR EPRA s'élève à 3 362,6 M€ (soit 25,4 €/action), ce qui correspond à une diminution de 11,9% par rapport à l'exercice 2019. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 2 999,7 M€ (soit 22,6 €/action) en baisse de 11,8% par rapport à l'exercice 2019.

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

(En M€)	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Capitaux propres consolidés du groupe	2 936,6	3 278,0	- 341,4
Droits de Mutation portefeuille Royaume Uni	47,7	58,2	- 10,6
Dettes à taux fixe nettes d'IDP	- 29,8	- 26,5	- 3,4
Juste Valeurs des actifs en Murs et fonds nettes d'IDP	45,3	90,4	- 45,0
ANR Triple Net EPRA	2 999,7	3 400,1	- 400,4
Instruments de couverture	136,4	115,6	20,8
Fiscalité latente	226,5	299,4	- 73,0
ANR EPRA	3 362,6	3 815,2	- 452,6
Nombre d'actions fin de période*	132 547 616	121 036 633	11 510 983
ANR Triple Net EPRA/Action (en €)	22,6	28,1	- 5,5
ANR EPRA/Action (en €)	25,4	31,5	- 6,1

* Hors actions auto-détenues

La variation de l'ANR Triple Net EPRA entre le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020 est la suivante :



(*) Le poste « autres » inclut notamment la variation des droits de mutation au Royaume-Uni (- 10,5 M€), les dépréciations des écarts d'acquisitions des hôtels exploités (- 7 M€) et le retraitement des intérêts sur les passifs locatifs au Royaume-Uni (- 2,7 M€).

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 2020 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

Nouveaux indicateurs EPRA

Nouveaux indicateurs à appliquer aux comptes annuels 2020

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

Nouveaux indicateurs	Description
EPRA Net reinstatement Value (EPRA NRV)	<ul style="list-style-type: none"> ● ANR de reconstitution ● Proche de l'actuel ANR EPRA en ajoutant les droits de mutation
EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)	<ul style="list-style-type: none"> ● ANR NRV <ul style="list-style-type: none"> ● excluant les droits de mutation, le goodwill/incorporels ● excluant les impôts différés sur les actifs n'ayant pas vocation à rester durablement au bilan ● Proche de l'actuel ANR EPRA
EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)	<ul style="list-style-type: none"> ● Représente la valeur en cas de liquidation de la société ● ANR Triple Net <ul style="list-style-type: none"> ● excluant le goodwill et l'optimisation des droits de mutation

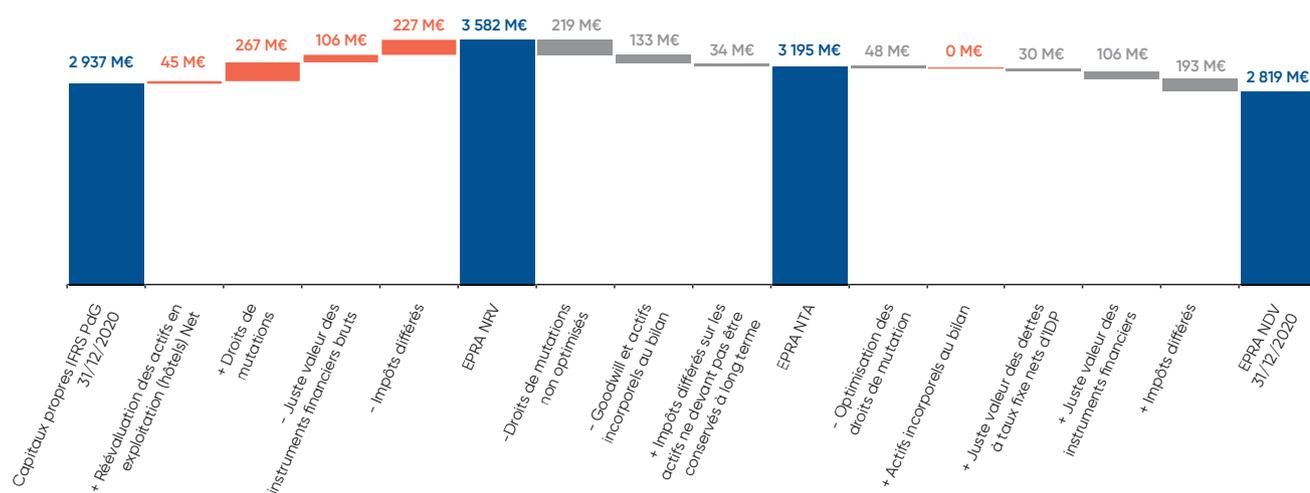
concerne essentiellement la valorisation des couvertures sur la dette.

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.

Capitaux propres Groupe – Comptes IFRS	2 937 M€
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts différés	+ 45 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	+ 106 M€
Impôts différés yc sur retraitements	+ 227 M€
Droits de mutations non optimisés	+ 267 M€
EPRA NRV	3 582 M€
Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à long terme	- 34 M€
Goodwill et actifs incorporels au bilan	- 133 M€
Droits de mutations optimisés	- 219 M€
EPRA NTA	3 195 M€
Optimisation des droits de mutations	- 48 M€
Actifs incorporels au bilan	+ 0 M€
Juste valeur des dettes à taux fixe nets d'impôt différés	- 30 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	- 106 M€
Impôts différés	- 193 M€
EPRA NDV	2 819 M€



1.5 Résultats financiers

1.5.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2020

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.

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

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2020 comprend 178 sociétés contre 162 au 31 décembre 2019. Le 7 septembre 2020, le groupe Covivio Hotels a notamment acheté un portefeuille détenant huit actifs de luxe en Italie (4), en Hongrie (2), en République Tchèque (1) et en France (1) pour une valeur de 525 M€. Ce portefeuille de sociétés est détenu à 100%. Elles sont consolidées selon la Méthode l'Intégration Globale au 31 décembre 2020.

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).

1.5.1.3 Compte de résultat consolidé

Les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2020 enregistrent une perte nette part du groupe de - 337,4 M€.

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

(en M€)	2019	2020	Var.
Loyers Nets	240,3	133,0	- 107,3
Résultat des hôtels en gestion	69,9	7,9	- 62,0
Résultat d'exploitation	257	81,9	- 175,1
Résultat des ajustements de valeurs	245	- 327,6	- 572,6
Résultat des cessions	16,1	- 5,0	- 21,1
Résultat opérationnel	518,2	- 250,7	- 768,9
Résultat financier	- 131,5	- 117,2	14,3
Résultat des sociétés mises en équivalence	20,4	- 13,5	- 33,9
Impôts	- 15	46,3	61,3
Intérêts minoritaires	- 39,8	- 2,3	37,5
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	352,3	- 337,4	- 689,7

1.5.1.4 Compte de résultat consolidé en part du groupe

(en M€)	Données part du groupe		
	2019	2020	Var.
Loyers Nets	220,0	118,3	- 101,7
Résultat des hôtels en gestion	67,4	7,6	- 59,8
Résultat d'exploitation	240,9	69,4	- 171,5
Résultat des ajustements de valeurs	221,7	- 319,3	- 541,0
Résultat des cessions	8,6	- 4,8	- 13,4
Résultat opérationnel	471,2	- 254,7	- 725,9
Résultat financier	- 125,4	- 114,2	11,1
Résultat des sociétés mises en équivalence	20,4	- 13,5	- 33,9
Impôts	- 13,9	45,0	59,0
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	352,3	- 337,4	- 689,7

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.

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

- SAS Samoëns (Club Med Samoëns) : 50,1%
- OPCI B2 HOTEL INVEST : 50,2%
- Foncière B2 HOTEL INVEST : 50,2%
- Foncière B3 HOTEL INVEST : 50,2%
- Foncière B4 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 118 M€ pour l'exercice 2020, en baisse de 102 M€ par rapport à

l'exercice précédent, principalement sous l'effet de la pandémie de la Covid-19 qui a entraîné la fermeture de nombreux hôtels au 2^e trimestre 2020 et une activité très réduite sur le second.

Le résultat des ajustements de valeurs est de - 319,3 M€ au 31 décembre 2020. Ce résultat est en lien avec la pandémie présente au cours de l'année et a impacté principalement les portefeuilles aux loyers variables en France et celui au Royaume-Uni où une clause de sous-performance majeure incluse dans le bail a été déclenchée.

Le résultat financier qui s'élève à - 114,2 M€ est constitué de charges d'intérêts pour - 55,7 M€, de la variation négative de juste valeur des actifs et passifs financiers pour - 45,6 M€ (contre - 50 M€ en 2019), de l'amortissement exceptionnel des frais accessoires des emprunts pour - 0,2 M€ (contre - 2,8 M€ en 2019), 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 - 13 M€ et de résultat de change pour 0,3 M€ contre - 0,5 M€ en 2019.

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

	31/12/2019	31/12/2020
Résultat Net part du groupe	352,3	- 337,4
Variation de valeurs des actifs	- 221,7	319,3
Résultat de cession	- 19,6	1,2
Variation de périmètre	11	3,6
Variation de valeurs des instruments financiers	50	45,6
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	9	9,1
Charges locatives	- 6,3	- 6,4
Impôts différés	1,6	- 57,6
Impôts sur cession	3,6	8,8
Amortis. des immeubles exploités en Murs & Fonds	35,2	35,1
Pénalités et amortis. des frais d'emprunts suite remboursements anticipés	4,1	0,4
Ajustement d'EPRA Earnings des entreprises associées	- 10,0	17,0
EPRA EARNINGS	209,2	38,8
EPRA EARNINGS/€ – ACTIONS	1,74	0,30

1.5.1.6 Bilan

1.5.1.6.1 Bilan consolidé simplifié

(En M€)

Actif	2019	2020	Passif	2019	2020
Immobilisations	6 124	6 234	Capitaux propres part du groupe	3 278	2 937
Participations dans les entreprises associées	207	187	Intérêts non contrôlant	208	181
Actifs financiers	93	67	Capitaux propres	3 486	3 118
Impôts différés actifs	3	30	Emprunts	2 583	2 910
Instruments financiers	17	40	Passif locatif	230	242
Actifs destinés à la vente	133	51	Instruments financiers	106	146
Trésorerie	165	102	Passifs d'impôts différés	274	238
Autres	72	94	Autres	134	152
TOTAL	6 813	6 806		6 813	6 806

1.5.1.6.2 Bilan part du groupe simplifié

(En M€)

Actif	2019	2020	Passif	2019	2020
Immobilisations	5 794	5 910			
Participations dans les entreprises associées	207	187			
Actifs financiers	127	87	Capitaux propres	3 278	2 937
Impôts différés actifs	3	29	Emprunts	2 462	2 780
Instruments financiers	17	40	Instruments financiers	104	144
Actifs destinés à la vente	122	51	Passif locatif	230	242
Trésorerie	133	90	Passifs d'impôts différés	269	235
Autres	72	93	Autres	131	150
TOTAL	6 475	6 488		6 475	6 488

1.5.1.6.3 Commentaires en part du groupe

Le total du bilan au 31 décembre 2020 s'établit à 6 488 M€ contre 6 475 M€ à fin 2019 (+ 13 M€), sous l'effet principal de l'acquisition d'un portefeuille de huit hôtels de luxe le 7 septembre 2020 pour 525 M€, mais minoré des variations de valeur d'actifs (- 319 M€) en liaison avec la crise sanitaire et des cessions réalisées sur l'exercice (- 143 M€).

Les immobilisations et actifs destinés à la vente s'élèvent à 5 910 M€ à fin 2020 contre 5 916 M€ à fin 2019 (+ 45 M€). Les principales variations sur ce poste se détaillent comme suit :

- la variation de valeur des actifs - 319,3 M€
- l'acquisition de quatre hôtels en Italie, deux en Hongrie, un en République Tchèque et un en France (+ 525 M€)
- l'impact de l'écart de change sur le portefeuille au Royaume-Uni (- 62,8 M€)
- l'acquisition d'un terrain adjacent à l'hôtel Park Inn Alexanderplatz (+ 7,7 M€)
- les travaux réalisés en 2020 pour un total de + 34 M€, dont 6,6 M€ sur des actifs en développement
- 143 M€ de cessions d'actifs dont 11 hôtels B&B en Allemagne (- 106 M€) et de six Jardiland (- 33,2 M€)
- l'amortissement des hôtels en exploitation (- 41,6 M€)
- la dépréciation d'écarts d'acquisitions de quatre hôtels exploités pour - 7 M€ suite à des tests de valeurs réalisés au 31 décembre 2020.

Les actifs destinés à la vente s'élèvent à 51 M€ à fin 2020 et concernent les promesses de vente de cinq Jardiland, cinq restaurants Courtepaille, un hôtel en Espagne et un hôtel Ibis à Aubervilliers.

Les participations dans les entreprises associées baissent de 20 M€ à 187 M€ à fin 2020 principalement sous l'effet de la baisse des valeurs d'expertises (- 18 M€).

Les capitaux propres part du groupe sont passés de 3 278 M€ au 31 décembre 2019 à 2 937 M€ au 31 décembre 2020. Cette baisse de 341 M€ s'explique principalement par :

- le versement du dividende en action à hauteur de - 187,6 M€
- l'augmentation de capital de 184,9 M€ en lien avec le dividende en action
- le résultat global total de l'exercice pour - 337,4 M€
- la diminution de la réserve de conversion de - 9,6 M€
- des variations de périmètre liés aux actifs Hilton Dublin et Nice le Méridien pour 8,3 M€.

Les emprunts à court et long terme s'élèvent à 2 780 M€ à fin 2020 contre 2 462 M€ à fin 2019. Cette hausse de 318 M€ s'explique principalement par la mise en place d'une nouvelle dette bancaire sur deux sociétés du portefeuille Rock (Murs et Fonds) en début d'année (258 M€) et de tirages pour 176 M€ sur deux nouvelles lignes de crédit (250 M€) dédiées à l'acquisition de huit hôtels de luxe le 7 septembre 2020 (portefeuille Roco). Cette hausse est atténuée par la baisse de la Livre Sterling (- 26,7 M€) et un remboursement de dette (- 32,8 M€) sur la société B&B Lux 6 suite aux cessions d'actifs réalisés sur l'exercice.

Les passifs locatifs (242,3 M€) augmentent de 12 M€. Ces droits concernent principalement les baux emphytéotiques des actifs au Royaume-Uni, en Espagne et Italie (+ 19,6 M€) suite à l'acquisition de quatre hôtels en septembre 2020.

Les impôts différés baissent de 59,9 M€ (en net) sur l'exercice, principalement sous l'effet de la baisse des valeurs d'expertise au Royaume Uni (- 21 M€) et à l'activation de déficits reportables sur la quasi-totalité du portefeuille des hôtels exploités (- 23,5 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€)	2019	2020
Flux net de trésorerie généré par l'activité	276,0	80,6
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements/cessions	99,2	47,7
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 610,1	- 184,3
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE	- 234,3	- 56,6

Le flux net de trésorerie généré par l'activité s'élève à + 80,6 M€ en 2020.

Il correspond essentiellement au résultat d'exploitation (81,9 M€).

Le flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements/cessions de + 47,7 M€ se détaille principalement comme suit :

- les acquisitions d'immobilisations en direct (- 52,5 M€), dont principalement l'acquisition d'un terrain adjacent à l'hôtel Park-Inn Alexanderplatz (Murs et Fonds) pour 8,1 M€, des travaux sur les actifs Murs et Fonds pour 20 M€, des travaux sur des actifs de placement pour 8,1 M€ et aux travaux des actifs en développement pour 7,2 M€
- les acquisitions/cessions de titres de participations (- 59,8 M€) concernent l'acquisition de huit hôtels de Luxe (Portefeuille Roco), en Italie (4), en Hongrie (2), en République Tchèque (1) et en France (1) au Royaume-Uni (Oxford Spires et Oxford Thames), aux Pays-Bas (NH Amersfoort) et en Irlande (Hilton Dublin) pour - 60,2 M€
- les cessions d'actifs (+ 152,3 M€ net de frais) dont la cession de 11 hôtels B&B en Allemagne (+ 114 M€) et cinq Jardiland (+ 33 M€).

Le flux net de trésorerie lié aux opérations de financement de - 184,3 M€ s'explique principalement par :

- les dividendes mis en paiement au cours de l'exercice (- 2,7 M€)
- la variation des emprunts et les intérêts payés (- 143,8 M€).

La variation nette de la trésorerie s'élève à - 57 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 2020, la dette financière nette s'élève à 2 690 M€ en part du groupe (soit 2 808,2 M€ en données consolidées).

En part du groupe et retraitée des actifs sous promesse, la dette financière nette représente 41,9% ⁽¹⁾ du total des actifs réévalués en valeur institutionnelle droits inclus (contre 34,9% en 2019).

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 1,99% par rapport à 2,25% au 31 décembre 2019.

Dette par maturité

La maturité moyenne de la dette s'établit à 4,4 ans.

Couverture

Au 31 décembre 2020, le taux moyen de couverture active est de 77,4%. Les couvertures sont constituées de :

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

Compte tenu des opérations réalisées en 2020 et afin d'augmenter la durée moyenne des couvertures, le profil de couverture a été adapté moyennant le paiement de soultes pour 10,3 M€.

La valorisation nette des instruments de couverture s'élève à - 104,5 M€ au 31 décembre 2020. La variation de valeur des instruments de couverture sur la période impacte le compte de résultat pour - 45,6 M€ en part du groupe et les capitaux propres pour 18,2 M€ pour la partie concernant la variation en devise du *Cross Currency Swap* en GBP.

(1) Au 31 décembre 2020, le montant des actifs sous promesse s'élève à 51 M€. Après retraitement des promesses, la dette financière nette s'élève à 2 627,1 M€, la valeur institutionnelle hors droits à 6 002,6 M€, et le montant des droits à 267,2 M€.

1.5.2 Comptes individuels au 31 décembre 2020

Les comptes de l'exercice 2020 ont été principalement marqués par :

- l'impact Covid-19 :
 - la propagation du Coronavirus en France où Covivio Hotels détient des hôtels à revenus variables (loyers variables basés sur le chiffre d'affaire généré par l'opérateur), a eu un impact immédiat sur le chiffre d'affaires de la société du fait de la diminution de la fréquentation des hôtels.
- l'augmentation des titres de participation dans Murdelux suite à l'augmentation de capital pour financer l'acquisition d'un portefeuille de huit hôtels loués à NH Hotels situés dans plusieurs villes européennes pour un total de 270 M€
- travaux/cessions :
 - l'acquisition des droits du bail emphytéotique du terrain portant sur un hôtel pour 4,2 M€
 - la cession de sept actifs du portefeuille Commerces pour un prix de vente total de 34,2 M€.

- augmentation de capital :
 - l'assemblée générale qui s'est réunie le 7 mai 2020 a décidé d'offrir à chaque actionnaire, l'option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende. À cette occasion, 98,6% des actionnaires ont choisi le paiement du dividende en action générant la création de 11 510 983 nouvelles actions entièrement libérées pour un montant brut de 184,9 M€ (184,8 M€ net de frais), se décomposant en 46 M€ de nominal et en 138,9 M€ de prime d'émission.
- financements/refinancements :
 - Covivio Hotels a levé 325 M€ de financement à moyen et long terme, dont 250 M€ de dettes pour sécuriser l'acquisition d'un portefeuille hôtelier en Italie, France, Hongrie et République Tchèque
 - la renégociation de plusieurs couvertures en contrepartie du versement d'une soule de 10 M€ dont la totalité a été étalée.

Les comptes de l'exercice 2020 se soldent par un bénéfice de 168,2 M€ contre 184,3 M€ en 2019.

1.5.2.1 Évolution des principaux postes du compte de résultat

Les principaux éléments constitutifs des comptes de résultat 2020 et 2019 comparés sont les suivants :

(en M€)	2020	2019	Var.
Chiffre d'affaires	46,7	76,0	- 29,3
Reprise sur provision et transfert de charges, autres produits d'exploitation	2,8	1,2	1,6
Charges d'exploitation	- 50,0	- 46,1	- 3,9
Résultat d'exploitation	- 0,5	31,1	- 31,6
Produits financiers	224,6	267,3	- 42,7
Charges financières	- 109,5	- 122,4	12,9
Résultat financier	115,1	144,9	- 29,8
Résultat courant	114,6	176,0	- 61,4
Résultat exceptionnel	53,6	8,3	45,3
IS	0,0	0,0	0,0
BÉNÉFICE OU PERTE	168,2	184,3	- 16,1

Le chiffre d'affaires s'établit à 46,7 M€ au 31 décembre 2020, en diminution de 38,6% par rapport à 2019

(en M€)	2020	2019	Var.
Loyers hôtellerie	15,9	33,0	- 17,1
Loyers commerces d'exploitation	12,0	12,4	- 0,4
Franchises accordées	- 2,1	0	- 2,1
Linéarisation des franchises	1,9	0	1,9
Recettes locatives	27,7	45,4	- 17,7
Refacturations de charges aux locataires	5,6	5,8	- 0,2
Prestations de services	13,4	24,8	- 11,4
TOTAL	46,7	76,0	- 29,3

La variation des recettes locatives est essentiellement due à la baisse du chiffre d'affaire des hôtels pour la partie variable suite à la diminution de la fréquentation des hôtels.

La variation des prestations de service est principalement due à la rétrocession d'une commission sur vente versée par Covivio Hotels Gestion Immobilière sur les cessions conséquentes en 2019 (Cession B&B).

Les reprises de provision et transfert de charges d'un montant de 2,8 M€ correspondent essentiellement à des transferts de charges pour 1,4 M€ et aux reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles pour 0,9 M€.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 50,0 M€ comprennent essentiellement :

- des autres achats et charges externes pour 14,1 M€, dont :
 - 7,1 M€ d'honoraires versés à Covivio et Covivio Hotels Gestion
 - 2,9 M€ d'honoraires et de frais d'actes
 - 1,4 M€ de frais d'émission d'emprunt
 - 1,0 M€ de frais de fonctionnement
 - 0,9 M€ de loyers de baux à construction
 - 0,6 M€ d'honoraires versés dans le cadre des prestations de *Property Management*
 - 0,2 M€ de primes d'assurance
- des impôts et taxes pour 5,6 M€, dont 4,3 M€ de taxes foncières à refacturer
- des frais de personnel pour 4,5 M€
- des dotations aux amortissements et provisions pour 25,6 M€
- des autres charges pour 0,2 M€.

1.5.2 Évolution des principaux postes du compte du bilan

(en M€)	31/12/2020	31/12/2019
Actif immobilisé	4 329,5	4 110,7
Actif circulant	109,6	83,5
Charges à répartir sur plusieurs exercices	12,3	14,3
Prime de remboursement emprunt obligataire	1,0	1,2
Écart de conversion actif	7,6	18,8
TOTAL ACTIF	4 460,0	4 228,5
Capitaux propres	2 296,2	2 128,9
Provisions pour risques et charges	1,1	7,6
Passifs courants	2 153,2	2 079,8
Écart de conversion passif	9,5	12,2
TOTAL PASSIFS	4 460,0	4 228,5

L'actif immobilisé passe de 4 110,7 M€ au 31 décembre 2019 à 4 329,5 M€ au 31 décembre 2020, soit une augmentation de 218,8 M€. Cette augmentation s'explique principalement par la souscription de titres pour 281 M€, l'acquisition des droits d'un bail emphytéotique portant sur un hôtel pour 4,3 M€, la réalisation des travaux sur les hôtels pour 1,3 M€, de nouveaux prêts envers les filiales pour 306,2 M€, par la reprise exceptionnelle d'une dotation financière de 2019 pour 44,7 M€, compensée par les cessions d'actifs pour - 24,3 M€, les dotations aux amortissements pour - 15,2 M€, les dotations pour dépréciation des actifs pour - 3,6 M€, les dotations pour dépréciation des titres de participation pour - 39,7 M€, les dotations pour dépréciation des comptes clients

Le résultat financier de 115,1 M€ se compose de :

- produits financiers pour 224,6 M€, dont :
 - 161,4 M€ de dividendes des filiales et participations
 - 43,1 M€ d'intérêts sur les prêts octroyés aux filiales
 - 13,1 M€ de produits de *swap* et options
 - 6,3 M€ de reprise de provision pour perte de change
 - 0,3 M€ d'intérêts sur les comptes-courants groupe
 - 0,3 M€ d'intérêts moratoires
 - 0,1 M€ d'autres produits financiers
- charges financières pour 109,5 M€, dont :
 - 55,6 M€ d'intérêts d'emprunts
 - 39,7 M€ de dotations aux provisions sur les titres de participation
 - 11,1 M€ de charges financières sur instruments de couverture (y compris soultes liées à la renégociation des couvertures pour 10 M€)
 - 1,5 M€ d'intérêts sur les comptes-courants groupe
 - 1,4 M€ de perte de change liés aux écarts de conversion sur les comptes bancaires au 31 décembre 2020
 - 0,2 M€ de dotation sur prime de remboursement des obligations

Le résultat exceptionnel de 53,6 M€ s'explique principalement par l'annulation de la dotation financière 2019 sur les titres de participation pour 44,7 M€ et aux plus-values sur cessions d'immobilisations.

pour - 3,3 M€, les remboursements de prêts pour - 319,7 M€, la sortie des titres suite à une réduction de capital pour - 17,5 M€.

L'actif circulant s'élève à 109,6 M€ au 31 décembre 2020 contre 83,5 M€ au 31 décembre 2019. Cette variation de 26,1 M€ provient essentiellement de l'augmentation des créances de comptes courants de 21,9 M€ et par l'augmentation des disponibilités pour 4,4 M€.

L'écart de conversion actif concerne principalement la perte latente constatée sur la créance intragroupe de 295,3 M€ valorisée au taux de clôture du 31 décembre pour 7,6 M€.

Les capitaux propres de la société, avant distribution, s'établissent à 2 296,2 M€ au 31 décembre 2020 contre 2 128,9 M€ au 31 décembre 2019. Cette variation s'explique principalement par l'augmentation de capital décidée le 7 mai 2020 donnant la possibilité à chaque actionnaire d'opter pour le paiement du dividende en actions. 98,6% des actionnaires ont choisi cette option, créant ainsi 11 510 983 nouvelles actions pour 184,9 M€. Cette variation provient aussi du résultat de l'exercice (+ 168,2 M€) et de la distribution du dividende 2019 (- 188,1 M€).

Le montant des dettes s'élève à 2 153,2 M€ au 31 décembre 2020 (contre 2 079,8 M€ au 31 décembre 2019), dont 741,6 M€ d'emprunts obligataires, 1 273,7 M€ d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit, 120,5 M€ de comptes courants vis-à-vis des filiales, 6,5 M€ de dettes fournisseurs et comptes rattachés, 2,9 M€ d'avoir à établir sur le chiffre d'affaire variable des hôtels et 3,9 M€ de dettes vis-à-vis des filiales.

L'écart de conversion passif concerne principalement le gain latent constaté sur la dette bancaire valorisée au taux de clôture du 31 décembre pour 9,5 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 L. 441-14 (anc. L. 441-6-1 abrogé par Ord. n° 2019-359, 24 avr. 2019) du code de commerce, les sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes doivent communiquer des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs et de leurs clients. Les dispositions de l'article D. 441-4 du code de commerce fixant les modalités de cette communication dans le rapport de gestion ont été transférées, à droit constant, à l'article D. 441-6 du même code le 27 février 2021.

(En k€)	Article D. 441 I.- 1° : Factures <i>reçues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.- 2° : Factures <i>émises</i> 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						(A) Tranches de retard de paiement					
Nombre de factures concernées	22					13	26					587
Montant total des factures concernées TTC *	3 437	1 465	25		23	1 513	237	1 570	1 271	-	3 297	6 139
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	10%	4,07%	0%		0%	4,20%						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							0,44%	2,92%	2,36%		6,13%	11,41%
(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						(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)						(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 retards de paiement	Délais contractuels : Délais légaux : 60 jours						Délais contractuels : Délais légaux : Observations : pas de facturation d'intérêts de retard					

* Les factures reçues non réglées à terme non échu concernent les encaissements de loyers pour le compte des filiales de Covivio Hotels.

1.5.2.5 Affectation du résultat

Il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte en date du 8 avril 2021 d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 168 212 028,29 euros, augmenté du report à nouveau de 33 300 149,36 € de la manière suivante :

- 500 000 € au règlement du dividende précipitaire de l'associé commandité au titre de l'exercice
- 34 462 380,16 € euros à la distribution d'un dividende
- 166 549 797,49 € au compte de report à nouveau.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 0,26 €.

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 15 avril 2021.

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%
2019	121 036 633	1,55 €	0 € ou 0,5418 € (si option IR)	1,55 € ou 1,0082 € (si option IR)
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)

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital au 31 décembre 2020, soit 132 547 616 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 34 462 380,16 €. 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 34 462 380,16 €. Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 0 €.



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 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
I – Capital en fin d'exercice					
a. Capital social	296 415 852	351 264 348	472 231 544	484 146 532	530 190 464
b. Nombre des actions ordinaires existantes	74 103 963	87 816 087	118 057 886	121 036 633	132 547 616
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	108 703 553	84 929 670	75 832 603	76 038 319	46 650 708
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	382 055 857	93 045 651	242 443 368	256 496 393	182 382 551
c. Impôts sur les bénéfices	0	- 1 249 711	0	0	0
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	45 920	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	334 397 190	79 582 706	218 201 881	184 274 609	168 212 028
f. Résultat distribué	229 722 285	164 690 752	182 989 723	187 606 781	34 462 380
III – Résultat par action					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	5,16	1,07	2,05	2,12	1,38
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	4,51	0,91	1,85	1,52	1,27
c. Dividende attribué à chaque action	3,10	1,55	1,55	1,55	0,26 *
IV – Personnel					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	14,25	17,75	21,42	21,25	22,83
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	1 549 753	1 928 840	2 390 769	2 641 301	2 432 920
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales etc.)	725 173	953 361	2 722 681	3 093 622	2 092 055

* Proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2021.

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 Facteurs de risques, contrôle interne et gestion des risques

1.6.1 Facteurs de risques

Conformément au Règlement européen (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, des deux règlements délégués associés entrés pleinement en application le 21 juillet 2019 (ensemble dits « Prospectus 3 ») et aux orientations de l'ESMA sur les facteurs de risques, les risques spécifiques à Covivio Hotels, dont la réalisation pourrait avoir un effet significatif sur la situation financière ou sur les résultats de la société, après l'application des mesures de gestion des risques, sont présentés ci-dessous.

La cartographie des risques de Covivio Hotels est examinée régulièrement par le Comité d'Audit et le Conseil de Surveillance. Covivio Hotels l'a actualisée afin de tenir compte, notamment, de l'évolution de l'environnement dans lequel elle opère, en ce compris l'environnement sanitaire mondial.

L'analyse a permis d'identifier les risques majeurs et les plans d'actions à mettre en place ou à renforcer afin d'en améliorer la maîtrise. Un état des lieux sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'action spécifiques avaient été définis précédemment a également été réalisé.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques peuvent exister, non identifiés ou dont la réalisation n'est pas considérée à ce jour comme susceptible d'avoir des effets défavorables significatifs.

1.6.1.1 Hiérarchisation des risques

L'identification et la cotation des risques est établie par la Direction des risques. Elles sont réalisées sur la base d'entretiens, des résultats des plans annuels d'audit qui permettent notamment d'identifier leur niveau de maîtrise via l'analyse de l'efficacité des processus de contrôle interne déployés – ainsi que d'une analyse de situations comparables au sein d'autres entreprises (« benchmark »).

Les risques sont présentés en un nombre limité de catégories (I. à VI.) conformément aux orientations de l'ESMA ⁽¹⁾.

La cotation des risques résulte d'une analyse combinée de leur impact négatif potentiel et de leur probabilité de réalisation, tout en tenant compte des dispositifs de maîtrise mis en œuvre par la société.

1.6.1.1.1 Impact et niveau de maîtrise

La réalisation du risque est susceptible d'avoir un impact sur la valorisation de la société, sur son résultat ainsi que sur son image et/ou sur la continuité de son activité.

Ainsi, la cotation de l'impact résulte d'une estimation financière de l'effet d'une telle réalisation sur l'ANR ou sur l'EPRA Earning consolidé en part du groupe de Covivio Hotels, en fonction des flux

financiers concernés. Certains risques non financièrement quantifiables sont estimés en fonction de leurs conséquences potentielles sur la continuité de l'activité et/ou sur l'image de Covivio Hotels, conséquences qui pourraient entraver la capacité de Covivio Hotels à mettre en œuvre sa stratégie et à nouer des relations d'affaires avec ses parties prenantes (acquéreurs, vendeurs, clients, locataires, fournisseurs...). Une fois quantifié, l'impact brut est corrigé du niveau de maîtrise des risques et des dispositifs de couvertures assurantielles.

En résulte une cotation de l'impact net sur une échelle de 1 à 4 (du plus faible au plus élevé).

1.6.1.1.2 Probabilité et niveau de maîtrise

La probabilité de survenance du risque fait l'objet d'une cotation de 1 à 4 qui tient également compte du dispositif de maîtrise mis en place par Covivio Hotels tenant essentiellement en l'efficacité de ses procédures et plus généralement de son dispositif de contrôle interne.

1.6.1.1.3 Qualification globale du risque

Le risque est qualifié en tenant compte de l'effet combiné de l'impact net et de la probabilité nette de survenance :

risque faible : < 1,5

risque modéré : entre 1,6 et 2,5

risque élevé : entre 2,6 et 3,5

risque très élevé : > 3,6

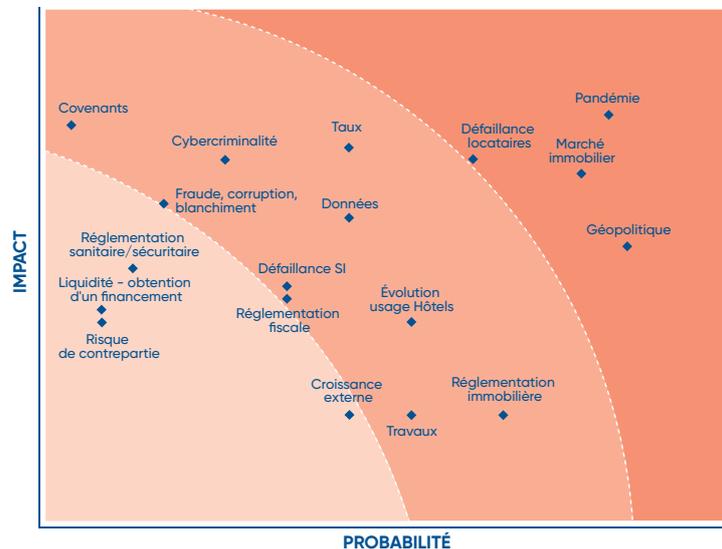
1.6.1.2 Synthèse des principaux risques auxquels est soumis Covivio Hotels

Les principaux risques sont identifiés dans le tableau ci-après. Ils sont regroupés en six catégories :

- I. Risques de pandémies
- II. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio Hotels
- III. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité
- IV. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel opère Covivio Hotels
- V. Risques liés au développement de Covivio Hotels
- VI. Risques financiers

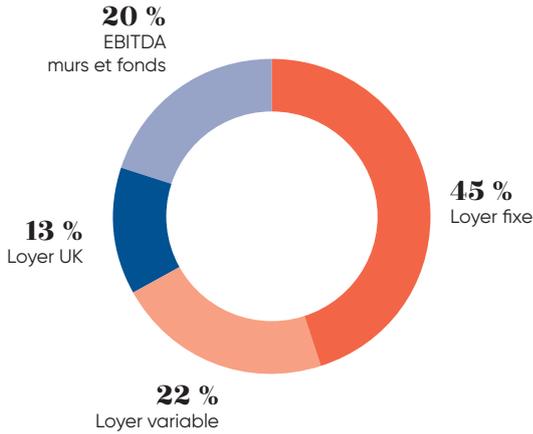
(1) ESMA31-62-1293 FR « Orientations sur les facteurs de risque dans le cadre du règlement Prospectus ».

Catégorie de Risques	Risques	(Appellation du risque : cf. graphique)	Qualification du risque
I. Risques de pandémies	Baisse/arrêt de l'activité résultant d'une pandémie type Covid-19	Pandémie	Très élevé
II. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio Hotels	Évolution défavorable du marché immobilier : baisse ou stagnation des valeurs et des loyers	Marché immobilier	Élevé
	Baisse/arrêt de l'activité résultant d'un environnement politique et géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux...	Géopolitique	Élevé
	Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé (impayés)	Défaillance locataires	Élevé
	Diminution de la demande et risques de vacance résultant des nouveaux usages (ralentissements voyages d'affaires/salons/séminaires...)	Évolution usages Hôtels	Modéré
III. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité	Vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel	Données	Modéré
	Défaillance des systèmes d'information, conséquences d'attaques "cyber"	Cybercriminalité	Modéré
	Défaillance intrinsèque des systèmes d'information ou liés à la transformation digitale de Covivio	Défaillance SI	Modéré
IV. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel opère Covivio Hotels	Risque de fraude, de corruption (et infractions associées), de blanchiment d'argent & risques juridiques et d'image liés	Fraude, corruption, blanchiment	Modéré
	Évolution défavorable de la réglementation immobilière	Réglementation immobilière	Modéré
	Évolution défavorable de la réglementation fiscale	Réglementation fiscale	Modéré
	Évolution défavorable de la réglementation sanitaire et sécuritaire (Hôtellerie essentiellement)	Réglementation sanitaire/sécuritaire	Modéré
V. Risques liés au développement de Covivio Hotels	Risques liés aux opérations de construction, de travaux, de redéveloppements : retards de livraison, non-respect des prévisions budgétaires et risques liés à la sécurité sur les chantiers	Travaux	Modéré
	Risques liés aux opérations de croissance externes : surestimation des valeurs, mauvaise évaluation des passifs, reprise de passifs corruptifs	Croissance externe	Faible
VI. Risques financiers	Évolution défavorable des taux (emprunt et change)	Taux	Élevé
	Non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) lié aux baisses de valeurs et/ou baisse des revenus	Covenants	Modéré
	Risque liés à la liquidité et difficultés à lever des financements/refinancements	Liquidité – Obtention d'un financement	Modéré
	Défaillance de nos partenaires financiers (couverture de taux) et assurantiels	Risque de contrepartie	Faible



1.6.2 Analyse détaillée des principaux risques auxquels est soumis Covivio Hotels et dispositifs de maîtrise

1.6.2.1 Risques de pandémies

Risques	Dispositifs de contrôle	Qualification du risque
<ul style="list-style-type: none"> L'activité de Covivio Hotels a été particulièrement affectée par la pandémie de Covid-19 et d'autres pandémies dans le futur pourraient avoir des effets similaires, en ce sens qu'elles contraindraient les déplacements internationaux, pourraient impliquer la mise en place de dispositifs sanitaires contraignants ou la fermeture d'établissements. Covivio Hotels pourrait ainsi être de nouveau confrontée à : <ul style="list-style-type: none"> une dégradation de la solidité financière de ses locataires et un risque d'impayés en découlant sur son patrimoine loué en « loyers fixes » une baisse des revenus locatifs variables des pertes d'exploitation sur le patrimoine détenu en « murs & fonds ». Ainsi, au plus lourd de la crise seuls 22% (en nombre de chambres) du parc hôtelier étaient ouverts. Par typologies de loyers et de revenus, le patrimoine de Covivio Hotels se répartit comme suit : 	<ul style="list-style-type: none"> Sur le segment touristique Covivio Hotels anticipe une reprise à venir de l'hôtellerie en Europe qui sera tirée dans un premier temps par trois principaux moteurs : <ul style="list-style-type: none"> les marchés bénéficiant d'une clientèle à dominante domestique et/ou régionale, comme la France, l'Allemagne et le Royaume-Uni ; les marchés avec une clientèle à dominante loisir, où l'on retrouve la France, l'Allemagne, l'Italie et le Royaume-Uni ; la clientèle individuelle, qui sera la première à profiter de la levée des restrictions gouvernementales. Considérant ces éléments, le portefeuille de Covivio Hotels est bien positionné pour bénéficier de la reprise à venir : les revenus variables, concentrés en France et Allemagne, ainsi que les revenus du portefeuille britannique, sont générés essentiellement par une clientèle domestique ou régionale, qui voyage individuellement pour le loisir. La bonne dynamique de ces marchés, notamment la France et l'Allemagne, s'est vérifiée durant l'été 2020, avec une reprise rapide suite à la levée des restrictions gouvernementales : entre avril et août, les performances de RevPar en France et en Allemagne ont surperformé le reste de l'Europe, de respectivement 31 et 17 points. Bien que non maîtrisables, les éventuels risques pandémiques à venir et leurs conséquences pourraient être mieux contenus du fait de l'expérience ces deux dernières années ainsi que par une plus grande agilité des opérateurs hôteliers dans le déploiement de mesures sanitaires adaptées. 	Très élevé
 <p>20 % EBITDA murs et fonds</p> <p>13 % Loyer UK</p> <p>45 % Loyer fixe</p> <p>22 % Loyer variable</p>		
<ul style="list-style-type: none"> Sont présentées ci-après les évolutions des loyers et revenus par typologie entre 2019 et 2020 (en part du groupe Covivio Hotels, hors commerces) lesquelles ont été quasi exclusivement affectées par le contexte sanitaire mondial : <ul style="list-style-type: none"> Loyers variables : 16 M€ en 2020/- 73% par rapport à 2019. Ils incluent principalement le portefeuille en France et en Belgique loué à AccorInvest qui a été affecté par la fermeture de nombreux hôtels tout au long de l'année 2020 et par les faibles taux d'occupation sur les hôtels ouverts. Loyers UK : 0 M€ en 2020/- 100% par rapport à 2019. La crise sanitaire a déclenché la clause de sous-performance majeure incluse dans le bail, qui diminue le loyer dès lors que la perte de l'opérateur sur le portefeuille dépasse un tiers du montant des loyers annuels. Par conséquent, aucun loyer n'a été comptabilisé sur ce périmètre sur l'exercice 2020. Loyers fixes : 108 M€ en 2020/- 3% par rapport à 2019. Les loyers fixes ont subi une baisse limitée qui résulte des renégociations de baux avec les locataires ainsi que d'une baisse provisoire liée à une période de transition entre deux locataires sur un hôtel en Espagne. EBITDA des hôtels en « murs & fonds » : 8 M€ en 2020/- 88% par rapport à 2019. Les revenus des hôtels en « murs & fonds » ont été affectés par les fermetures de mars à décembre ainsi que par les faibles taux d'occupation des hôtels demeurés ouverts courant 2020. 		

1.6.2.2 Risques liés à l'environnement dans lequel Covivio Hotels opère

Risques	Dispositifs de maîtrise	Qualification du risque											
Évolution défavorable du marché immobilier : baisse ou stagnation des valeurs et des loyers		Élevé											
<ul style="list-style-type: none"> Le total des actifs de Covivio Hotels à fin 2020 (6,8 Md€ en part du groupe) est essentiellement constitué de la valeur d'expertise des immeubles qui s'élève fin 2020 à 6,2 Md€ (soit plus de 92%). Ainsi, toute évolution de valeur des immeubles a un impact direct sur le total du bilan. La valeur du patrimoine de Covivio Hotels dépend de l'évolution des marchés immobiliers dans lesquels le groupe opère. Tant les niveaux des loyers que les prix de marché (et par conséquent les taux de capitalisation utilisés à titre de comparables par les experts immobiliers) peuvent être soumis à des fluctuations liées à l'environnement financier. Covivio Hotels comptabilise en effet ses immeubles de placement à leur juste valeur conformément à l'option offerte par la norme IAS 40. En 2020, la valeur du patrimoine hôtels en part du groupe a évolué à périmètre constant de - 6,9% contre + 5,5% en 2019, cette baisse significative résultant essentiellement de l'effet de la pandémie de Covid-19 sur les revenus générés par les activités hôtelières et les niveaux de risques (reflétés dans les taux) estimés par les experts tels que présentés dans le paragraphe 1.6.2.1 « Risques de pandémies ». À titre d'information, le tableau ci-dessous présente la sensibilité de la valorisation des actifs au 31/12/2020 aux taux de rendement (correspondant au Loyer/Valeur d'expertise des actifs hors droits) : 	<ul style="list-style-type: none"> Covivio Hotels s'attache à maintenir une base locative solide, avec de grands comptes et des baux longs (durée ferme résiduelle des baux de 14,2 ans à fin 2020). La diversification géographique des activités participe à la réduction de l'impact du risque (cf. paragraphe 1.3.1 du présent Document). Le professionnalisme des équipes et les partenariats long-termes noués avec ses locataires permettent à Covivio Hotels d'être un acteur incontournable et reconnu sur les marchés où elle opère. Covivio Hotels s'appuie également sur la Direction de l'Innovation et la Direction Digitale du Groupe Covivio, créées afin d'anticiper et d'intégrer au cœur de la stratégie ces sujets et d'assurer un positionnement concurrentiel avantageux. 												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>M€</th> <th>Rendement PdG ⁽¹⁾</th> <th>Taux Rendement - 50 bps PdG</th> <th>Taux Rendement + 50 bps PdG</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hotels en Europe</td> <td>5,5%</td> <td>480,9</td> <td>- 401,1</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>5,5%</td> <td>480,9</td> <td>- 401,1</td> </tr> </tbody> </table>	M€	Rendement PdG ⁽¹⁾	Taux Rendement - 50 bps PdG	Taux Rendement + 50 bps PdG	Hotels en Europe	5,5%	480,9	- 401,1	TOTAL	5,5%	480,9	- 401,1	
M€	Rendement PdG ⁽¹⁾	Taux Rendement - 50 bps PdG	Taux Rendement + 50 bps PdG										
Hotels en Europe	5,5%	480,9	- 401,1										
TOTAL	5,5%	480,9	- 401,1										
(1) PdG : part du groupe Covivio Hotels													
<ul style="list-style-type: none"> Ainsi, une diminution des valeurs d'expertise est susceptible d'affecter la valeur de l'Actif Net réévalué de Covivio Hotels et, éventuellement, la valorisation de son cours de Bourse. Par ailleurs, Covivio Hotels pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie en matière de locations, de cessions, et d'investissements à des conditions de marché favorables, en raison des fluctuations des marchés immobiliers. 													

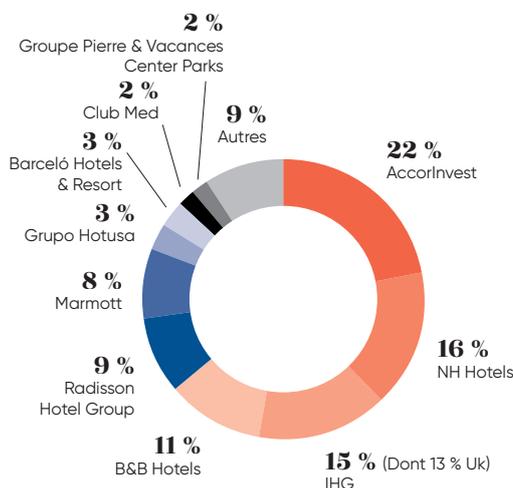
Risques Dispositif de maîtrise Qualification du risque

Baisse / arrêt de l'activité résultant d'un environnement politique et géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux...

Élevé

- Une instabilité ou dégradation de l'environnement économique en Europe et plus particulièrement dans les pays 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 & fonds" (représentant 39% du patrimoine en valeur au 31 décembre 2020) 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 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.

- Les mesures de réduction en place permettant à Covivio Hotels de se protéger contre les conséquences financières de ces risques sont :
 - la qualité de ses partenariats et locataires
 - la diversité de ses segments, de ses localisations et le déploiement de concepts hôteliers innovants
 - le maintien d'une durée résiduelle des baux hôtels élevée (14,2 années fermes à fin 2020) .
- Covivio Hotels a également fait le choix de nouer des partenariats avec des grands groupes hôteliers (AccorInvest, NH Hotels, IHG, B&B, Radisson, Barcelo, Hotusa, Motel One,..) bénéficiant d'une assise financière solide leur permettant de faire face à court / moyen terme à une baisse significative de leur chiffre d'affaires.
- Parallèlement Covivio Hotels s'emploie à diversifier sa base locative; depuis 4 ans, la société a en effet considérablement élargi le nombre de ses partenaires avec IHG, Meininger ou encore Motel One.



Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé (impayés)

Élevé

- Covivio Hotels est soumise au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant aller jusqu'à leur insolvabilité, ce qui affecterait les résultats de la société. Ce risque d'insolvabilité des locataires de Covivio Hotels est majoritairement lié au contexte Géopolitique (cf. supra) et pandémique (cf. Risques de pandémies).
- Au 31 décembre 2020, 10,7 M€ de provisions ont été constituées par la société correspondant à des loyers et charges impayés. Cela inclut notamment la provision de 2,4 M€ passée à la suite de la liquidation judiciaire du locataire Courtepaillaie en 2020. Les actifs Courtepaillaie ont depuis fait l'objet d'une reprise par le groupe Buffalo Grill. Pour rappel, en 2019 et en 2018, aucun locataire de Covivio Hotels n'était en impayé.

- Les mesures de réduction des risques d'impayés sont détaillées dans les développements ci-dessus relatifs au risque " Baisse / arrêt de l'activité résultant d'un environnement politique et géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux"
- L'utilisation d'outils de place permet également à Covivio Hotels d'assurer le suivi de la performance financière de ses locataires, limitant ainsi les risques liés à leur insolvabilité.
- Un reporting mensuel des impayés est également mis en œuvre mensuellement et présenté à la Direction Générale.
- La tenue de Comités de partenariats organisés avec chaque grand locataire permet à Covivio Hotels de suivre au plus près les évolutions de leurs activités.
- Des garanties locatives et des dépôts de garantie permettent plus généralement de réduire le risque d'impayés de Covivio Hotels.

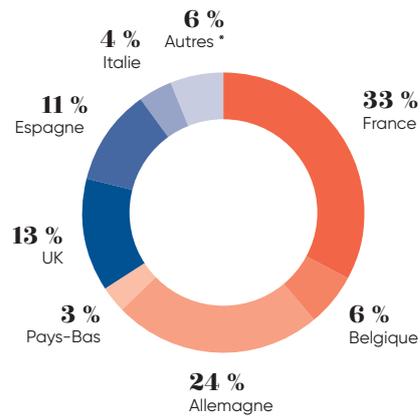
Risques	Dispositif de maîtrise	Qualification du risque
---------	------------------------	-------------------------

Diminution de la demande et risques de vacance résultant des nouveaux usages (ralentissements voyages d'affaires / salons / séminaires...)

Modéré

- Majoritairement impulsés par le contexte pandémique (cf. Risques de pandémies), de nouveaux usages conjoncturels et structurels commencent à toucher le secteur hôtelier.
- Tant le développement du télétravail (et le déploiement de modes de communication à distance performants) que les préoccupations environnementales grandissantes des entreprises, pourraient impliquer à plus ou moins long terme un ralentissement des voyages d'affaires, en particulier sur la clientèle internationale individuelle.
- De ce fait les taux d'occupation des hôtels positionnés sur ce segment pourraient diminuer dans les années à venir ce qui pourrait avoir pour conséquences :
 - une dégradation de la solidité financière des locataires de Covivio Hotels et un risque d'impayés en découlant sur son patrimoine loué en "loyers fixes"
 - une baisse des revenus locatifs variables
 - des pertes d'exploitation sur le patrimoine détenu en "murs & fonds".
- De façon plus conjoncturelle, la baisse de l'activité salons/séminaires internationale pourrait se poursuivre dans les années à venir. Frappé de plein fouet par les restrictions sanitaires, ce secteur a connu, en Europe, une baisse importante par rapport à 2019.
- Sur le segment touristique, majoritairement affecté par le contexte pandémique, Covivio Hotels anticipe une reprise plus rapide de l'activité.

- Covivio Hotels a fait le choix d'une stratégie d'allocation d'actifs exigeante notamment en termes de qualité immobilière, de partenariats locatifs long-terme et de répartition géographique.
- À fin 2020, 88% du patrimoine de Covivio Hotels est situé dans de grandes métropoles européennes bénéficiant d'une grande attractivité touristique telles Paris, Berlin, Londres, Rome, Madrid ou Barcelone ..., le segment "voyage d'affaires" représente 49% des actifs du patrimoine de Covivio Hotels.



- Sur le segment touristique, la société anticipe ainsi une reprise à venir de l'hôtellerie en Europe (cf. "Risques de pandémies")
- Le maintien d'une durée résiduelle ferme élevée des baux de Covivio Hotels (14,2 ans à fin 2020) ainsi que l'étalement de la sortie de ses locataires, permettent à la société de sécuriser ses *cash-flows* à long-terme.
- Enfin, grâce au dialogue permanent avec ses partenaires, Covivio Hotels pourra impulser et accompagner le développement de concepts innovants permettant à son patrimoine de s'adapter aux nouveaux usages.

* Portugal, Irlande, Hongrie, République-Tchèque et Pologne

1.6.2.3 Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité

Risques	Dispositifs de contrôle	Qualification du risque
Vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel		
<ul style="list-style-type: none"> Compte tenu de son activité d'exploitant hôtelier en Europe à travers son patrimoine détenu en « murs & fonds » Covivio Hôtels est particulièrement concernée en matière de gestion de données à caractère personnel. Par ailleurs la digitalisation croissante de ses activités, destinée notamment à améliorer ses services, implique pour Covivio Hôtels un recours à de multiples sous-traitants de données. Ainsi, outre les dommages financiers, opérationnels ou d'image qui pourraient résulter d'un vol ou d'une altération de ses données (traitées dans ses propres systèmes ou dans ceux de ses sous-traitants), Covivio Hôtels pourrait être passible d'amendes émanant des autorités de contrôle compétentes en matière de protection des données, lesquelles, conformément au Règlement Européen n° 2016/679, dit règlement général sur la protection des données (RGPD), pourraient atteindre 4% de son chiffre d'affaires mondial. Plus généralement, Covivio Hôtels pourrait être passible de sanctions pour non-respect des autres principes du Règlement : finalité, proportionnalité et pertinence, durée de conservation limitée, sécurité et confidentialité, respect des droits des personnes, en ce compris l'information de celle-ci quant aux modalités de traitement de leurs données. 	<ul style="list-style-type: none"> Covivio Hôtels, en s'appuyant sur les services centraux du Groupe Covivio a déployé une organisation dédiée à la protection des données à caractère personnel à l'échelle européenne détaillée au paragraphe 2.6 de l'URD du groupe Covivio. Celle-ci passe notamment par la nomination d'un <i>Data Protection Officer</i>, garant de la protection des données personnelles traitées dans le groupe. Les mesures dédiées à la sécurité des systèmes d'information sont détaillées au paragraphe 1.6.4.2.1.2 du présent Document. 	Modéré
Défaillance des systèmes d'information, conséquences d'attaques "cyber"		
<ul style="list-style-type: none"> Les montants de flux que la société peut être amenée à décaisser exposent Covivio Hôtels aux risques de cyberattaques et de tentative de fraude par ingénierie astucieuse pouvant entraîner des extorsions de fonds, des vols, pertes de données, ou une interruption d'activité. Au cours des deux dernières années Covivio Hôtels a enregistré une augmentation des tentatives de fraudes par ingénierie astucieuse et opérations d'hameçonnage ou "phishing" sans pour autant que la société n'ait subi de préjudice financier jusqu'à présent. Les interruptions, violations ou défaillances des systèmes d'information entraîneraient, outre des dommages matériels informatiques importants, un risque d'image et 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... 	<p>Les mesures mises en place afin de réduire ce risque sont plus amplement décrites dans le paragraphe 1.6.4.2.1.2 du présent Document :</p> <ul style="list-style-type: none"> existence d'un plan de secours mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité réalisation de tests d'intrusion formations et sensibilisations aux risques cyber réalisation d'une cartographie des risques cyber souscription d'une assurance cyber. mise en place d'une PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'Information) et d'un RSSI (Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information) 	Modéré
Défaillance intrinsèque des systèmes d'information ou liée à la transformation digitale de Covivio Hôtels		
<ul style="list-style-type: none"> En vue de satisfaire ses clients, en proposant une offre adaptée aux enjeux de demain et de renforcer l'intégration de ses équipes et activités, le groupe Covivio a engagé, dès 2018, une démarche de transformation digitale ayant vocation à se déployer à l'échelle européenne, notamment sur le périmètre Covivio Hôtels. Celle-ci passe notamment par la mutualisation de ses applications de gestion <i>via</i> le recours à un progiciel destiné, notamment, à intégrer sa gestion comptable et immobilière. Ce projet nécessitera une migration massive de données ainsi qu'un paramétrage du nouvel outil qui devra tenir compte des spécificités du Groupe en termes de produits et d'activités. En cas de mauvaise estimation des besoins lors de la phase de déploiement du projet ou de défaillance technique lors de la migration, Covivio Hôtels pourrait subir une indisponibilité temporaire partielle ou totale de ses systèmes de quittancement, de paiement et de <i>reporting</i> comptable, entraînant des risques financiers et d'images associés. De même un retard significatif dans le déploiement de ce projet structurant pourrait entraîner des coûts additionnels de conseils élevés 	<ul style="list-style-type: none"> Dans le cadre de sa transformation digitale, Covivio a fait le choix de recourir à des éditeurs de place et de s'entourer de conseils bénéficiant d'une expérience confirmée dans l'accompagnement de grands groupes internationaux. Les problématiques liées à la migration sont anticipées tant en termes techniques qu'organisationnels et font l'objet d'ateliers dédiés et d'un accompagnement par des Conseils spécialisés. En cas d'échec de la migration, l'utilisation des systèmes actuels pourra être prolongée. 	Modéré

1.6.2.4 Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel Covivio Hotels opère

Risques	Dispositifs de contrôle	Qualification du risque
<p>Risque de fraude, de corruption (et infractions associées), de blanchiment d'argent & risques juridiques et d'image associés</p> <ul style="list-style-type: none"> Les activités de Covivio Hotels et notamment les activités de vente, d'acquisition et de location impliquent des mouvements de capitaux importants ainsi que des contacts réguliers entre les collaborateurs de Covivio Hotels et des prestataires, intermédiaires et/ou des agents publics locaux. <p>Fraude</p> <ul style="list-style-type: none"> Covivio Hotels pourrait être victime d'une fraude interne ou externe : utilisation d'accès privilégiés, usurpation d'identité d'un collaborateur, d'un dirigeant, d'un prestataire afin d'obtenir la réalisation d'un virement vers un compte tiers en contrepartie d'une opération réelle ou fictive... Ce risque est aggravé par le télétravail conséquence de la crise sanitaire dans laquelle les fraudeurs voient une opportunité de détournement des systèmes de contrôle interne des sociétés, multipliant ainsi leurs attaques. <p>Corruption et trafic d'influence</p> <ul style="list-style-type: none"> Des collaborateurs de Covivio Hotels (salariés, mandataires sociaux), directement ou <i>via</i> des intermédiaires, pourraient être susceptibles de commettre ces infractions, dans leur propre intérêt, celui d'un tiers ou celui de Covivio Hotels. Par exemple, des collaborateurs pourraient accorder des dons, subventions, cadeaux, ou autres avantages divers (recrutement d'un proche...) en vue de l'obtention d'un marché, de tout autre décision favorable d'un agent public, d'un dirigeant d'entreprise ou toute autre personne décisionnaire dans le cadre d'une vente, d'une acquisition ou d'une prise à bail. De même, des collaborateurs de Covivio Hotels pourraient se voir attribuer ces mêmes avantages afin de favoriser en interne le recours à un prestataire. En cas de fait avéré de corruption ou de trafic d'influence, outre les sanctions prévues par la loi, Covivio Hotels pourrait se voir reprocher la faiblesse de son dispositif de prévention des risques tel que défini par la Loi no 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique et faire l'objet de sanctions à ce titre. <p>Blanchiment d'argent</p> <ul style="list-style-type: none"> Covivio Hotels pourrait concourir ou réaliser des opérations impliquant une violation des lois et réglementations françaises ou européennes relatives au gel des avoirs ou aux mesures restrictives (embargos). De même, Covivio Hotels pourrait être sanctionnée du fait d'un manquement aux dispositions du Code Monétaire et Financier sur les obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, en ne réalisant pas par exemple les diligences appropriées au type d'opérations (vigilance renforcée). Au-delà des sanctions (administratives, civiles, pénales...) et de leurs impacts financiers, Covivio Hotels pourrait, en cas de fraude, de corruption ou de blanchiment avérés, voir son image dégradée, ce qui aurait pour effet de limiter sa capacité à nouer des relations d'affaires et à mettre en œuvre sa stratégie de cessions, d'acquisitions, de développement ou de location. 	<ul style="list-style-type: none"> Covivio Hotels dispose d'un dispositif de contrôle interne structuré dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 1.6.4 du présent document. Les mesures de préventions des risques spécifiques de fraude, de corruption et de blanchiment d'argent sont détaillées au paragraphe 2.6.2 de l'URD du groupe Covivio ainsi qu'au paragraphe 1.6.4.2.15 du présent Document. Ce dispositif est animé à l'échelle européenne par le Compliance Officer Groupe qui couvre également les activités de Covivio Hotels. 	<p>Modéré</p>

Risques	Dispositifs de contrôle	Qualification du risque
<p>Évolution défavorable de la réglementation immobilière</p> <ul style="list-style-type: none"> ● L'évolution légale et réglementaire en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation, de plafonnement des loyers est susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de Covivio Hotels. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Des analyses juridiques et jurisprudentielles sont régulièrement mises en œuvre dans un contexte légal et réglementaire évolutif. ● Les équipes spécialisées dans la gestion du patrimoine hôtelier et appuyées par une Direction Juridique Groupe et des Conseils spécialisés en Europe suivent l'application de ces réglementations. Parallèlement, la présence géographique diversifiée de Covivio Hotels permet de limiter l'exposition de la société au risque pays. ● Le contexte réglementaire reste évolutif et nécessite de la part des équipes de Covivio Hotels un constant. 	Modéré
<p>Évolution défavorable de la réglementation fiscale</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Covivio Hotels, bénéficie pour certaines de ses activités du régime de Société Immobilière, SIIC. En contrepartie de son régime d'allègement de la charge fiscale, la société s'engage à distribuer la majeure partie de ses bénéfices, ses actionnaires étant par la suite imposés. ● 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 SOCIMI. ● Toute modification des règles fiscales (imposition, taxes) ou tout non-respect des obligations citées ci-dessus pourraient avoir un impact défavorable sur les résultats financiers de Covivio Hotels. 	<ul style="list-style-type: none"> ● La maîtrise des risques fiscaux est assurée par la Direction Fiscale groupe, composée de professionnels dédiés. Ils opèrent un suivi constant des réglementations et jurisprudences tant locales qu'européennes en s'entourant de Conseils externes spécialisés. 	Modéré
<p>Évolution défavorable de la réglementation sanitaire et sécuritaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ● L'activité de Covivio Hotels 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. ● De même, 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, principalement en sa qualité d'exploitant, fait peser sur la société différentes obligations et responsabilités liées à la santé et sécurité de ses clients, lesquelles ont été renforcées pendant la pandémie de Covid19. (cf. Risques de pandémies) 	<ul style="list-style-type: none"> ● Covivio Hotels s'appuie sur la Direction du développement durable de Covivio, en charge du suivi de l'évolution des réglementations environnementales. Elle pilote et relaie l'information permettant la mise en œuvre par les équipes de Covivio Hotels d'objectifs et de plans d'actions associés pour anticiper les réglementations à venir. ● Chaque acquisition réalisée 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. 	Modéré

1.6.2.5 Risques liés au développement de Covivio Hotels

Risques	Dispositifs de contrôle	Qualification du risque
<p>Risques liés aux opérations de construction, de travaux, de redéveloppements : retards de livraison, non-respect des prévisions budgétaires et risques liés à la sécurité sur les chantiers</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Covivio Hotels valorise activement son patrimoine notamment via une politique de travaux dynamique (23 M€ réalisés en 2020). ● La société est de ce fait exposée aux risques liés au développement d'actifs immobiliers : <ul style="list-style-type: none"> ● Coût de travaux supérieur à l'évaluation préalable du projet ● Durée plus longue que celle estimée (difficultés techniques ou retard d'exécution lié à un défaut d'obtention d'autorisations administratives) pouvant entraîner dans certains cas, le paiement de pénalités auprès du locataire ou des contraintes dans l'exploitation des hôtels voire la caducité du bail si le retard va au-delà d'une période pré déterminée ● Risque Santé/Sécurité important sur l'ensemble des chantiers. Covivio Hotels et ses partenaires se doivent de mettre en place les mesures adéquates afin de garantir la sécurité et la santé des salariés présents sur les chantiers dans un environnement qui les expose à des risques de toute nature : chutes, électrocution, exposition à des produits chimiques, au bruit, aux vibrations... ● Prise en compte des normes de protection environnementale dans un contexte réglementaire qui se durcit. 		<p>Modéré</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● Une procédure précise l'ensemble des études à effectuer préalablement au lancement de toute opération de modernisation, incluant un processus de sélection des prestataires, le suivi de la période de construction jusqu'à la livraison de l'actif. ● Des engagements en matière de respect des délais de livraison sont pris avec les entreprises de construction, incluant des pénalités de retard. ● Des audits spécifiques sur des opérations de travaux et de développement sont réalisés régulièrement et n'ont pas révélé à ce jour de dysfonctionnement. 		
<p>Risques liés aux opérations de croissance externes : surestimation des valeurs, mauvaise évaluation des passifs, reprise de passifs corruptifs</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. ● Le volume des acquisitions au cours des cinq dernières années s'est élevé à 3 md€ dont 0,6 md€ en 2020. ● Lors des acquisitions, Covivio Hotels pourrait surestimer le rendement attendu de celles-ci, qui seraient alors réalisées à un prix trop élevé. ● Covivio Hotels pourrait se porter acquéreuse d'actifs - ou de titres de sociétés détenant des actifs- comportant des défauts cachés, notamment en matière environnementale, des non-conformités qui ne seraient pas couvertes par des garanties-vendeur ou un passif corruptif qui pourrait entraîner des sanctions au titre de la Loi Sapin 2. 		<p>Faible</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● Des due diligences sont réalisées avant chaque acquisition, avec l'aide de conseils externes spécialisés. Ces analyses ont notamment pour objectif d'appréhender les risques éventuels et de mettre en place, pour le compte de Covivio Hotels, des garanties et autres mesures d'accompagnement. ● Les acquisitions font l'objet, en fonction des seuils définis par la gouvernance, d'une validation par la Direction Générale et par le Conseil de Surveillance. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail. ● En 2020, Covivio a procédé à la nomination d'une <i>Risk Manager</i> Groupe dont la mission est d'apporter, outre une analyse des risques détaillée, un éclairage indépendant à la Direction Générale sur les risques inhérents aux opérations d'investissement, préalablement à leur présentation aux instances de Gouvernance. ● La <i>Compliance Officer</i> Groupe est également impliquée dans les opérations d'investissement en réalisant, au préalable, des analyses de probité des contreparties et des sociétés cibles. 		

1.6.2.6 Risques financiers

Risques	Dispositifs de contrôle	Qualification du risque
<p>Évolution défavorable des taux (emprunt et change)</p> <ul style="list-style-type: none"> Le recours à l'endettement de Covivio Hotels, soit 2,7 Md€ PdG à fin 2020, l'expose au risque de variation à la hausse des taux d'intérêt pouvant entraîner une augmentation significative des frais financiers. Un coût de financement plus élevé réduirait les capacités de Covivio à financer son développement. Une augmentation de 25 bps du taux de l'Euribor trois mois aurait un impact de 0,9 M€ sur l'EPRA Earning de Covivio Hotels. 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 un paiement du loyer en livre Sterling. 	<ul style="list-style-type: none"> Le taux moyen de la dette de Covivio Hotels reste bas à 1,99% à fin 2020 (contre 2,25% à fin 2019). Covivio Hotels utilise des instruments dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt auquel elle est exposée, principalement des caps, des swaps et des floors. Elle ne réalise pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de son risque de taux. À fin 2020, la dette de Covivio Hotels est couverte à 77% avec une durée moyenne de couverture de six ans. La politique de désendettement menée par la société depuis quelques années a permis de réduire ce risque. La LTV droits inclus au 31/12/2020 s'élève à 41,9% (en part du groupe et retraitée des actifs sous promesse) contre 34,9% au 31/12/2019. Malgré cette hausse, Covivio Hotels se donne comme objectif de maintenir une LTV en dessous de 40%. Les sensibilités à une hausse de taux d'intérêt sont décrites au paragraphe 3.2.2.3 du présent Document. Covivio Hotels a mis en place une dette en Livre Sterling et une couverture contre le risque de change couvrant aujourd'hui 92% de ses actifs en Livre Sterling (13% de son patrimoine) et serait ainsi que peu impactée par ces variations. 	<p>Élevé</p>
<p>Non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) lié aux baisses de valeurs et/ou baisse des revenus</p> <ul style="list-style-type: none"> Les risques liés aux évolutions de valeurs et de loyers sont détaillés dans les développements dédiés au risque "Évolution défavorable du marché immobilier : baisse ou stagnation des valeurs et des loyers" (cf. supra). En cas de non-respect d'un covenant, Covivio Hotels devrait théoriquement rembourser l'intégralité de sa dette tirée. En pratique ce risque apparaît néanmoins peu probable, les banques préférant généralement renégocier les conditions financières existantes des emprunteurs concernés comme on a pu le constater lors de la crise financière de 2008. 	<ul style="list-style-type: none"> Les dispositifs de maîtrise du risque de non-respect des Covenants bancaires (LTV, ICR) sont essentiellement liés à la maîtrise des autres risques suivants : <ul style="list-style-type: none"> "Évolution défavorable du marché immobilier : baisse ou stagnation des valeurs et des loyers" "Défaillance ou insolvabilité des locataires" "Risques liés à la liquidité – Difficultés à lever des financements/refinancements" "Évolution défavorable des taux" À fin 2020, le covenant de LTV (<i>Loan to Value</i>) le plus restrictif de Covivio Hotels s'élève à 60% pour un ratio effectif à fin 2020 de 44,2% (LTV bancaire). Ainsi la société pourrait subir une baisse de valeur de ses actifs de 26% avant d'atteindre son covenant de LTV. À fin 2020, l'ICR de Covivio Hotels (Interest Coverage Ratio) s'élève à x2,2 et à fin juin 2020, il s'élevait à x2,6 pour un covenant de x2,0. Par ailleurs, Covivio Hotels a obtenu, de manière préventive et par sécurité, de la part de l'ensemble de ses créanciers, la suspension du covenant d'ICR Consolidé (2x) pour l'année 2020 et pour le premier semestre 2021. 	<p>Modéré</p>

Risques	Dispositifs de contrôle	Qualification du risque																				
<p>Risques liés à la liquidité – Difficultés à lever des financements/refinancements</p> <ul style="list-style-type: none"> Le montant des emprunts long terme et court terme de Covivio Hotels à fin 2020 s'élève à 2,9 Md€ (en 100%) dont 0,2 Md€ exigibles en 2021. Les liquidités et lignes de crédits disponibles au 31 décembre 2020 s'élèvent à 292 M€. Covivio Hotels est donc 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 un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté via la prise de possession par l'établissement prêteur des actifs concernés. Le graphique ci-après présente l'échéancier des dettes de Covivio Hotels (en 100%) 	<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 permettent de limiter ce risque. Des prévisions de liquidité à dix-huit mois sont analysées mensuellement et présentées à la Direction Générale. 	Modéré																				
<table border="1"> <caption>Montant dette restant dû (en M€)</caption> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Montant (M€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2021</td><td>208</td></tr> <tr><td>2022</td><td>268</td></tr> <tr><td>2023</td><td>560</td></tr> <tr><td>2024</td><td>175</td></tr> <tr><td>2025</td><td>643</td></tr> <tr><td>2026</td><td>627</td></tr> <tr><td>2027</td><td>114</td></tr> <tr><td>2028</td><td>20</td></tr> <tr><td>2029</td><td>288</td></tr> </tbody> </table>	Année	Montant (M€)	2021	208	2022	268	2023	560	2024	175	2025	643	2026	627	2027	114	2028	20	2029	288		
Année	Montant (M€)																					
2021	208																					
2022	268																					
2023	560																					
2024	175																					
2025	643																					
2026	627																					
2027	114																					
2028	20																					
2029	288																					
<p>De même, compte tenu de sa situation financière, Covivio Hotels pourrait se voir refuser le financement de son développement ou le refinancement de ses dettes arrivées à échéance ou se voir appliquer des conditions de taux défavorables (cf. : « Évolution défavorable des taux d'emprunt »).</p>																						
<p>Défaillance de nos partenaires financiers et assurantiels</p> <ul style="list-style-type: none"> Le risque de défaillance de contreparties aux contrats mis en place auprès d'établissements financiers (relatifs à des contrats de couvertures ou d'utilisation de lignes de crédit) ou auprès de compagnies d'assurances, pourrait avoir des impacts négatifs sur les résultats de Covivio Hotels. À fin 2020, le montant des lignes de crédit non tirées est de l'ordre de 217 M€ (dont 210 M€ sur Covivio Hotels et 7 M€ sur le partenariat d'investissement détenant des actifs B&B) ; celles-ci pourraient être non mobilisables en cas de défaillance de l'établissement financier. En cas de défaut d'une contrepartie, Covivio Hotels pourrait : <ul style="list-style-type: none"> perdre une part significative de ses dépôts perdre le bénéfice de ses contrats de couverture de taux perdre le montant de garantie prévu aux contrats d'assurance en cas de sinistre. 	<ul style="list-style-type: none"> Covivio Hotels étant structurellement emprunteuse, le risque de défaillance de ses partenaires financiers se limite essentiellement aux placements, aux lignes de crédit non tirées ainsi qu'aux contrats de couvertures. Covivio Hotels privilégie le recours à des établissements diversifiés et de premier rang afin de réduire ce risque. La norme IFRS 13 prévoit explicitement l'appréciation du risque de contrepartie dans l'évaluation de la juste valeur des passifs. Ainsi, cette évaluation a été réalisée par un organisme spécialisé et prise en compte dans les comptes de Covivio Hotels. Conformément à son objectif de diversification, les polices d'assurance dont bénéficie Covivio Hotels sont souscrites auprès de plusieurs assureurs de premier rang (cf. paragraphe 1.6.3 du présent Document). 	Faible																				

1.6.2.7 Risques financiers liés aux effets du changement climatique

La politique RSE de Covivio Hotels est intégrée à la stratégie globale de développement durable du Groupe 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 (DEU).

Ce chapitre 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 loi de transition énergétique pour la croissance verte et à son décret du 29 décembre 2015. Il 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 impulsé par la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD).

Il 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 la manière dont elles sont affectées par l'évolution des conditions climatiques y sont détaillées par activité. La trajectoire carbone du Groupe publiée dans ce chapitre inclut également les activités de développement (construction, rénovation) réalisées en Europe. 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 Sustainability Accounting Standards Board (SASB), il fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant.

Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique et portant sur le risque physique encouru par les actifs semblent limités à court terme. Ils font l'objet de travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis afin d'en quantifier les impacts à plus long terme.

Ces informations sont également contenues dans le Rapport annuel de performance durable de Covivio disponible sur le site Internet de Covivio (www.covivio.eu).

1.6.3 Politique d'assurance

1.6.3.1 Politique générale

Covivio Hotels a mis en place une politique d'assurance permettant de couvrir ses risques opérationnels. Cette politique consiste à rechercher sur le marché de l'assurance des garanties complètes adaptées aux activités et aux risques encourus par la société. Ces garanties sont souscrites auprès d'assureurs de premier rang et s'inscrivent dans la stratégie de maîtrise des risques menée par Covivio Hotels qui s'appuie sur le Département Assurances du Groupe Covivio. Les principaux risques couverts portent sur les dommages aux biens et sur les actes de terrorisme/attentat susceptibles d'affecter le patrimoine immobilier de la société, ainsi que sur les responsabilités civiles pouvant être engagées dans le cadre des activités de Covivio Hotels en tant que professionnel de l'immobilier, propriétaire et gestionnaire d'immeubles, en tant qu'exploitant hôtelier (détenteur de fonds de commerce hôtelier) ainsi que dans le cadre de ses opérations de construction et de développement immobilier.

Covivio Hotels bénéficie par ailleurs d'un programme d'assurance contre les risques cyber complétant ainsi son dispositif assurantiel contre les risques de fraudes et malveillance informatique.

Les conditions d'assurances de Covivio Hotels au 1er janvier 2020 sont majoritairement identiques à celles appliquées par les assureurs au 1er janvier 2019 à l'issue de l'appel d'offre mené pour la mise en place des nouveaux programmes d'assurances de la société. Cependant après de nombreuses années consécutives de baisse tarifaire dans un contexte de sinistralité en hausse, le marché de l'assurance se durcit. A cette tendance haussière est venue s'ajouter en 2020 la crise sanitaire et économique mondiale qui a affecté directement les résultats techniques des assureurs.

1.6.3.2 Description des niveaux de couverture

1.6.3.2.1 Assurance du patrimoine immobilier

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 présentant tous une bonne notation de solidité financière.

En matière de dommages, les couvertures prises permettent de garantir les dommages matériels et préjudices financiers consécutifs à un sinistre total qui frapperait l'actif le plus important du portefeuille de Covivio Hotels. Covivio Hotels étudie et contrôle annuellement les garanties d'assurances lorsque celles-ci sont souscrites par l'exploitant hôtelier pour son compte et souscrit directement suivant les portefeuilles ses propres garanties d'assurances en Dommages aux Biens et pertes de loyers ou pertes d'exploitation lorsque la société détient le fonds de commerce hôtelier. Les pertes financières de la société consécutives à la fermeture des établissements dans le contexte pandémie ne sont pas, d'une manière générale, garanties par les assureurs de Covivio Hotels à l'instar des autres propriétaires et exploitants hôteliers.

Les limitations contractuelles de garanties des polices souscrites sont toutes adaptées aux spécificités et à la valeur du patrimoine couvert. Par ailleurs, conseillé et assisté annuellement par les services de prévention en ingénierie de ses assureurs, Covivio Hotels met en œuvre les diligences requises pour répondre à leurs recommandations et maintenir ses actifs dans un contexte permanent de sécurité en matière d'incendie, de sécurité et, de manière générale, d'assurabilité sur le marché de l'assurance.

Covivio Hotels souscrit systématiquement, pour tous les projets immobiliers de restructuration, des garanties d'assurances légales localement que ce soit en Europe ou en France de type « dommages-ouvrage » et « constructeur non-réalisateur », ainsi que des garanties non obligatoires mais sécurisant financièrement ses projets de type « tous risques chantier », « pertes d'exploitation/de loyer » et « responsabilité civile maîtrise d'ouvrage », venant compléter l'assurance responsabilité civile du Groupe si nécessaire.

1.6.3.2.2 Assurance de responsabilité civile

Les conséquences financières d'éventuelles mises en cause, du fait de dommages corporels, matériels et immatériels, subis par les tiers/clients et imputables aux fautes commises dans l'exercice des activités de la société, ou du fait du patrimoine immobilier et de l'ensemble des équipements qui en dépendent, sont assurées dans le cadre d'un programme d'assurances spécifique apportant des montants de garanties élevés et cohérents par rapport à l'importance du patrimoine.

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

1.6.3.2.3 Assurances autres risques

Covivio Hotels a pris les mesures nécessaires à la protection de ses intérêts ainsi qu'à celle de ses actionnaires concernant l'exposition aux risques financiers consécutifs à des actes de fraude ou de malversations, et de malveillance informatique, avec un contrat d'assurance spécifique. Compte-tenu de la progression des risques cyber, Covivio Hotels adhère également au programme d'assurance souscrit par Covivio lui permettant de bénéficier de

l'ensemble des garanties aujourd'hui disponibles sur le marché de l'assurance contre les risques cyber.

Par ailleurs, en cas d'événements pouvant atteindre l'image et la réputation de Covivio Hotels, une couverture d'assurance a été souscrite lui permettant de financer l'intervention immédiate et les honoraires d'un cabinet de communication spécialisé dans la gestion de crise.

1.6.3.2.4 Assurance du patrimoine professionnel (bureaux, informatique, véhicules)

Le patrimoine professionnel qui comprend les murs des bureaux lorsque la société en est propriétaire, mais également ses mobiliers, équipements et matériel informatique, est assuré par des polices aux garanties étendues à divers événements. Un contrat spécifique au système d'information prévoit notamment une couverture pour frais supplémentaires qui a été adaptée aux conditions et particularités du Plan de Continuité d'Activités du Groupe Covivio dont bénéficie Covivio Hotels. Les véhicules de société sont couverts en tous risques par une police « flotte-auto » et les véhicules personnels dont les collaborateurs font usage ponctuellement dans l'exercice de leurs missions sont couverts par les garanties d'une police « Auto-mission ».

1.6.4 Contrôle interne, gestion des risques et conformité

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

1.6.4.1.1 Objectifs et limites

Pour faire face aux risques potentiels, dont ceux décrits au paragraphe 1.6.1, Covivio Hotels s'appuie sur le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques mis en place par Covivio.

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, 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 et ses filiales, en France et à l'étranger ainsi qu'à toutes les filiales qu'elle contrôle.

1.6.4.1.3 Référentiel

Covivio Hotels 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 des 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

1.6.4.2.1 Une organisation structurée

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne s'appuie, notamment, sur des objectifs connus, une répartition des responsabilités, et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

1.6.4.2.1.1 Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

Des délégations et subdélégations de pouvoirs sont en place. Elles permettent une meilleure organisation de l'entreprise ainsi qu'une plus grande adéquation entre les responsabilités confiées aux opérationnels et les responsabilités du dirigeant. Elles font l'objet de revues et d'audits réguliers.

1.6.4.2.1.2 Des systèmes d'information performants et sécurisés

Les différents progiciels utilisés apportent aux équipes de Covivio Hotels les fonctionnalités adaptées à leurs activités.

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

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

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

La sécurité du Système d'Informations et de son infrastructure est assurée par :

1. Un plan de secours existant, permettant de remédier à tous types d'atteintes matérielles ou immatérielles des systèmes d'informations grâce, notamment, aux sauvegardes quotidiennes qui sont conservées hors des locaux d'exploitation des principaux serveurs
2. Un plan de continuité d'activité, opérationnel depuis juin 2013. Ce plan a été élaboré conjointement par les équipes de la Direction des Systèmes d'Informations et de la Direction des Risques, Compliance, Audit et contrôle internes de Covivio, 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 notamment 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
3. Des tests réguliers d'intrusion effectués par une société prestataire spécialisée, afin de s'assurer de la plus grande sécurité du système d'informations. 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, réalisée avec l'aide d'un prestataire spécialisé dans ce domaine. Celui-ci a souligné que de nombreux éléments de maîtrise étaient en place, et des recommandations sont en cours de déploiement pour renforcer la maîtrise du risque
5. Des formations et sensibilisations aux risques cyber, réalisées auprès de l'ensemble des collaborateurs, leur rappelant les bonnes pratiques et comportements à adopter
6. Une Charte informatique, diffusée et annexée au Règlement Intérieur de l'UES Covivio :
 - la Charte est avant tout un code de bonne conduite, qui 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'informations, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également la sécurité des équipements.
7. La nomination d'un RSSI externe depuis 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.

1.6.4.2.1.3 Des procédures actualisées, validées et diffusées

Les procédures décrivent les risques et les points de contrôle 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 du Groupe Covivio (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 Groupe des Risques, Compliance, Audit et contrôle internes, 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.

1.6.4.2.1.4 Formation des collaborateurs

La Direction Groupe des Risques, Compliance, Audit et contrôle internes organise des sessions de formations dites « Les Matinales du process ». Elles sont obligatoires, s'adressent à l'ensemble des collaborateurs en France et ont pour objectif de former et de sensibiliser les collaborateurs sur :

- les risques inhérents à leur activité
- les nouvelles réglementations applicables, notamment en matière de prévention des risques de corruption
- les procédures propres à chaque Direction ou métier
- les éléments du dispositif de contrôle interne, dont les chartes internes (Charte Éthique notamment)
- le rôle du Déontologue

En 2020 - 2021, ces formations ont porté plus particulièrement sur la lutte contre la fraude, la cybercriminalité, la corruption et la protection des données personnelles.

Par ailleurs, lors de son parcours d'intégration, tout nouveau collaborateur rencontre la Direction des Risques, Compliance, Audit et contrôle internes, qui lui présente le rôle de la Direction et le sensibilise aux procédures de l'entreprise.

1.6.4.2.1.5 Un dispositif éthique et déontologique établi

Covivio Hotels a placé au rang de ses valeurs le respect de la réglementation, des procédures internes, des règles de déontologie professionnelle et d'éthique morale. Le Group Compliance Officer et le Déontologue opérant au sein du Groupe Covivio couvrent également les activités de Covivio Hotels. La société s'appuie ainsi sur un dispositif complet rappelant les règles et comportements de bonne conduite qui s'imposent à l'entreprise, aux dirigeants, aux mandataires sociaux, à l'ensemble des collaborateurs et aux partenaires.

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 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, 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 lors de formations. Son existence est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs via sa diffusion sur le site Internet du Groupe 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. 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, puis actualisée en 2020, 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 Group 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.

1.6.4.2.2 Un management des risques évolutif

1.6.4.2.2.1 Cartographie des risques

Covivio Hotels réalise depuis plus de dix ans des cartographies 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. Les risques significatifs sont présentés en 1.6.1 ; En sus de la cartographie des risques généraux, une cartographie des risques de corruption est également réalisée et actualisée conformément à la Loi Sapin 2.

1.6.4.2.2.2 Base incidents

Une base incident permet de renforcer l'efficacité des dispositifs de gestion des risques potentiels, par la gestion des incidents avérés, pour éviter leur répétition, et en contenir les conséquences.

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 pour ce faire les ressources nécessaires.

1.6.4.2.2.3 Manuel de contrôle interne

Le Manuel de contrôle interne a pour objectif d'améliorer l'efficacité de la gouvernance du contrôle interne et du *management* des risques.

Il met en avant les dernières évolutions du dispositif de contrôle interne en matière de suivi des recommandations, de l'application des procédures et des normes fixées par l'AMF concernant la gouvernance, le *management* des risques et les éléments clés liés aux systèmes d'information.

1.6.4.2.3 Des activités de contrôle proportionnées aux risques

Les activités de contrôle, en France et à l'étranger, 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.

1.6.4.2.3.1 Contrôle des risques sur investissements, cessions et financements

Conformément aux règles de gouvernance (cf. paragraphe 4 du présent Document), les décisions portant sur les risques les plus élevés sont placées, au-delà de certains montants, sous le contrôle du Conseil de Surveillance et de ses Comités spécialisés. Il s'agit en particulier :

- des acquisitions et des cessions
- des financements à moyen et long terme
- des *business plans* et des objectifs budgétaires
- des principales décisions stratégiques.

Les autres risques sont placés sous le contrôle du Directeur Général.

En 2020, Covivio a procédé à la nomination d'une *Risk Manager Groupe* couvrant également les activités de Covivio Hotels ; sa mission est d'apporter à la Direction Générale, outre une analyse des risques détaillée, un éclairage indépendant sur les risques inhérents aux opérations préalablement à leur présentation aux instances de gouvernance.

1.6.4.2.3.2 Contrôle des activités de la société

Contrôle des sociétés propriétaires, des sociétés de gestion et des Directions fonctionnelles

Les points de contrôle des activités opérationnelles portent sur les actions nécessaires pour :

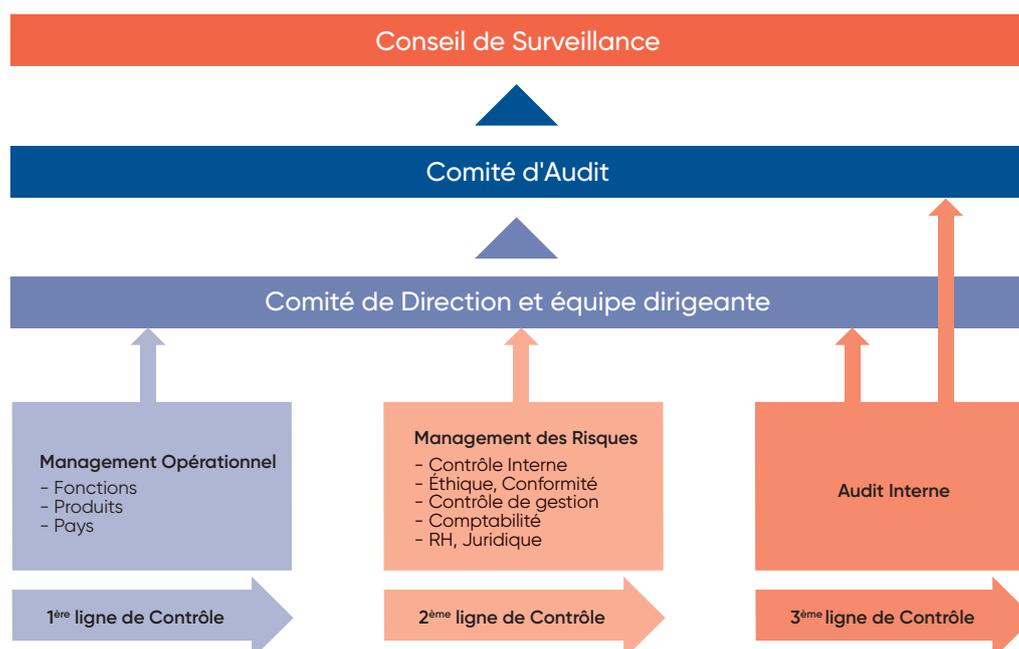
- délivrer les recettes budgétées
- maîtriser les charges d'exploitation liées aux actifs
- maîtriser les charges directes de fonctionnement (charges de personnel, expertises, *Asset Management*, etc.).

Le contrôle du respect des budgets est effectué par le Contrôle de Gestion de Covivio Hotels.

Les Directions fonctionnelles sont contrôlées mensuellement sur la maîtrise de leurs dépenses et le respect de leur budget.4.2.4. Dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

1.6.4.2.4 Organisation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

Ce dispositif est organisé autour des lignes de maîtrise représentées schématiquement ci-dessous :



Covivio Hotels s'appuie sur les services centralisés du Groupe Covivio notamment en matière Comptable, Juridique, RH, Audit, Éthique et Conformité.

1.6.4.2.5 Le contrôle interne de l'information comptable et financière

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

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

1.6.4.2.5.1 Périmètre

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre de contrôle interne comptable et financier de Covivio Hotels comprend l'ensemble des filiales consolidées.

1.6.4.2.5.2 Acteurs

1.6.4.2.5.2.1 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.

Deux acteurs sont particulièrement concernés :

- le Gérant de Covivio Hotels est responsable de l'organisation et de la mise en œuvre du contrôle interne comptable et financier ainsi que de la préparation des comptes :
 - il présente les comptes au Comité d'Audit et au Conseil de Surveillance, qui les arrête
 - il veille à ce que le processus d'élaboration de l'information comptable et financière produise une information fiable et donne une image fidèle des résultats et de la situation financière de la société
- le Comité d'Audit, en tant qu'émanation du Conseil de Surveillance, effectue les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Il présente son compte rendu au Conseil de Surveillance avant l'arrêté des comptes.

1.6.4.2.5.2.2 La production des informations comptables et financières

En France, comme à l'étranger, la qualité du processus de production des états financiers provient notamment de :

- la formalisation des procédures comptables
- le manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation

- la validation et de l'actualisation des schémas comptables
- la justification des soldes et des rapprochements usuels de validation et de contrôles, en liaison avec les travaux du Contrôle de Gestion
- les revues analytiques qui permettent de valider avec les opérationnels les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat
- la séparation des tâches entre les pouvoirs d'engagement et les activités d'enregistrement comptable
- la revue du *reporting* de consolidation de chacune des filiales
- la revue des impacts fiscaux et des litiges.

Chaque événement structurant, fait l'objet d'une note spécifique, analysant les impacts sur les comptes sociaux des entités, ainsi que sur les comptes consolidés.

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

1.6.4.2.5.2.3 Production des comptes consolidés

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction des Comptabilités de Covivio sur laquelle s'appuie Covivio Hotels a rédigé un manuel de consolidation détaillé, et donne des instructions spécifiques aux filiales françaises et étrangères du Groupe dont Covivio Hotels et ses propres filiales.

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

1.6.4.2.5.2.4 Contrôle de la communication des informations financières et comptables

Le Gérant coordonne l'arrêté des comptes et les transmet 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 Comité d'Audit et du Conseil de Surveillance.

Covivio Hotels applique les *Best Practices Recommendations* de l'EPRA, notamment pour présenter les états financiers et les indicateurs de performance. Cette présentation apporte une meilleure lisibilité, et permet une comparabilité avec les foncières qui publient dans le même format.

1.6.5 Évolutions et perspectives 2021

Dans le prolongement des actions déployées en 2020, la Direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne s'assurera en 2021 de la réalisation complète et approfondie du plan d'audit de l'année. Elle s'attachera à dynamiser les démarches de gestion, d'identification, d'appréhension et de couverture des risques au sein de la société. La maîtrise des risques, ainsi que le respect de

la réglementation relative à la protection des données personnelles constitueront également des enjeux importants pour l'année 2021 notamment sur le périmètre détenu en « murs & fonds » par Covivio Hotels et gérés par des prestataires externes *via* des « Contrats de Management ».

1.7 Actionnariat au 31 décembre 2020

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, Cardif 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 2020, le capital de la société s'élevait à 484 146 532 €. Il était composé de 121 036 633 actions d'une valeur unitaire nominale de 4 €.

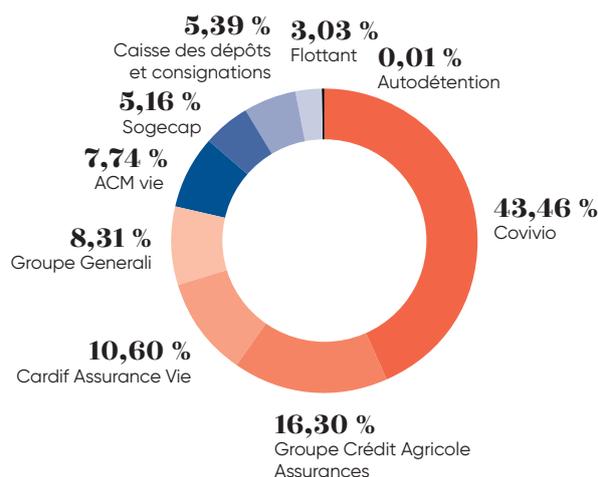
À la suite de la réalisation définitive du paiement du dividende en actions le 2 juin 2020, 11 510 983 actions émises au prix de 16,07 € par action dont 4 € de valeur nominale ont été souscrites et intégralement libérées.

Le capital social de la société a été ainsi augmenté d'un montant de 46 043 932 € par l'émission de 11 510 983 actions nouvelles de 4 € de valeur nominale chacune.

En conséquence, à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2020, le capital de la société s'élève à 530 190 464 €. Il est composé de 132 547 616 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. 22-10-46 du Code de commerce.

L'actionnariat au 31 décembre 2020 se présente de la façon suivante :



Dénomination des actionnaires	Nombre d'actions/ Droits de vote	Pourcentage
Covivio	57 601 139	43,46%
Groupe Crédit Agricole Assurances	21 607 052	16,30%
Cardif Assurance Vie	14 048 356	10,60%
Groupe Generali	11 019 979	8,31%
ACM Vie	10 265 804	7,74%
Sogecap	6 835 596	5,16%
Caisse des Dépôts et Consignations	7 144 642	5,39%
Flottant	4 012 357	3,03%
Autodétention	12 691	0,01%
TOTAL	132 547 616	100%

1.7.2 Répartition du capital et des droits de vote

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

	31/12/2020			31/12/2019			31/12/2018		
	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	57 601 139	43,46%	43,46%	52 307 218	43,22	43,22	49 941 715	42,30	42,30
Groupe Crédit Agricole Assurances	21 607 052	16,30%	16,30%	19 706 321	16,28	16,28	19 706 321	16,69	16,69
Groupe Generali	11 019 979	8,31%	8,31%	10 050 573	8,30	8,30	10 050 573	8,51	8,51
Cardif Assurance Vie	14 048 356	10,60%	10,60%	12 812 548	10,59	10,59	12 812 548	10,85	10,85
ACM Vie	10 265 804	7,74%	7,74%	9 362 740	7,74	7,74	9 362 740	7,93	7,93
Sogecap	6 835 596	5,16%	5,16%	6 234 282	5,15	5,15	6 234 282	5,28	5,28
Caisse des Dépôts et Consignations	7 144 642	5,39%	5,39%	6 516 141	5,38	5,38	5 902 897	5	5
Flottant	4 012 357	3,03%	3,03%	4 043 761	3,34	3,34	4 041 970	3,42	3,42
Autodétention	12 691	0,01%	0	3 049	-	0	4 840	-	0
TOTAL	132 547 616	100%	99%	121 036 633	100	100	118 057 886	100	100

1.7.3 Déclarations de franchissement de seuils et déclarations d'intention

Déclarations de franchissement de seuils

Néant.

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 absorptive 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
2 juin 2020	Augmentation de capital à la suite du paiement du dividende en actions	11 510 983	46 043 932	138 937 564,81			132 547 616	530 190 464

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

L'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2020 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 40 € 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 5 avril 2019, dont le bilan fait état au 7 mai 2020 de 8 680 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 7 mai 2020.

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 7 mai 2020.

Les échanges mensuels pour **l'exercice 2020** s'établissent comme suit :

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 €
Janvier	4 253	29,00	4 235	29,35
Février	5 110	27,07	2 865	28,44
Mars	8 513	20,93	4 433	23,03
Avril	2 464	18,17	2 992	18,51
Du 1 ^{er} au 6 mai	312	19,19	742	19,64

Programme de rachat d'actions autorisé par l'AG du 7 mai 2020	Achat		Vente	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €	Nombre d'actions	Prix moyen par action en €
Du 6 mai au 31 mai	7 181	17,84	5 835	18,76
Juin	7 436	18,95	7 461	19,62
Juillet	6 341	16,47	3 136	16,66
Août	3 237	14,78	2 382	15,14
Septembre	4 022	13,45	2 805	13,67
Octobre	4 356	11,99	4 869	12,25
Novembre	3 029	14,97	6 775	14,64
Décembre	8 482	17,63	6 564	17,85

En conséquence au cours de l'exercice 2020, la société a procédé au titre du contrat de liquidité à l'acquisition de 64 736 de ses propres actions au prix moyen de 18,7377 € par action, et à la cession de 55 094 de ses propres actions au prix moyen de 18,811 € par action.

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

Covivio Hotels détenait ainsi, au 31 décembre 2020, 12 691 de ses propres actions qui représentent 0,010% du capital social,

évaluées au cours d'achat, au 31 décembre 2020, à 226 534,35 € (soit 17,85 € par action) représentant une valeur nominale de 50 764 €.

Au titre de l'exercice 2020, les frais de négociation sont de 27 500 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée Générale du 7 mai 2020 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2021.

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	Valeur moyenne (en €)	Ventes d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020
M. Kullmann	/	/	/	/	2 515
M. Estève	52 actions*	/	/	/	842
Mme Aasqui	5 actions 1 action ⁽¹⁾	12,05 Prêt	/	/	6
Covivio Participations	/	/	/	/	1
Mme Lelong-Chaussier	/	/	/	/	0
	100 000 actions	27,30			
	5 054 834 actions*	16,07			
	55 509 actions	11,80			
	8 253 actions	11,91			
	3 695 actions	11,87			
	2 510 actions	11,85			
	6 300 actions	11,86			
	5 663 actions	11,78			
	2 328 actions	11,76			
	51 347 actions	11,85			
	1 149 actions	11,77			
	1 338 actions	11,75			
Covivio	995 actions	11,88		/	57 601 139
Mme Goudallier	/	/	/	/	0
Foncière Margaux	/	/	/	/	1
Mme Seegmuller	/	/	/	/	0
Predica	1 673 846 actions*	16,07	1	Prêt	19 027 865
M. Chabas	/	/	/	/	0
Spirica	5 000 actions 75 287 actions*	18,08 16,07	5 000	17,57 €	855 850
Pacificica	151 598 actions*	16,07			1 723 337
ACM Vie	903 064 actions*	16,07	/	/	10 265 804
M. Morrisson	/	/	/	/	0
Generali Vie	854 368 actions*	16,07	/	/	9 712 244
M. Pezet	/	/	/	/	0
Cardif Assurance Vie	1 235 808 actions*	16,07	/	/	14 048 356
Mme Robin	/	/	/	/	0
Sogecap	601 314 actions*	16,07	/	/	6 835 596
M. Briand	/	/	/	/	0
Caisse des Dépôts et Consignations	628 501 actions*	16,07	/	/	7 144 642
M. Taverne	/	/	/	/	0
Mme Saitta	10 actions	11,75	/	/	10
M. Luchet	/	/	/	/	11
M. Ozanne, Président de Covivio	2 207 actions*	16,07			
Hotels Gestion, Gérant de la société	8 230 actions	12,19	/	/	43 139

(1) Prêt d'action consenti par Predica à Najat Aasqui.

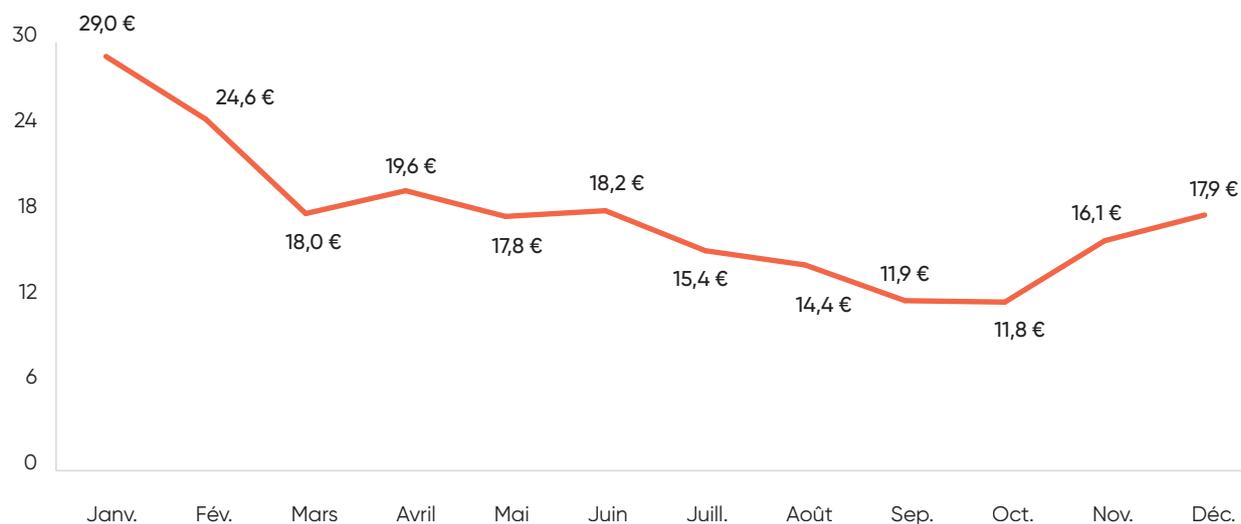
* souscription à l'option du paiement du dividende en actions.

1.8 Bourse et dividende

1.8.1 Cours de bourse au 31 décembre 2020

Le dernier cours coté de l'exercice s'établit à 17,9 €, portant la capitalisation boursière à 2 366 M€ au 31 décembre 2020.

Évolution du cours de l'action Covivio Hotels sur l'année 2020



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

Sur l'ensemble de l'exercice 2020, 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 2020	28,3	30,0	52 801	22
Février 2020	24,5	29,7	197 435	20
Mars 2020	16,0	26,0	180 674	21
Avril 2020	17,5	20,3	77 279	20
Mai 2020	16,2	20,9	105 638	20
Juin 2020	17,5	22,9	191 070	22
Juillet 2020	14,5	18,5	81 359	23
Août 2020	14,2	16,0	49 371	21
Septembre 2020	11,8	14,9	75 058	22
Octobre 2020	11,6	13,0	321 596	22
Novembre 2020	11,7	16,4	298 351	21
Décembre 2020	15,9	19,2	124 811	22

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%
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
2020	132 547 616	0,26 €*	0 €	0,26 €

* Dividende proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 08/04/2021.

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 8 avril 2021 la distribution d'un dividende de 0,26 € par action en circulation. Ce dividende représente un montant global de 34 462 380,16 €, soit 87% de l'EPRA Earnings.

Il convient de rapprocher le montant de dividende :

- du montant de l'EPRA Earnings de 39 M€
- de l'EPRA Earnings de 0,30 € 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 87%.

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	
	2020	2019
Christophe Kullmann	131 389*	101 630
Dominique Ozanne	66 992	59 813
Olivier Estève	79 083	61 065

* Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 18 000 actions en usufruit, à la suite de la 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 178 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 un 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 deux 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
- Cinq sociétés détentrices des actifs en Pologne : trois hôtels achetés en 2019
- holdings du portefeuille Rocky (13 sociétés) qui détiennent *via* des participations 12 hôtels au Royaume-Uni.

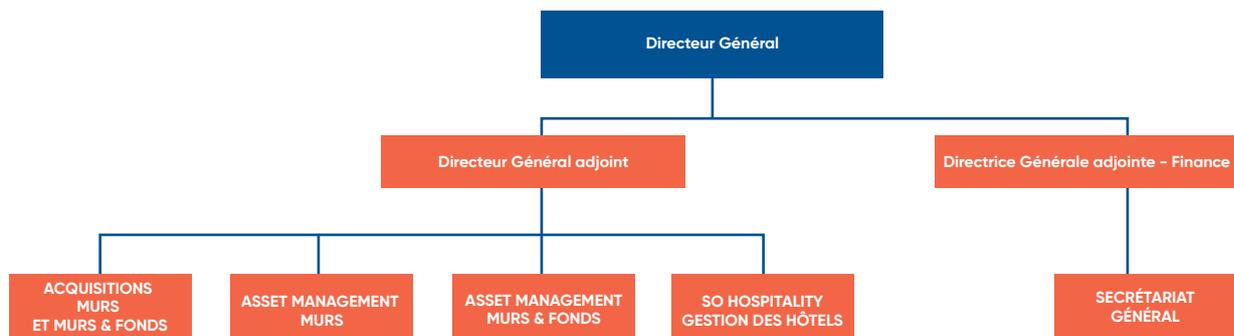
Covivio Hotels détient :

- 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 1 société luxembourgeoise, 3 sociétés italiennes, 3 sociétés françaises, 1 société hongroise et 1 société tchèque dans le cadre de l'acquisition de 8 hôtels.

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 ce début d'année 2021, l'activité hôtelière européenne reste très pénalisée par les conséquences de la pandémie mais les premiers effets des campagnes de vaccination désormais déployées en Europe, et plus particulièrement dans les pays dans lesquels opère Covivio Hotels, jumelés à la fin des restrictions de déplacement,

devraient permettre une reprise progressive de l'activité hôtelière. Covivio Hotels pourra alors s'appuyer sur la qualité et la diversité de son patrimoine, loué et exploité par les grands opérateurs européens et internationaux, pour afficher une croissance de ses résultats.

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 8 avril 2021

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous soumettre 27 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 17^{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 2020, arrêté par le Gérant le 9 février 2021, 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 2020 d'un montant de 168 212 028,29 €, ainsi qu'à la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 0,26 € par action.

Le dividende sera mis en paiement le 15 avril 2021.

Sur la base du nombre total d'actions existantes au 31 décembre 2020, soit 132 547 616 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 34 462 380,16 €.

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 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 2020. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées, situé dans la partie 3 du document d'enregistrement universel.

Nous vous précisons qu'aucune convention réglementée n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

En application des dispositions de l'article L. 22-10-76 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 2020 (7^e résolution)

En application des dispositions de l'article L. 22-10-77 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. 22-10-9 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 2020 (8^e et 9^e résolutions)

En application des dispositions de l'article L. 22-10-77 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 2020 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 2020 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. Ratification de la cooptation de Madame Adriana Saitta en qualité de membre du Conseil de Surveillance (10^e résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la 10^e résolution, de ratifier la cooptation par le Conseil de Surveillance réuni le 15 juillet 2020 de Madame Adriana SAITTA en qualité de membre du Conseil de Surveillance, en remplacement de Madame Patricia DAMERVAL, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Diplômée en *Business Administration* auprès de l'université Bocconi, Adriana Saitta est titulaire d'un MBA obtenu à l'Insead de Fontainebleau. Elle a débuté sa carrière chez McKinsey & Company, où elle a travaillé pendant neuf ans dans le domaine bancaire et les services financiers ; pendant cette période, elle a assisté plusieurs Institutions Financières italiennes et Européennes de standing et elle a été membre du *European leadership Group of Banking and Securities Practice*. Elle a rejoint Banca Intesa en 2003, où elle a d'abord occupé les fonctions de Head of Consumers' Banking de la Division Banque de Détail italienne puis celles de Head of Retail Banking de la Division Banques étrangères. Fondatrice et Présidente de Intesa Sanpaolo Card d.o.o, elle a été aussi membre de plusieurs Conseils d'Administration au sein du Groupe Intesa Sanpaolo dans les pays de l'Europe de l'Est. Depuis 2015, elle est Directrice Générale d'Intesa Sanpaolo à Paris.

Adriana SAITTA apporte au Conseil toute son expertise dans le domaine financier, bancaire et international.

Le Conseil de Surveillance, a examiné la situation d'Adriana SAITTA au regard des règles du Code Afep-Medef actualisé en janvier 2020 définissant les critères d'indépendance des membres du Conseil de Surveillance. Elle a été administratrice de la société Beni Stabili, société consolidée par Covivio jusqu'à son absorption par Covivio le 31 décembre 2018 mais n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio Hotels ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Cette fonction non exécutive lui a permis de disposer d'une bonne connaissance du groupe. Elle satisfait par ailleurs à l'ensemble des autres critères Afep-Medef, le Conseil de Surveillance a estimé qu'Adriana SAITTA pouvait être considérée comme membre du Conseil indépendante.

La fiche d'identité d'Adriana SAITTA figure dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 4.2.2.1.3. du document d'enregistrement universel.

7. Renouvellement des mandats de membres du Conseil de Surveillance (11^e à 16^e résolutions)

Les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Christophe Kullmann (11^e résolution), Olivier Estève (12^e résolution), Madame Adriana Saitta (13^e résolution), des sociétés ACM VIE (14^e résolution), SOGECAP (15^e résolution) et Caisse des Dépôts et Consignations (16^e résolution), arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2021, vous serez invités au titre des **11^e à 16^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 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Sous réserve de l'approbation desdites résolutions :

- la société ACM VIE restera représentée au Conseil de Surveillance par François Morrisson
- la société SOGECAP restera représentée au Conseil de Surveillance par Yann Briand
- Caisse des Dépôts et Consignations restera représentée au Conseil de Surveillance par Arnaud Taverne.

Si l'ensemble des 11^e à 16^e résolutions est approuvé par l'Assemblée Générale et à la suite de l'arrivée à échéance du mandat de Jean Luchet lors de la présente Assemblée Générale, la proportion de membres du Conseil de Surveillance indépendants serait portée à 23% et le taux de féminisation sera portée à 46%.

Une notice biographique, la liste de l'ensemble de leurs mandats et fonctions exercés au cours des cinq derniers exercices, ainsi que le nombre d'actions qu'ils détiennent sont rappelés au 4.2.2.1.3 du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

8. Autorisation au Gérant en vue de l'achat par la société de ses propres actions (17^e résolution)

Au titre de la 17^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 35 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait 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 20^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

- 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 8 avril 2021 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2020.

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 :

- 19^e résolution : augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes
- 21^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
- 22^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
- 24^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
- 25^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

- 26^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 20^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 23^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 :

- 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
- 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.

1. Approbation de la modification des articles 8 (Forme et cession des actions) et 9 (Droits et obligations attribués aux actions) des statuts de la société (18^e résolution)

Par le vote de la 18^e résolution, nous vous proposons de modifier :

- l'article 8 des statuts de la société afin de modifier la sanction applicable en cas de non-respect par un Actionnaire Concerné (tel que ce terme est défini dans les statuts) de son obligation d'inscrire l'ensemble de ses actions au nominatif. La sanction prévue serait la privation à l'Assemblée Générale des droits de vote de cet Actionnaire Concerné attachés aux seules actions non inscrites sous la forme nominative et non plus des droits de vote attachés à l'intégralité des actions détenus par l'Actionnaire Concerné au capital de la société
- l'article 9 des statuts de la société afin de le mettre à jour de la recodification des dispositions de l'article L. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce devenu article L. 22-10-46 du Code de commerce aux termes de l'ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020 ayant pour objet la création, au sein du Code de commerce, d'une division spécifique aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation.

2. Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (19^e résolution)

Vous serez invités, au titre de la **19^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, bénéfices, 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 cinquante-trois millions d'euros (53 000 000 €) (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 **21^e à 26^e résolutions**.

Cette délégation mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2020.

3. Autorisation au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions (20^e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la **17^e résolution**, il vous est proposé, au titre de la **20^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 **17^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 7 mai 2020.

4. 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 (21^e résolution)

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 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 soixante-cinq millions d'euros (265 000 000 €) 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 **19° et 22° à 26° 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 **22° à 25° 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 8 avril 2021, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2020.

5. 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 (22° 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 **22° 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. 22-10-51 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 **21° 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 cinquante-trois millions d'euros (53 000 000 €) 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 **19°, 21°, et 23° à 26° 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 8 avril 2021, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2020.

6. 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 (23° résolution)

Par le vote de la **23° 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 l'Assemblée Générale du 8 avril 2021, et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2020.

7. 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 (24^e résolution)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-147, 6^e alinéa du Code de commerce, ainsi que de l'article L. 22-10-53 dudit Code il vous est proposé, au titre de la **24^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. 22-10-54 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 **19^e, 21^e à 23^e, 25^e et 26^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 **21^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 8 avril 2021, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2020.

8. 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 (25^e résolution)

Il vous est proposé au titre de la **25^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 cinquante-trois millions d'euros (53 000 000 €) 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 **19^e, 21^e à 24^e et 26^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 **21^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 8 avril 2021, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2020.

9. Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société adhérent à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (26^e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la **26^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 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 8 avril 2021, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2020.

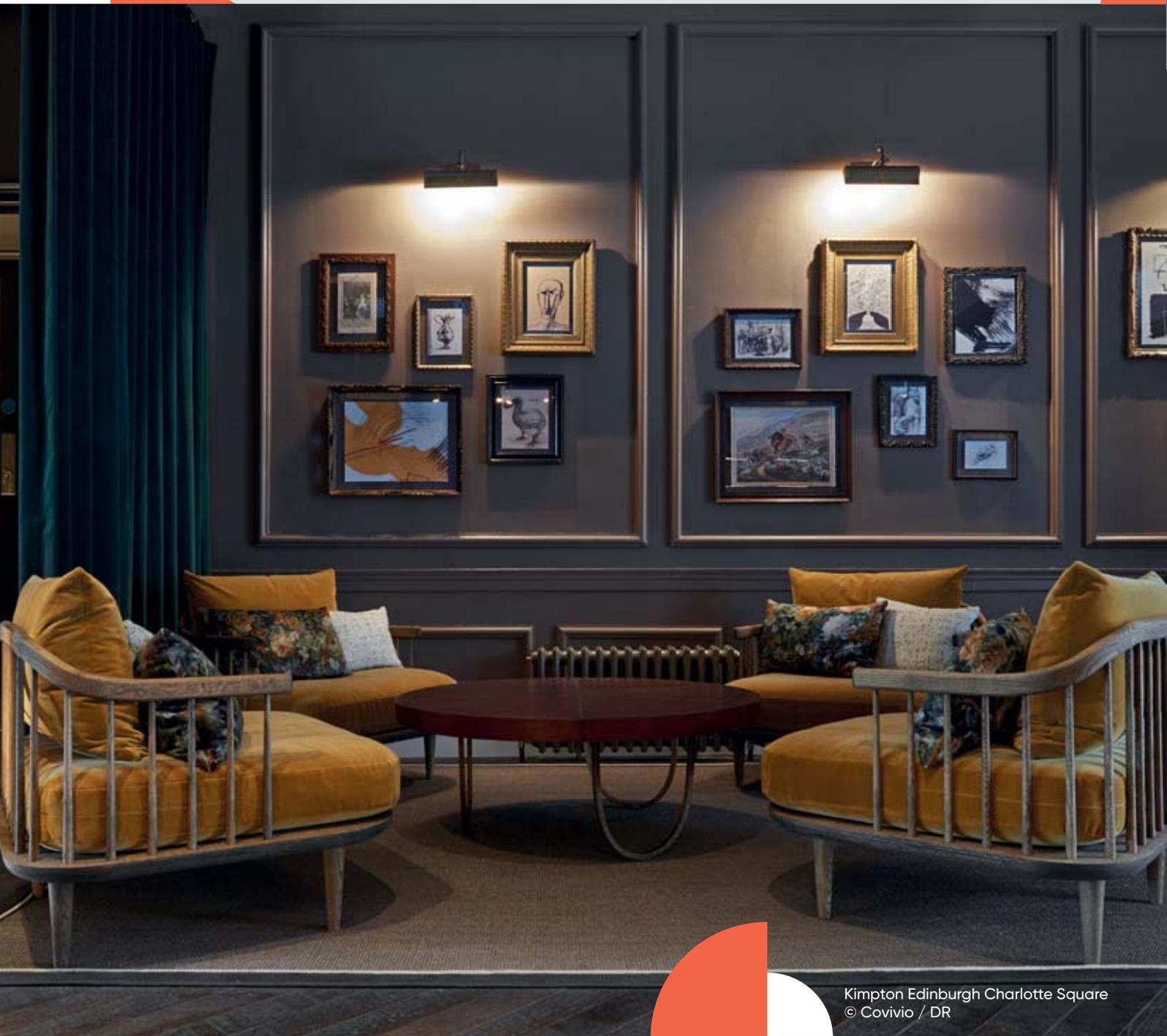
10. Pouvoirs pour formalités (27^e résolution)

La **27^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





Kimpton Edinburgh Charlotte Square
© Covivio / DR

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 celle 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 2020, Covivio Hotels comptait 21 collaborateurs (13 femmes, huit hommes), tous en CDI. La totalité des indicateurs Ressources Humaines relatifs à Covivio Hotels sont inclus au chapitre 2.7.2 du Document d'Enregistrement Universel de Covivio dans le *reporting* de l'UES France.

Structurée à partir de l'étude de cartographie des risques RSE conduite en 2018, la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) consolidée 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 neuf 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 consolidée 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 2018 ⁽¹⁾. 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.

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

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 2020, la proportion d'hôtels ainsi certifiés détenus par Covivio en Europe est de 72,5%, (vs 56,8% à fin 2019) dépassant l'objectif de 66% fixé pour 2020 et en ligne avec celui de 100% d'ici fin 2025. En 2020, malgré la crise sanitaire qui a paralysé le secteur, 100% du portefeuille de Covivio Hotels au Royaume Uni a été certifié BREEAM In-Use. Grâce à la collaboration étroite avec IHG, opérateur de ce portefeuille, les notes obtenues atteignent en moyenne un niveau « Very Good » sur les volets Bâtiment (Part 1) et Exploitation (Part 2). 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.

En France, après 10 ans d'attente, le décret dit « tertiaire » a été publié en juillet 2019, dans la mouvance de la loi ELAN ⁽¹⁾. Le décret tertiaire impose, pour tout immeuble, partie d'immeuble ou ensemble immobilier d'au moins 1 000 m² SDP (surface de plancher), une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050. Ce décret a été complété par l'arrêté dit « méthode », du 10 avril 2020 et l'arrêté « valeurs absolues », du 24 novembre 2020 et publié le 17 janvier 2021, qui définit, à horizon 2030, les seuils de consommations d'énergie finale (par typologie d'immeubles, zones géographique...). Ceux-ci pourront être visés alternativement à l'objectif de - 40%. Les consommations devront annuellement être renseignées sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire). Covivio a anticipé ces mesures et, notamment via les

comités annexes environnementales, partage avec ces locataires de façon à faciliter la mise en œuvre de ces nouvelles obligations.

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 concernant le carbone (mise au point de nouveaux outils de suivi, ACV Express, Cahier des charges ACV Européen pour rendre plus comparables leurs résultats, etc.), la résilience et l'économie circulaire (différentes études et collaborations).

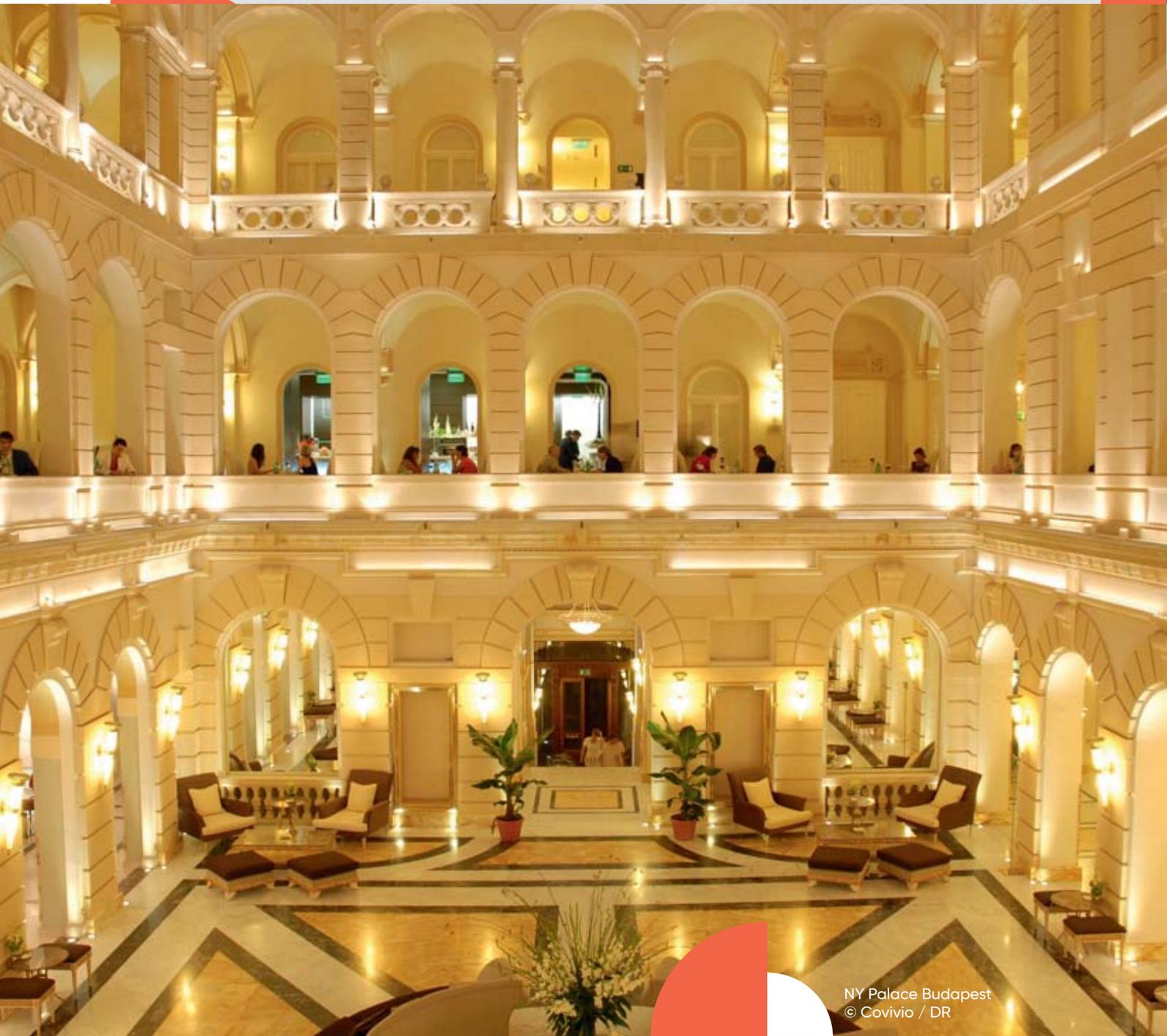
Fin 2019, Covivio a exprimé sa Raison d'Être : « Construire du bien-être et des liens durables ». Fruit d'un projet commun mené par le Conseil d'Administration et les équipes internes, au niveau européen, elle s'appuie sur des objectifs quantifiés et datés. Covivio affirme ainsi son ambition de se rapprocher 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 2020 de Covivio sont également contenues dans son Rapport Annuel de Performance Durable. (www.covivio.eu/fr).



(1) La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, ou loi ÉLAN



NY Palace Budapest
© Covivio / DR

75%

d'établissement milieu
et haut de gamme.



3

Comptes consolidés au 31 décembre 2020

3.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2020	80	3.5 Annexes aux comptes individuels	135
3.1.1 État de situation financière	80	3.5.1 Événements significatifs de l'exercice	135
3.1.2 État du résultat net	82	3.5.2 Principes, règles et méthodes comptables	136
3.1.3 État du résultat global	83	3.5.3 Explications des postes du bilan	139
3.1.4 État de variations des capitaux propres	83	3.5.4 Notes sur le compte de résultat	151
3.1.5 Tableau des flux de trésorerie	84	3.5.5 Engagements hors bilan	156
3.2 Annexe aux comptes consolidés condensés	85	3.5.6 Renseignements divers	159
3.2.1 Principes généraux	85	3.5.7 Événements postérieurs à la clôture	162
3.2.2 Gestion des risques financiers	86	3.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	163
3.2.3 Périmètre de consolidation	89	3.7 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	167
3.2.4 Événements significatifs de la période	95	3.8 Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2021	169
3.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière	96	3.8.1 Ordre du jour	169
3.2.6 Notes sur l'état du résultat net	112	3.8.2 Texte des projets de résolutions	170
3.2.7 Autres éléments d'information	117	3.9 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital	181
3.2.8 Information sectorielle	124	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	182
3.2.9 Événements postérieurs à la clôture	128	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	184
3.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	129		
3.4 Comptes individuels au 31 décembre 2020	132		
3.4.1 Bilan	132		
3.4.2 Compte de résultat	134		

3.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2020

3.1.1 État de situation financière

Actif

K€	Note 3.2.5	31/12/2020	31/12/2019
Actifs incorporels	1.2		
Écarts d'acquisition		135 086	142 355
Autres Immobilisations incorporelles		195	162
Actifs corporels	1.2		
Immeubles d'exploitation		1 017 972	1 022 570
Autres immobilisations corporelles		24 433	23 957
Immobilisations en cours		4 088	3 066
Immeubles de placement	1.3	5 052 610	4 931 824
Actifs financiers non courants	2.2	67 297	93 050
Participations dans les sociétés mise en équivalence	3.2	187 354	206 531
Impôts Différés Actifs	4	29 906	3 496
Instruments dérivés Long terme	12.5	34 419	12 540
Total actifs non courants		6 553 360	6 439 551
Actifs destinés à être cédés	1.3	50 955	132 638
Prêts et créances	5	2 853	2 918
Stocks et en-cours	6	1 712	2 261
Instruments dérivés Court Terme	12.5	5 431	4 312
Créances clients	7.2	28 952	21 780
Créances fiscales	8	44 108	32 729
Autres créances	8	15 736	11 014
Charges constatées d'avance	9	921	1 457
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.2	101 759	164 728
Total actifs courants		252 428	373 836
TOTAL ACTIF		6 805 788	6 813 387

Passif

κ€	Note 3.2.5	31/12/2020	31/12/2019
Capital		530 190	484 147
Primes		1 506 183	1 371 951
Actions propres		- 209	- 86
Réserves consolidées		1 237 814	1 069 696
Résultat		- 337 396	352 262
Total capitaux propres groupe	3.1.4	2 936 582	3 277 970
Participations ne donnant pas le contrôle		181 130	208 163
Total capitaux propres	11.2	3 117 712	3 486 133
Emprunts Long Terme	12.2	2 681 356	2 534 416
Passifs locatifs Long Terme	12.6	236 678	227 802
Instruments dérivés Long Terme	12.5	120 195	83 147
Impôts Différés Passifs	4	238 080	273 543
Engagements de retraite et autres	13.2	1 547	1 329
Autres dettes Long Terme	14	6 621	4 336
Total passifs non courants		3 284 478	3 124 574
Dettes fournisseurs	14	30 079	36 088
Dettes fournisseurs d'immobilisations	14	9 425	11 649
Emprunts Court Terme	12.2	228 560	49 059
Passifs locatifs Court Terme	12.6	5 639	2 652
Instruments dérivés Court Terme	12.5	25 803	22 728
Avances et acomptes reçus	14	39 624	11 689
Provisions Court Terme	13.2	9 515	8 197
Impôts courants	14	13 461	16 508
Autres dettes Court Terme	14	35 133	21 133
Produits constatés d'avance	16	6 307	22 979
Total passifs courants		403 598	202 681
TOTAL PASSIF		6 805 788	6 813 387

3.1.2 État du résultat net

ke	Note 3.2	31/12/2020	31/12/2019	Variation	%
Loyers	6.2.1	151 296	245 418	- 94 122	- 38,4%
Charges locatives non récupérées	6.2.2	- 1 581	- 2 421	839	- 34,7%
Charges sur Immeubles	6.2.2	- 2 262	- 2 708	446	- 16,5%
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	- 14 462	30	- 14 492	n.a
Loyers nets		132 991	240 320	- 107 328	- 44,7%
Revenus des hôtels en gestion		89 353	232 313	- 142 960	- 61,5%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion		- 81 476	- 162 435	80 959	- 49,8%
EBITDA des hôtels en gestion	6.2.3	7 877	69 878	- 62 001	- 88,7%
Revenus de gestion et d'administration		2 328	2 983	- 655	- 22,0%
Frais liés à l'activité ⁽¹⁾		- 1 278	- 2 044	767	- 37,5%
Frais de structure		- 21 877	- 22 472	595	- 2,6%
Coûts de fonctionnement nets	6.2.4	- 20 827	- 21 534	706	- 3,3%
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	- 42 858	- 42 285	- 573	1,4%
Variation nette des provisions et autres	6.2.5	4 745	10 635	- 5 889	- 55,4%
Résultat d'exploitation		81 928	257 014	- 175 086	- 68,1%
Résultat des cessions d'actifs	6.3	- 1 133	27 026	- 28 159	n.a
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	- 327 627	244 988	- 572 615	- 233,7%
Résultat de cession de titres	6.3	- 92	4 101	- 4 193	n.a
Résultat des variations de périmètre	6.5	- 3 802	- 14 955	11 154	n.a
Résultat opérationnel		- 250 725	518 174	- 768 899	- 148,4%
Coût de l'endettement financier net ⁽²⁾	6.6	- 58 204	- 63 077	4 873	- 7,7%
Charges d'intérêts des passifs locatifs	6.7	- 13 009	- 12 886	- 122	0,9%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6.7	- 46 018	- 51 412	5 394	- 10,5%
Actualisation et résultat de change ⁽²⁾	6.7	264	- 496	760	n.a
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts ⁽²⁾	6.7	- 207	- 3 612	3 405	- 94,3%
Quote-part de résultat des entreprises associées	5.3.2	- 13 509	20 359	- 33 868	- 166,4%
Résultat net avant impôts		- 381 409	407 049	- 788 457	- 193,7%
Impôts différés	6.8.2	59 557	- 2 219	61 776	n.a
Impôts sur les sociétés	6.8.2	- 13 278	- 12 808	- 470	3,7%
Résultat net de la période		- 335 129	392 022	- 727 151	- 185,5%
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		- 2 267	- 39 760	37 492	n.a
Résultat net de la période – part du groupe		- 337 396	352 262	- 689 658	- 195,8%
Résultat Net part du groupe par action en euros	7.2	- 2,64	2,93		
Résultat Net part du groupe dilué par action en euros	7.2	- 2,64	2,93		

(1) Au 31 décembre 2019, les Frais de développement, non significatifs dans le groupe, étaient présentés sur une ligne distincte (- 0,6 M€). Désormais ces dépenses sont présentées dans les Frais liés à l'activité.

(2) Au 31 décembre 2019, les résultats de change étaient présentés dans le Coût de l'endettement financier net (- 0,5 M€), ils sont désormais présentés sur la ligne Actualisation et résultat de change. Le compte de résultat de 2019 a été modifié et intègre ces deux changements de présentation.

3.1.3 État du résultat global

K€	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net de la période	- 335 129	392 022
Écarts de conversion	- 9 577	8 289
Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat	- 9 577	8 289
Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat	0	0
Autres éléments du résultat global	- 9 577	8 289
Résultat global de la période	- 344 706	400 311
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	- 346 973	360 551
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	2 267	39 760
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE	- 344 706	400 311

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	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
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		0
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
Variation de périmètre et taux				6 442	6 442	- 35 361	- 28 919
Situation au 31 décembre 2019	484 147	1 371 951	- 86	1 421 958	3 277 970	208 163	3 486 133
Distribution de dividendes				- 187 596	- 187 596	- 12 554	- 200 150
Augmentation de capital	46 043	134 232		4 604	184 879	- 16 746	168 133
Autres			- 123	123	0		
Résultat Global Total de la période				- 346 973	- 346 973	2 267	- 344 706
<i>Dont écart de conversion</i>				- 9 577	- 9 577		- 9 577
<i>Dont résultat net</i>				- 337 396	- 337 396	2 267	- 335 129
Variation de périmètre et taux				8 302	8 302		8 302
Situation au 31 décembre 2020	530 190	1 506 183	- 209	900 418	2 936 582	181 130	3 117 712

3.1.5 Tableau des flux de trésorerie

KE	Note 3.2	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		- 335 129	392 022
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		50 773	42 095
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	5.12.5 & 6.4	373 647	- 193 575
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		- 334	248
Autre produits et charges calculés	6.6	- 17 023	1 701
Plus et moins-values de cession		1 225	- 31 127
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.3.2	13 509	- 20 359
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		86 669	191 005
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	6.5 & 5.12.6	66 012	71 664
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	6.7.2	- 46 280	15 027
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		106 401	277 696
Impôt versé		- 21 142	- 10 571
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	5.7.2	- 4 630	8 875
Flux net de trésorerie généré par l'activité		80 629	276 000
Incidence des variations de périmètre	3.2	- 59 778	- 215 538
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.1.2	- 52 478	- 88 316
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.1.2	152 294	453 568
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		5 668	3 837
Variation des prêts et avances consentis	5.2.2	371	- 54 306
Subventions d'investissements reçues		1 660	0
Flux net de trésorerie des opérations d'investissement		47 737	99 246
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère	3.1.4	- 16 746	- 148
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées		0	- 4 194
Rachats et reventes d'actions propres		- 177	54
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.1.4	- 2 717	- 182 985
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	3.1.4	- 12 556	- 57 430
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	5.12.2	460 677	401 729
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	5.12.2	- 542 388	- 682 134
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		- 62 053	- 78 245
Autres flux sur opérations de financement	5.12.5	- 8 383	- 6 700
Flux net de trésorerie des opérations de financement		- 184 343	- 610 053
Impact de la variation des taux de change		- 657	535
Variation de la trésorerie nette		- 56 635	- 234 271
Trésorerie d'ouverture		145 936	380 208
Trésorerie de clôture		89 301	145 936
VARIATION DE TRÉSORERIE		- 56 635	- 234 271

3.2 Annexe aux comptes consolidés condensés

3.2.1 Principes généraux

3.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2020 du groupe Covivio Hotels sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêt. 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 12 février 2021.

Principes et méthodes comptables retenus

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

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

- amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS, adopté par l'Union européenne le 29 novembre 2019
- amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition de significatif », adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019
- amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « Réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») », adoptés par l'Union européenne le 15 janvier 2020.

Le 21 avril 2021, l'Union européenne a adopté un amendement à IFRS 3 intitulé « Définition d'une activité ». Cet amendement vise à clarifier le guide d'application afin d'aider les parties prenantes à faire la différence entre une entreprise et un groupe d'actifs lorsqu'elles appliquent la norme IFRS 3.

En synthèse, il ressort que :

- une entreprise se compose d'intrants et de processus (appliqués à ces intrants) afin de produire des extrants. Une acquisition d'intrants sans acquisition de processus ne répond pas à la définition d'une acquisition d'entreprise et doit être traitée comme une acquisition d'actif
- le § B12 a été amendé notamment en rajoutant un § B12D qui précise qu'un contrat acquis est un intrant et non un processus.

L'amendement ci-dessous, d'application optionnelle aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juin 2020, n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- amendements à IFRS 16 « Allègements de loyers liés à la Covid-19 », adopté par l'Union européenne le 9 octobre 2020. Cet amendement offre aux preneurs, et seulement à eux, la faculté de s'exempter d'évaluer si un allègement de loyer lié à la Covid-19 est une modification de contrat. Cette exemption pratique conduit le locataire à comptabiliser les allègements de loyers liés à la Covid-19 comme s'il ne s'agissait pas de modifications de contrat, et à reconnaître l'impact de l'allègement de loyers dans le résultat de la période.

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

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

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020 :

- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », publié le 18 mai 2017 et le 25 juin 2020 ; La date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme. Cette norme est sans impact sur les comptes
- amendements à IFRS 4 « Contrats d'assurance – exemption provisoire d'application d'IFRS 9 », publiés le 25 juin 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2021 selon l'IASB
- amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants », publiés le 23 janvier 2020 et le 15 juillet 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB
- amendements à IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2022 selon l'IASB
- amendements IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2022 selon l'IASB
- améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2018-2020 », publiées le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2022 selon l'IASB
- amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 « En lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») – phase 2 », publiés le 27 août 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2021 selon l'IASB. Ces amendements précisent le traitement comptable à appliquer lors du remplacement d'un ancien taux d'intérêt de référence par un nouvel indice de référence dans un contrat donné, ainsi que l'impact de ce changement sur les relations de couvertures concernées par la réforme. Les principaux indices utilisés par le groupe et concernés par la réforme sont l'Euribor et le Libor GBP (respectivement remplacés par l'Euribor hybride et le SONIA d'ici 2022). Des travaux ont été initiés avec les principaux partenaires bancaires afin d'assurer la transition vers les nouveaux indices de référence. Les instruments de couverture de taux concernés par la réforme sont présentés en 3.2.5.12.5. – Instruments dérivés.

3.2.1.2 Estimations et jugements

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

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

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

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

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

3.2.1.3 Secteurs opérationnels (IFRS 8)

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

3.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance

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

3.2.2 Gestion des risques financiers

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

3.2.2.1 Risque de commercialisation des immeubles en développement

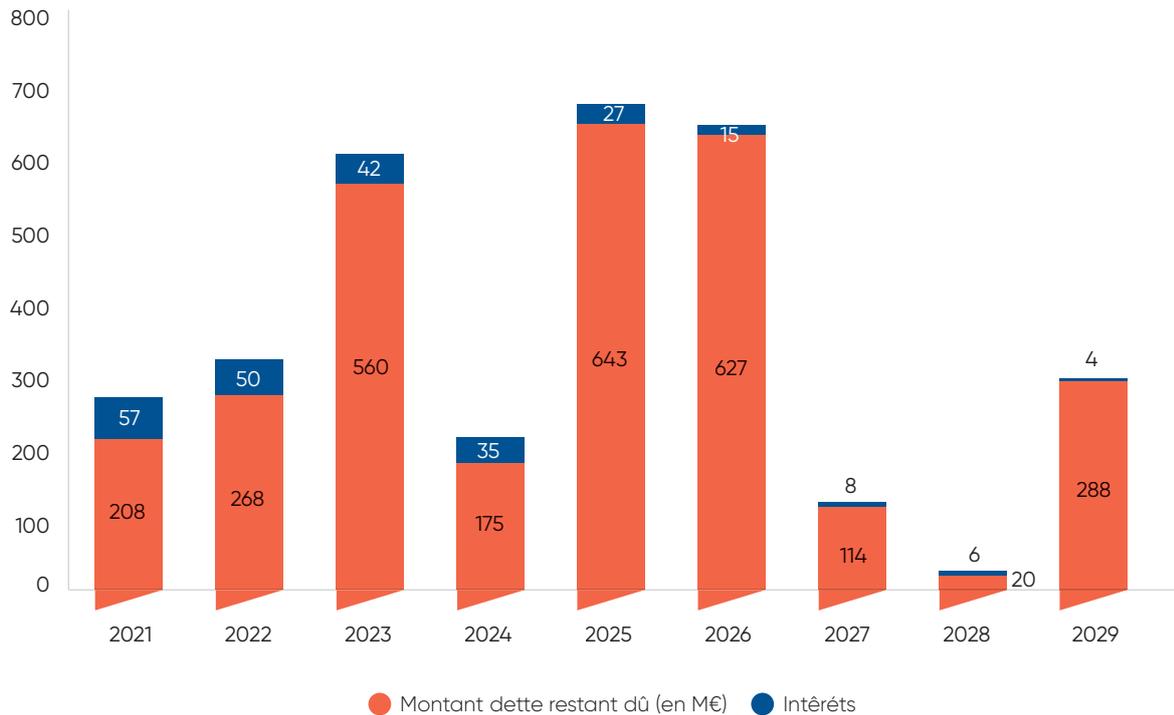
Le groupe réalise des développements immobiliers. À ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement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

L'actif en développement Hôtel Plaza Nice (portefeuille Roco) acquis au 3^e trimestre 2020 a une date prévisionnelle de livraison au 2^e semestre 2021.

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 2020, les disponibilités de Covivio Hotels s'élèvent à 348 M€ et sont composées de 217 M€ de lignes de crédits utilisables sans condition, de 101 M€ de placements et équivalents de trésorerie et de 30 M€ de découverts autorisés et non utilisés.

Le graphique ci-dessous reprend les échéanciers des emprunts (en M€) y compris charges d'intérêts au 31 décembre 2020.



Le montant de la dette du groupe Covivio Hotels s'élève à 2 903,6 M€ au 31 décembre 2020 (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'en-cours existant au 31 décembre 2020 et du taux moyen de la dette s'élèvent à 243 M€.

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

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

3.2.2.3 Risque de taux

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

La dette bancaire est, dans la mesure du possible quasi systématiquement couverte par des instruments financiers (cf. 3.2.5.12.5). Au 31 décembre 2020, après prise en compte des *swaps* de taux d'intérêts, la couverture active moyenne s'établit à 77,4% 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 2020 est de - 3,9 M€ sur le Coût de l'endettement net part du groupe de 2021
- l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2020 est de - 1,7 M€ sur le Coût de l'endettement part du groupe de 2021
- l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2020 est de + 1,6 M€ sur le Coût de l'endettement part du groupe de 2021.

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 2020, le montant est de - 2,6 M€ contre - 1,4 M€ au 31 décembre 2019.

3.2.2.5 Risque de contreparties locatives

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

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

Suite à la pandémie survenue en 2020, les fermetures des hôtels et la dégradation des performances opérationnelles des hôtels qui sont restés en activité ont pu occasionner une absence de loyers ou des retards de paiement.

Le groupe a constaté une hausse des créances clients pour un montant de 21,4 M€, lié à l'octroi de différés de paiement (12,8 M€). Cependant, compte tenu de la solidité financière de nos locataires, seules les créances de deux locataires ont été dépréciées à 100% pour un montant de 10,7 M€. Des dépréciations complémentaires ont été constituées pour 3,3 M€ au titre de différés de paiement exigibles sur l'exercice 2021.

3.2.2.6 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

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

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

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit

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

	31/12/2020 (M€)	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine	708	- 46,7	- 87,9
Dette	400	23,3	46,5
Cross currency swap	250	14,5	29,1
IMPACT CAPITAUX PROPRES		- 8,9	- 12,3

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

3.2.2.8 Risque Brexit

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

3.2.2.9 Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

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

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

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

- situés dans les principales métropoles européennes.

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

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

L'évolution des loyers repose sur des indices servant de base à l'indexation des loyers, sur l'évolution du chiffre d'affaires Accor et de la probable application de clauses de sous-performance majeure sur le patrimoine au Royaume-Uni pour les hôtels concernés.

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 dans et hors de la zone Euro suite à l'acquisition de murs d'hôtels au Royaume-Uni, en Pologne, en République Tchèque et en Hongrie. Le groupe s'est prémuni des variations de la Livre Sterling en finançant une partie de l'acquisition au Royaume-Uni via un emprunt en devises et en souscrivant un swap de taux et devises.

3.2.2.10 Environnement fiscal

3.2.2.10.1 Risques fiscaux

Contrôle fiscal Covivio Hotels et Foncière Otello

Covivio Hotels a fait l'objet de vérifications de comptabilité portant sur les exercices 2010/2011, 2012/2013/2014 et 2015, qui ont abouti à des propositions de rectification en matière de CVAE pour respectivement 1,2 M€, 1,1 M€ et 0,2 M€.

Foncière Otello a fait l'objet de deux vérifications de comptabilité portant sur les exercices 2011/2012/2013 et 2014/2015/2016 qui ont abouti à des propositions de rectification en matière de CVAE pour respectivement 0,5 M€ et 0,2 M€.

Ces redressements ont fait l'objet d'un contentieux qui a donné lieu à un arrêt de la Cour administrative d'appel favorable à Covivio Hotels et Foncière Otello, qui a annulé le jugement du tribunal et condamné l'administration fiscale. En l'absence de pourvoi en cassation de la part de l'administration, ces litiges qui n'avaient pas été provisionnés, sont définitivement clos au 31 décembre 2020.

Contrôle fiscal Hôtels en bail – Belgique

Deux sociétés du périmètre Sunparks ont fait l'objet de contrôles fiscaux sur les exercices 2017 et 2018. Lors de ces deux exercices, la société Foncière Vielsam a cédé l'ensemble de ces cottages et le droit d'emphytéose du complexe Sunparks. Des avis de rectification ont été reçus en matière de prix de transfert au regard des taux d'intérêts intra-groupe, générant une perte des déficits de 1,5 M€ et un impact impôt sur les sociétés de 78 K€. Ces rectifications sont contestées et ne sont pas provisionnées au 31 décembre 2020.

Contrôles fiscaux sociétés Murs et Fonds

Deux sociétés allemandes (portefeuille Rock) ont fait l'objet de contrôles fiscaux portant sur les exercices 2012 à 2015, en matière d'impôt sur les sociétés et de TVA, qui ont abouti à des propositions de rectification en matière de prix de transfert sur *management fees* estimés à environ 0.1 M€ en principal et intérêts. Ces redressements sont provisionnés au 31 décembre 2020.

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
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

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

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

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

- le nombre de droits de vote que le groupe détient par rapport au nombre de droits détenus respectivement par les autres détenteurs de droits de vote et à leur dispersion

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

3.2.2.10.2 Fiscalité Latente

L'impact de la fiscalité latente est essentiellement lié aux investissements pour lesquels le régime SIIC n'est pas applicable (Allemagne, Belgique, Espagne, Hongrie, Irlande, Italie, Pays-Bas, Pologne, Portugal, République Tchèque, 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.

- 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.

En K€	Valeur d'acquisition
Terrains, Immeubles, Équipements	524 569
Droits d'utilisation	19 639
Autres actifs non courants	1 677
Actifs courants	69 789
Dettes vis-à-vis des banques	- 301 523
Passifs locatifs	- 19 639
Prêt d'actionnaire	- 178 584
Provisions pour risques	- 877
Dettes courantes	- 24 341
Actif net réévalué 100%	90 710
Créance vis-à-vis du vendeur (ajustement du prix)	3 316
Prix d'acquisition frais inclus	94 026
Acomptes versés en 2019	- 26 910
Trésorerie acquise	- 6 914
Flux du TFT des incidences de variation de périmètre	60 202

La ligne « incidence des variations de périmètre » du TFT (- 59,8 M€) comprend principalement le décaissement lié à l'acquisition des titres Rossellini (portefeuille Roco).

En l'absence de regroupement d'entreprises et en application de l'exception prévue au paragraphe 15 de la norme IAS 12, Impôt sur le résultat, le groupe n'a pas comptabilisé d'impôt différé sur les différences temporaires se présentant au moment de la première comptabilisation du portefeuille Roco.

3.2.3.2 Variations de périmètre

Acquisition du portefeuille ROCO

Le groupe a acquis, le 7 septembre 2020, 100% des parts de la S.à.r.l Rossellini détenant un ensemble immobilier constitué de huit hôtels de luxe à Nice, Prague, Budapest, Venise, Rome et Florence pour un montant de 90,7 M€ (frais d'acquisition inclus).

Le groupe a considéré qu'il ne s'agissait pas d'un regroupement d'entreprises en application de la norme IFRS 3 révisée.

La transaction a été comptabilisée comme une acquisition d'immeubles de placement en application de la norme IAS 40.

Les frais d'acquisition sont capitalisés dans la valeur des titres de participation.

L'évaluation des actifs acquis et des passifs repris s'est notamment traduite par la reconnaissance, dans les états financiers consolidés du groupe, d'immeubles de placement pour un montant de 481,7 M€, d'un immeuble en développement pour 39,5 M€, d'équipements pour 3,3 M€, de dettes financières pour un montant de 480 M€ et d'autres actifs nets des autres passifs pour un montant de 46 M€.

Si l'acquisition du portefeuille Roco avait été qualifiée de regroupement d'entreprises, le groupe aurait comptabilisé 56,6 M€ d'impôt différé passif.

Les sociétés acquises sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale dans les états financiers du Groupe à compter de leur date d'acquisition.

L'incidence de ces acquisitions sur les principaux postes de l'état de la situation financière consolidée est communiquée dans les notes annexes concernées.

3.2.3.3 Liste des sociétés consolidées

178 Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
SCA Covivio Hotels	France	Multi activité	Société mère	-	-
SLIH HIR	France	Murs et Fonds	IG	100,00	-
SLIH HG	France	Murs et Fonds	IG	100,00	-
SLIH HDB	France	Murs et Fonds	IG	100,00	-
SLIH GHB	France	Murs et Fonds	IG	100,00	-
SLIH CP	France	Murs et Fonds	IG	100,00	-
SLIH AD	France	Murs et Fonds	IG	100,00	-
Ingrid Hotels S.p.A (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	-
Ingrid Holdco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	-
Anitah S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	-
Dei Dogi Venice Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	-
Bellini Venice Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	-
Palazzo Gaddi Florence Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	-
Palazzo Naiadi Rome Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	-
Société nouvelle de l'hôtel Plaza Sas (opco Nice) (Roco France)	France	Hôtellerie	IG	100,00	-
Ste Immobilière Verdun Sas (Roco France)	France	Hôtellerie	IG	100,00	-
Ingrid France Sarl (Roco France)	France	Hôtellerie	IG	100,00	-
New York Palace PropCo Ltd (Roco Hongrie)	Hongrie	Hôtellerie	IG	100,00	-
SC Czech AAD, s.r.o. (Roco République Tchèque)	Rép. Tchèque	Hôtellerie	IG	100,00	-
Rossellini S.à.r.l (Roco Luxembourg)	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	-
Honeypool (Holding Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Thornmont Ltd (Propco Hilton dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Kilmainham Property Holdings (Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Sardobal Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Redewen Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Noxwood Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Cerstook Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Forsmint Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Ruhl Côte d'Azur	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Dresden Dev SARL	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Delta Hotel Amersfoort BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Spires Hotel Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Thames Limited (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SAS Samoëns	France	Hôtellerie	IG	50,10	50,10
Blythswood Square Hotel Glasgow Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
George Hotel Investments Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Leeds Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Palace Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Russell Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda York Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Spires Hotel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Thames Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roxburghe Investments Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Wotton House Properties Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Blythswood Square Hotel Glasgow Ltd (opération Rocky-Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
George Hotel Investments Ltd (opération Rocky- Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Grand Central Hotel Company Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00

178 Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
Lagonda Leeds PropCo Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Palace PropCo Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Russell PropCo Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda York PropCo Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roxburghe Investments Propco Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
The St David's Hotel Cardiff Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Wotton House Properties Ltd (opération Rocky – Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
HEM Diestelkade Amsterdam BV (opération LHI 2)	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rock Lux opco	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance Lux 1	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance Lux 2	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
So Hospitality	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Nice – M	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Hermitage Holdco	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Rock-Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH – Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Airport Garden Hotel NV	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Berlin I (propco Westin Grand Berlin) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin Berlin) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Berlin III (Propco Mercure Potsdam) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden II (propco Ibis Hotel Dresden) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden III (propco Ibis Hotel Dresden) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden IV (propco Ibis Hotel Dresden) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II to IV)- Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden V (propco Pullman Newa Dresden)- Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Newa Dresden Betriebs (Pullman)- Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Leipzig I (propco Westin Leipzig) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotelgesellschaft Gerberst. Betriebs (Westin Leipzig) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Kosmos Erfurt (Radisson Blu) – Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
LHM Holding Lux SARL	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
LHM PropCo Lux SARL	Allemagne	Hôtellerie	IG	90,00	90,00
SCI Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
MO First Five	Allemagne	Hôtellerie	IG	84,60	84,60
FDM M Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
OPCO Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Exco Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Invest Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SCI Hôtel Porte Dorée	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00

Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
FDM Rocatiera	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Bardiomar	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Trade Center Hotel	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
H Invest Lux	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
H Invest Lux 2	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Hôtel Amsterdam Noord	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Hôtel Amersfoort	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B4 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SARL Loire	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Otello	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SNC Hôtel René Clair	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Manon	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Ulysse	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Ulysse Belgique	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Ulysse Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Gand Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Gand Opéra	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Antwerp Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Murdélux SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Portmurs	Portugal	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Vielsam	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Sunparks Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Kempense Meren	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
FDM Gestion Immobilière	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 1	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 2	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 3	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
OPCI B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
Foncière B3 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
B&B Invest Lux 4	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
NH Amsterdam Center Hôtel HLD	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Stadhouderskade Amsterdam BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
MO Lux 1 SARL	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
MO Dreilinden, Niederrad	Allemagne	Hôtellerie	IG	94,00	94,00
MO Berlin et Koln	Allemagne	Hôtellerie	IG	94,00	94,00
Ringer	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 5	Allemagne	Hôtellerie	IG	93,00	93,00
B&B Invest Lux 6	Allemagne	Hôtellerie	IG	93,00	93,00

Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
Iris Holding France	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
OPCI Iris Invest 2010	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Iris SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Sables d'Olonne SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris investor Holding GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris General partner GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	10,00	10,00
Iris Berlin GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Bochum & Essen GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Frankfurt GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Verwaltungs GmbH & Co. KG	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	18,90	18,90
Iris Nurnberg GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Stuttgart GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Narcisse Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Louvain	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière malines	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Namur	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Tulipe Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Tréfonds	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Louvain Centre	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Liège	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruge Station	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
OPCI Camp Invest	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
SAS Campeli	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
SCI Dahlia	France	Hôtellerie	MEE/EA	20,00	20,00
Jouron (Phoenix Belgique)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière Bruxelles Sainte Catherine (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière Gand Cathedrale (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière IGK (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Kombon SAS (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
OPCI Otelli (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
CBI Orient (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
CBI Express (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
Alliance et Compagnie SAS	France	Murs et Fonds	fusionnée	-	100,00
Roxburghe Investments Lux SARL (opération Rocky)	Luxembourg	Hôtellerie	liquidation	-	100,00
Grand Principal Birmingham Ltd (opération Rocky – Holdco)	Royaume Uni	Hôtellerie	dissolution	-	100,00

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

Le groupe Covivio Hotels est composé de 178 sociétés dont 142 sociétés en intégration globale et 36 sociétés mises en équivalence.

3.2.3.4 Evaluation du contrôle

OPCI Foncière B2 Hôtel Invest (entité structurée consolidée)

L'OPCI Foncière B2 Hôtel Invest détenue par Covivio Hotels à 50,2% au 31 décembre 2020 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)

La SAS Samoëns est détenue à 50,10% par Covivio Hotels au 31 décembre 2020 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 Événements significatifs de la période

Les événements significatifs de la période sont les suivants :

3.2.4.1 Epidémie de la Covid-19

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

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

- la baisse des revenus locatifs de - 94,1 M€ s'explique principalement par la baisse des loyers variables ACCOR pour 41 M€ et la baisse des loyers de 42,8 M€ sur le portefeuille au Royaume-Uni où suite au déclenchement de la clause de sous-performance majeure, le *management* a décidé de ne reconnaître aucun revenu locatif sur la période
- les franchises de loyers consenties pendant la période de fermeture des hôtels pour 14,5 M€ en contrepartie de l'allongement de la durée des baux (durée moyenne résiduelle de 12 ans) ont un impact de - 0,8 M€ sur les revenus locatifs au 31 décembre 2020. Conformément à la norme IFRS 16, il s'agit de modifications de contrats, qui sont linéarisées sur la durée résiduelle des baux
- des abandons de loyers pour 7,5 M€ ont été négociés avec certains opérateurs sur l'exercice 2020. Ces opérateurs se sont engagés à nous les rétribuer dès que l'activité redémarrera
- des créances de loyers ont été dépréciées pour - 15 M€ compte tenu de l'incertitude sur la recouvrabilité de plusieurs créances en Espagne et en France (commerces)
- la baisse de - 62 M€ du résultat des hôtels en gestion s'explique principalement par la fermeture ou bien l'activité très réduite de l'ensemble des hôtels du portefeuille sur l'année 2020
- à noter que les hôtels en gestion ont bénéficié d'aides gouvernementales et de mesures de chômage partiel pour 14 M€.

La baisse de valeur des hôtels est de - 327,7 M€ au 31 décembre 2020. Elle s'explique à 50% par un effet revenus principalement liés aux flux de trésorerie futurs dégradés jusqu'à fin 2023 sur les actifs, dont le revenu est corrélé aux performances des hôtels : Accor (loyer variable assis sur le chiffre d'affaires), Royaume-Uni (clause contractuelle d'ajustement des loyers) et l'activité Murs et Fonds (EBITDA opérationnel) ; et à 50% par un effet taux en lien avec les hausses de taux d'actualisation de + 25 bps en moyenne sur l'ensemble du patrimoine hôtelier dont + 80 bps à + 125 bps pour les actifs situés au Royaume-Uni.

Au 31 décembre 2020, les tests de perte de valeur sur les actifs de l'activité Murs et fonds ont conduit à déprécier les écarts d'acquisition de plusieurs actifs (trois en Allemagne et un en France) pour un total de - 7,3 M€.

3.2.4.2 Acquisitions

Le groupe Covivio Hotels a acquis pour 524,5 M€ un portefeuille de huit hôtels en Italie, République Tchèque, Hongrie et France (cf.3.2.3.2).

3.2.4.3 Actifs en développement

L'actif B&B Bagnolet a été livré au 3^e trimestre 2020.

Avec l'acquisition du portefeuille Roco le 7 septembre 2020, un nouvel actif, l'hôtel Nice Plaza, est en cours de développement et sa livraison est prévue au 2^e semestre 2021 (cf.3.2.5.1.4). Il a été valorisé à 50,9 M€ au 31 décembre 2020.

3.2.4.4 Cessions d'actifs

Cessions d'actifs « Murs en Bail »

Au cours de l'année 2020, le groupe Covivio Hotels a cédé pour 153 M€ d'actifs en ligne avec les valeurs de promesses signées en 2019 (cf.3.2.6.3).

Ces cessions concernent un portefeuille de 11 actifs B&B en Allemagne pour 115 M€, quatre hôtels B&B en France pour 5 M€, six actifs Jardiland pour 33 M€ et un actif Courtepaille pour 1 M€.

3.2.4.5 Accords de cessions

Au 31 décembre 2020, les promesses de ventes s'élèvent à 51 M€ dont cinq Jardiland pour 13,9 M€, cinq Courtepaille pour 5,4 M€, un actif Ibis à Aubervilliers pour 12,6 M€ et l'hôtel Playa Capricho en Espagne pour 19 M€.

3.2.4.6 Financement et Refinancement de la dette

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

Au cours de l'exercice 2020, la société a mis en place deux lignes de crédit complémentaires pour 250 M€ dans le cadre de l'acquisition du portefeuille Roco. Ces nouvelles lignes ont été tirées pour 175 M€ au 31 décembre 2020.

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

Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nets 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 compléments de prix éventuels sont évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. Ils sont définitivement évalués dans les 12 mois suivant la date d'acquisition. La variation ultérieure de ces compléments de prix est comptabilisée en résultat de la période.

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

Au 31 décembre 2020, les tests de perte de valeurs ont entraîné la dépréciation des écarts d'acquisitions de quatre hôtels (7,3 M€) à Dresde pour 2,2 M€, à Erfurt pour 1,1 M€, à Leipzig pour 2,5 M€ et à Nice pour 1,5 M€.

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

Les coûts connexes à l'acquisition qualifiés de Regroupement d'entreprise sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat alors que les coûts d'une acquisition non qualifiée de regroupement d'entreprise font partie intégrante des 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 – owner occupied buildings – sont comptabilisés en immobilisations corporelles au coût amorti.

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

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

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

La méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :

- Valorisation des hôtels

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

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

- Valorisation des villages de vacances Club Méditerranée

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

- 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.

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

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

Immeubles en développement (IAS 40)

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

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

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

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.

- 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 et 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€	31/12/2019	Variation périmètre et taux	Augmentations/ Dotations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Variation de Change	Changement de méthode comptable	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	142 517	0	- 7 236	0	0	0	0	0	135 281
Écart d'acquisitions	142 355	0	- 7 269	0	0	0	0	0	135 086
Autres Immobilisations incorporelles	162	0	33	0	0	0	0	0	195
Valeurs Brutes	2 077	0	115	- 27	0	0	- 0	0	2 165
Amortissements	- 1 915	0	- 82	27	0	0	0	0	- 1 970
Immobilisations corporelles	1 049 593	19 058	- 13 319	- 1 537	0	- 10	- 1	- 7 291	1 046 493
Immeubles d'exploitation	1 022 570	15 691	- 18 842	- 1 530	0	7 374	0	- 7 291	1 017 972
Valeurs Brutes	1 273 659	15 690	17 000	- 3 302	0	6 464	0	- 6 755	1 302 756
Amortissements	- 251 089	1	- 35 842	1 772	0	910	- 0	- 536	- 284 784
Autres immobilisations corporelles	23 957	3 137	- 4 730	- 6	0	2 075	0	0	24 433
Valeurs Brutes	141 234	3 139	2 204	- 645	0	2 081	0	0	148 013
Amortissements	- 117 277	- 2	- 6 934	639	0	- 6	0	0	- 123 580
Immobilisations en cours	3 066	230	10 253	- 1	0	- 9 459	- 1	0	4 088
Immeubles de placement	4 931 824	540 502	42 614	- 33 558	- 327 186	- 38 780	- 62 806	0	5 052 610
Immeubles de placement	4 921 894	500 991	35 378	- 33 558	- 332 023	- 28 180	- 62 806	0	5 001 696
Immeubles en développement	9 930	39 511	7 236	0	4 837	- 10 600	0	0	50 914
Actifs destinés à être cédés	132 638	0	0	- 120 032	- 441	38 790	0	0	50 955
TOTAL	6 256 573	559 560	22 059	- 155 127	- 327 627	0	- 62 807	- 7 291	6 285 339

Immobilisations incorporelles

Les écarts d'acquisitions des hôtels exploités en Murs et Fonds s'élèvent à 135,0 M€ et diminuent de 7,3 M€ suite aux tests de fonds de valeur sur trois hôtels exploités en Allemagne et un en France.

Au 31 décembre 2020, des tests de sensibilité sur les écarts d'acquisition ont été effectués. Une baisse de 2,5% des valeurs d'expertises entraînerait des dépréciations complémentaires pour 3,5 M€ et une baisse de 5% des valeurs entraînerait des dépréciations complémentaires pour 7,8 M€.

Immobilisations corporelles

Le patrimoine des hôtels exploités en murs et fonds s'établit à 1 046,5 M€ au 31 décembre 2020 et est présenté sur la ligne « immobilisations corporelles ». Conformément aux normes IFRS, les immeubles occupés/exploités (owner occupied building) ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement et sont comptabilisés et évalués au coût amorti.

La colonne variation de périmètre (+ 19,1 M€) correspond à l'ajustement de l'allocation du prix d'acquisition de l'actif Nice Méridien acquis en 2019 pour 15,7 M€ et à l'acquisition d'équipements et de machines de l'hôtel Plaza Nice pour 3,1 M€ (portefeuille Roco).

La colonne augmentations et dotations aux amortissements des immobilisations corporelles (- 13,3 M€) comprend principalement :

- l'achat d'un terrain adjacent à l'hôtel Park-Inn Alexanderplatz pour 8,1 M€
- des travaux réalisés sur le portefeuille Murs et Fonds en Allemagne pour 9,9 M€
- des travaux réalisés sur le Méridien Nice pour 7,4 M€ ;
- des travaux réalisés sur un portefeuille d'hôtels exploités en France pour 2 M€
- des travaux sur les autres portefeuilles en Murs et Fonds pour 1,2 M€
- les dotations aux amortissements de la période pour - 42,8 M€.

Les cessions comprennent la fin du contrat de location d'un terrain proche d'Alexanderplatz à Berlin pour 1,5 M€.

Le changement de méthode comptable correspond à une modification de la réserve de réévaluation des actifs de la société Thornmont (Hilton Dublin) pour un montant net de - 7,2 M€.

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.

Les variations de périmètre des immeubles de placement (501 M€) concernent essentiellement l'acquisition du portefeuille Roco, avec 481,4 M€ au titre des hôtels en location, 19,6 M€ au titre des droits d'utilisation des actifs italiens.

Les augmentations des immeubles de placement (35,3 M€) comprennent principalement :

- l'impact des franchises de loyers et des abandons de loyers accordés dans le cadre du Covid-19 pour 21,9 M€
- l'acquisition d'un terrain à Strasbourg pour 4,2 M€
- des travaux pour 4 M€ sur les hôtels Accor et B&B en France
- une indemnité d'éviction sur un actif espagnol pour 2 M€.

Les cessions d'un montant de 33 M€ sont relatives à la vente de six actifs Jardiland au 2^e semestre 2020.

La variation de juste valeur (- 332,0 M€) est impactée par la crise.

À noter que la valeur du patrimoine situé au Royaume-Uni a baissé de - 132,7 M€ du fait des valeurs d'expertise et de - 50,7 M€ liés à la baisse de la Livre Sterling.

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau des Flux de Trésorerie s'élève à 52,4 M€. Elle correspond au total de la colonne « Augmentations », hors effet des dotations (- 50,1 M€) du tableau de mouvement de patrimoine soit + 72,1 M€ retraité de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (+ 2,2 M€) et de l'impact des paliers de loyers et franchises inclus dans les valeurs d'expertises (- 21,9 M€).

3.2.5.1.3 Paramètre des expertises

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 M€
Allemagne	Niveau 3	4,0%- 5,4%	4,7%	4,3%- 6,4%	5,4%	634
Belgique	Niveau 3	5,4%- 6,4%	6,0%	7,0%- 8,0%	7,6%	245
Espagne	Niveau 3	3,9%- 7,4%	5,1%	5,2%- 8,7%	6,4%	634
France	Niveau 3	3,6%- 6,7%	4,7%	4,4%- 7,8%	5,8%	1 711
Pays-Bas	Niveau 3	4,3%- 5,9%	4,9%	5,3%- 8,1%	6,0%	150
Royaume-Uni	Niveau 3	4,0%- 5,8%	4,5%	7,2%- 8,8%	7,9%	783
Autres	Niveau 3	5,5%- 6,8%	5,7%	6,3%- 8,2%	6,9%	561
Hôtels en bail	Niveau 3	3,6% - 7,4%	4,9%	4,3% - 8,8%	6,4%	4 718
Autres activités (non significatives)	Niveau 3	5,3% - 12,5%	6,7%	6,3% - 14,1%	8,1%	120
Total en exploitation						4 837
Actifs en développement	Niveau 3	4,60%	4,60%	5,6%	5,6%	51
Droits d'utilisation	Niveau 3					215
TOTAL						5 104

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 Europe	5,5%	557,3	- 464,1
TOTAL	5,5%	557,3	- 464,1

● si le taux de rendement hors droits baisse de 50 bps (« - 0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 557,3 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 - 464,1 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€	31/12/2019	Variation de périmètre & méthode de consolidation	Acquisitions et travaux *	Variation de juste valeur	Livraisons	31/12/2020	Date de livraison prévue
B&B Bagnolet	9 930		1 187	- 517	- 10 600	0	livré
Plaza Nice	0	39 511	6 049	5 354		50 914	30/06/2021
TOTAL	9 930	39 511	7 236	4 837	- 10 600	50 914	

* dont frais financiers pour 0,1 M€

3.2.5.2 Actifs financiers

3.2.5.2.1 Principes comptables liés aux actifs financiers

Autres actifs financiers

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

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes,

3.2.5.2.2 Tableau des actifs financiers

κ€	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2020
Prêts ordinaires ⁽¹⁾	65 791	1 424	- 154	36	67 095
TOTAL PRÊTS ET COMPTES COURANTS	65 791	1 424	- 154	36	67 095
Avances et acomptes sur acquisitions de titres ⁽²⁾	27 000	0	0	- 27 000	0
Titres valorisés au coût historique ⁽³⁾	200	0	0	2	202
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS	27 200	0	0	- 26 998	202
Créances sur actifs financiers	58	0	0	- 58	0
TOTAL CRÉANCES SUR ACTIFS FINANCIERS	58	0	0	- 58	0
TOTAL	93 050	1 424	- 154	- 27 020	67 297

(1) Les prêts ordinaires sont principalement constitués des prêts subordonnés aux sociétés mises en équivalence pour 62,3 M€ et des dépôts de garantie reversés aux municipalités en Espagne (2,7 M€). L'augmentation de l'exercice est liée principalement aux prêts consentis aux sociétés Phoenix.

(2) La diminution sur la période de 27 M€ correspond au dépôt de garantie versé pour l'acquisition des titres du portefeuille Roco.

(3) Participation dans une société non consolidée.

3.2.5.3 Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

3.2.5.3.1 Principes comptables liés aux participations

Les investissements dans les entreprises associées et co-entreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du groupe dans l'entreprise associée ou co-entreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de

actualisation des *cash-flows* futurs...). Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

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

Prêts

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 événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

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

κ€	% de détention	31/12/2020	31/12/2019	Quote-part de résultat	Distributions
IRIS HOLDING France	19,90%	17 903	19 256	- 1 354	0
OPCI IRIS INVEST 2010	19,90%	26 385	32 007	- 4 254	- 1 368
OPCI CAMPINVEST	19,90%	21 564	21 097	1 583	- 1 116
SCI DAHLIA	20,00%	17 618	20 012	- 2 393	0
OPCI OTELI (Phoenix)	31,15%	65 061	71 913	- 4 487	- 2 364
KOMBON (Phoenix)	33,33%	27 747	30 566	- 2 250	- 569
JOURON (Phoenix)	33,33%	11 075	11 680	- 354	- 251
TOTAL		187 354	206 531	- 13 509	- 5 668

Les participations dans des sociétés associées s'élèvent à 187,3 M€ au 31 décembre 2020 contre 206,5 M€ au 31 décembre 2019. La variation par le résultat (- 13,5 M€) intègre une variation de juste de valeur de - 18,3 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.

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

3.2.5.3.3 Répartition de l'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	19,9%	19,9%	19,9%	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	223 010	199 900	21 929	18 901	3 311	110 715	2 415	- 3 002	- 6 804
OPCI IRIS INVEST 2010	248 220	231 500	15 904	2 556	1 327	111 747	5 425	- 2 052	- 21 374
OPCI CAMPINVEST	188 292	173 990	14 264	0	106	79 823	11 715	- 1 653	7 954
SCI DAHLIA	165 768	160 621	4 032	0	1 427	76 249	2 000	- 1 682	- 11 966
OPCI OTELI	334 236	326 611	6 729	0	10 076	115 295	5 595	- 1 381	- 14 405
KOMBON SAS	158 604	155 778	1 657	14 855	669	59 839	1 668	- 699	- 6 750
JOURON SPRL	41 030	40 004	1 025	5 909	71	1 826	453	- 29	- 1 063

3.2.5.4 Impôts différés à la clôture

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

en K€	Bilan au 31/12/2019	Augmentations		Diminutions			Transferts	Bilan au 31/12/2020
		Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Par le résultat de la période	Variation de change	Sortie de périmètre		
I.D.A. sur reports déficitaires	7 766	24 852		- 391				32 227
I.D.A. sur JV immob.	4 704	3 283	204	- 288	- 144		- 134	7 625
I.D.A. sur JV IFT	1 276	1 042		- 31				2 287
I.D.A. sur écarts temporaires	3 545	1 786		- 273	- 53	- 30	- 1 020	3 955
	17 292							46 095
Compensation IDA/IDP	- 13 796							- 16 189
TOTAL DES IDA	3 496	30 963	204	- 983	- 197	- 30	- 1 154	29 906

en K€	Bilan au 31/12/2019	Augmentations		Diminutions			Transferts	Bilan au 31/12/2020
		Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Par le résultat de la période	Variation de change	Sortie de périmètre		
I.D.P. sur JV immob.	281 902	7 734	5 832	- 41 579	- 2 461	- 1 860	83	249 651
I.D.P. sur JV IFT	0							0
ID.P. sur écarts temporaires	5 437	1 730		- 1 230	- 53	- 30	- 1 237	4 618
	287 340							254 269
Compensation IDA/IDP	- 13 796							- 16 189
TOTAL DES IDP	273 543	9 464	5 832	- 42 809	- 2 514	- 1 890	- 1 154	238 080

L'impact global au compte de résultat est de 59 557 K€.

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 162 M€ et le secteur Murs et Fonds pour 87,6 M€.

Le secteur Hôtellerie passe de 189 M€ à 152,3 M€ d'impôts différés nets principalement sous l'effet de la baisse des valeurs d'expertises sur les portefeuilles étrangers.

Le secteur Murs et Fonds passe de 81,5 M€ à 55,9 M€ d'impôts différés nets du fait de l'activation de déficits reportables (24,8 M€).

Les sociétés en Murs et Fonds ont des déficits fiscaux activés (107,7 M€). Il s'agit principalement des sociétés Airport Garden (26,5 M€) et du portefeuille Rock (75,3 M€).

Le montant des déficits reportables non activés de droit commun s'élève à 255,7 M€, selon détail ci-dessous :

K€	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Murs en Bail	36 923	134 234
Murs et Fonds	32 433	121 462
TOTAL DU GROUPE	69 356	255 696

3.2.5.5. Prêts à court Terme

K€	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Prêts à court terme	1 853	1 763	- 1 853	1 763
Intérêts sur SWAP	1 065	1 091	- 1 066	1 090
TOTAL	2 918	2 854	- 2 919	2 853

Les prêts à court terme sont constitués des intérêts courus sur prêts pour 1,8 M€ et des intérêts courus sur SWAP pour 1,1 M€.

3.2.5.6 Stocks et en cours

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

K€	31/12/2019	Variation	Variation de périmètre	31/12/2020
Stocks de matières premières et autres approvisionnements	2 261	- 556	8	1 712
TOTAL DES STOCKS ET EN-COURS	2 261	- 556	8	1 712

La variation (- 0,5 M€) est liée la baisse d'activité des hôtels Murs et fonds dans le contexte de pandémie de la Covid-19.

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

3.2.5.7.2 Tableau des créances clients

K€	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Charges à refacturer aux locataires	1 524	3 419	- 1 895
Créances clients brutes	36 373	14 938	21 435
Dépréciations des créances clients	- 15 155	- 220	- 14 935
Factures à établir	6 210	3 643	2 567
Créances clients nettes	27 428	18 361	9 067
TOTAL NET CLIENTS DÉBITEURS	28 952	21 780	7 172

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 brutes dont le solde est de 36,4 M€ au 31 décembre 2020 comprennent principalement :

- les créances clients du secteur d'activité Murs et Fonds pour 2,4 M€
- les créances clients du secteur d'activité Hôtellerie pour 33,9 M€ dont :

- 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.

- 19,4 M€ de créances locataires en Espagne
- 5,8 M€ de créances de loyers pour Covivio Hotels.

Les dépréciations des créances clients s'élèvent à 15,2 M€. Elles concernent principalement l'Espagne pour 10,7 M€ et la France 3,3 M€ (Commerces).

Les factures à établir pour 6,2 M€ comprennent notamment 3,3 M€ au titre de l'ajustement provisoire du prix d'acquisition du portefeuille Roco.

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

K€	31/12/2020	31/12/2019
Incidence de la variation des stocks et en cours	556	- 161
Incidence de la variation des clients et autres débiteurs	1 902	14 673
Incidence de la variation des fournisseurs et autres	- 7 089	- 5 637
VARIATION DU BFR LIÉ À L'ACTIVITÉ	- 4 630	8 875

3.2.5.8 Autres créances

K€	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Créances fiscales (IS)	9 878	5 334	4 544
Autres créances fiscales	34 230	27 395	6 835
Autres créances	12 434	10 065	2 369
Créances sur cessions	82	33	49
Comptes courants	3 221	916	2 305
TOTAL CRÉANCES FISCALES ET AUTRES CRÉANCES	59 844	43 743	16 102

Les autres créances fiscales (34,2 M€) concernent principalement des créances de TVA, dont 5,8 M€ liés au portefeuille acquis le 7 septembre 2020 (Roco), 5,9 M€ liés au portefeuille du Royaume-Uni, 4,9 M€ pour les hôtels en Pologne et 10,3 M€ pour l'activité Murs et Fonds.

Le poste autres créances (12,4 M€) se compose de créances de loyers hors-groupe du portefeuille Roco pour 5,6 M€ et d'acomptes versés dans le cadre de travaux en cours concernant l'activité Murs et Fonds pour 2,8 M€.

3.2.5.9 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance concernent l'activité Murs et Fonds pour 0,6 M€ et les Hôtels en bail pour 0,3 M€.

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€	31/12/2020	31/12/2019
Titres monétaires disponibles à la vente	912	1 602
Disponibilités bancaires	100 847	163 126
TRÉSorerie BRUTE	101 759	164 728

Au 31 décembre 2020, le portefeuille de titres monétaires disponibles à la vente est principalement constitué de SICAV monétaires classiques de niveau 2.

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

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

3.2.5.11 Capitaux propres

3.2.5.11.1 Principes comptables liés aux capitaux propres

Actions propres

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

3.2.5.11.2 Variation des capitaux propres

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

L'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2020 a approuvé la distribution d'un dividende ordinaire de 187,6 M€, soit un dividende

Au 31 décembre 2020, le capital est composé de 132 547 616 actions entièrement libérées d'une valeur nominale de 4,00 €.

Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
Nombre d'actions au 31 décembre 2019	121 036 633	3 049	121 033 584
Dividende en actions	11 510 983		11 510 983
Actions propres – contrat de liquidité		12 691	
Nombre d'actions au 31 décembre 2020	132 547 616	15 740	132 531 876

La ligne « sommes versées par les actionnaires de la société mère » du Tableau des Flux de Trésorerie s'élève à - 16,7 M€. Elle correspond principalement à la réduction de capital réalisée sur l'OPCI Foncière B2HI, détenue à 50,2%, pour - 17,3 M€.

de 1,55 € par action. Les actionnaires ont opté à 98,6% pour le paiement du dividende en actions. Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé le 7 mai à 16,07 €.

Le 2 juin 2020, une augmentation de capital a été réalisée pour ce paiement du dividende en actions (185 M€). Les dividendes versés en numéraire au cours de la période représentent 2,6 M€.

Le capital s'élève à 530,2 M€ au 31 décembre 2020. Les réserves correspondent aux réserves sociales et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

Les variations de périmètre et taux pour 8,3 M€ intègrent la révision de l'allocation du prix d'acquisition de la société Ruhl Côte d'Azur pour 15,8 M€ et la révision de la valeur d'entrée du Hilton Dublin acquis en 2019 (- 7,3 M).

La variation de l'exercice des écarts de conversion de - 9,6 M€ enregistrée directement en situation nette se décompose principalement comme suit :

- effet de la variation de la Livre Sterling sur les sociétés détenues au Royaume-Uni pour - 27,8 M€

(le taux de clôture est de 1,105 € contre 1,17 € à l'ouverture)

- effet des investissements à l'étranger (IAS 21 et IFRS 9), décomposé en :

- écarts de change liés aux emprunts et prêts à long terme de Covivio Hotels libellés en GBP (+ 6,7 M€)
- variation de Juste Valeur du *Cross Currency Swap* liée à la variation de devise (+ 18,2 M€).

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.

3.2.5.12.2 Tableaux des dettes

K€	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2020
Emprunts bancaires	1 803 366	455 012	- 100 019	2	- 20 854	- 0	2 137 508
Emprunts obligataires	736 553	0	- 254 158	301 469	0	- 47 311	736 553
Emprunts de crédit-bail	13 900	0	- 2 734	0	0	0	11 166
Autres emprunts et dettes assimilées ⁽¹⁾	20 088	- 0	- 180 268	178 584	0	0	18 404
Sous-total Emprunts (portant intérêts)	2 573 907	455 012	- 537 179	480 055	- 20 854	- 47 311	2 903 631
Intérêts courus	12 360	12 469	- 12 232	0	0	0	12 597
Étalement des frais sur emprunts	- 21 585	5 164	- 2 294	0	- 56	0	- 18 770
Banques créditrices	18 792	0	0	0	- 5	- 6 330	12 458
Total Emprunts (LT/CT)	2 583 475	472 646	- 551 705	480 055	- 20 914	- 53 641	2 909 916
<i>dont Long Terme</i>	<i>2 534 416</i>	<i>458 662</i>	<i>- 518 642</i>	<i>275 135</i>	<i>- 20 904</i>	<i>- 0</i>	<i>2 681 356</i>
<i>dont Court Terme</i>	<i>49 059</i>	<i>13 984</i>	<i>- 33 063</i>	<i>204 920</i>	<i>- 10</i>	<i>- 6 330</i>	<i>228 560</i>
Valorisation des instruments financiers	89 024					17 124	106 148
<i>dont Actif</i>	<i>- 16 851</i>					<i>- 22 999</i>	<i>- 39 850</i>
<i>dont Passif</i>	<i>105 875</i>					<i>40 123</i>	<i>145 998</i>
TOTAL DETTE BANCAIRE	2 672 499	472 646	- 551 705	480 055	- 20 914	- 36 517	3 016 064

(1) Il s'agit des emprunts des sociétés en partenariats auprès des actionnaires autres que Covivio Hotels. Au 31 décembre 2020, le solde de 18 M€ est principalement constitué par la SAS Samoëns pour 14,5 M€ et les sociétés Rock en Allemagne sur l'activité Murs et Fonds pour 3,2 M€.

La colonne variation de périmètre comprend une dette obligataire de 301 M€ et un prêt d'actionnaire de 178 M€ liés au portefeuille Roco, qui ont été remboursés le jour de l'acquisition.

La ligne « encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+ 461 M€) correspond à la colonne Augmentation des Emprunts portant intérêts (+ 455 M€) minorée des nouveaux frais d'émission d'emprunt (- 2 M€) et augmentée

de la dette de passifs locatifs (+ 8 M€), essentiellement sur le patrimoine au Royaume-Uni.

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.

L'endettement financier net est présenté ci-dessous :

		31/12/2020	31/12/2019
Trésorerie brute (a)	3.2.5.10.2	101 759	164 728
Solde créditeurs et concours bancaires courants (b)	3.2.5.12.2	- 12 458	- 18 792
Trésorerie nette (c) = (a) - (b)		89 301	145 936
Endettement brut (d)	3.2.5.12.2	2 916 228	2 586 267
Amortissement des frais de financement (e)	3.2.5.12.2	- 18 770	- 21 585
Endettement financier net (d) - (c) + (e)		2 808 156	2 418 747

3.2.5.12.3 Emprunts bancaires

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

en K€	Dettes adossées	Valeur d'expertise 31/12/2020	Encours dette 31/12/2020	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
	130 M€ (2019) – REF1		129 132	04/04/19	130 000	03/04/26
	447 M€ (2013) – REF2		169 031	25/10/13	447 000	31/01/23
	178 M€ (2020) – PARKINN AP BERLIN		177 199	30/12/19	178 000	30/12/29
	255 M€ (2012) – Obligation Sécurisée		186 553	14/11/12	255 000	16/11/21
	290 M€ (2017) – OPCI B2 HI (B&B)		123 323	10/05/17	290 000	10/05/24
	278 M€ (2017) – RocaTierra (actifs en Espagne)		213 350	29/03/17	277 188	29/03/25
	400 M€ (2018/2019) – Rocky (actifs au Royaume-Uni)		442 294	24/07/18	475 145	24/07/26
	> 100 M€		3 100 052			
	< 100 M€		1 354 620			
	Total gage		4 454 672 ⁽¹⁾			
	100 M€ (2020) – ROCO		100 000	30/06/20	100 000	30/06/22
	200 M€ (2015) – Placement Privé		200 000	29/05/15	200 000	29/05/23
	350 M€ (2018) – Emprunt obligataire		350 000	24/09/18	350 000	24/09/25
	> 100 M€		1 643 544			
	< 100 M€		257 857			
	Total libre		1 643 544			
	Autres dettes		18 403			
	TOTAL GÉNÉRAL		6 098 216			
			2 903 631			

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

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux moyen de la dette consolidée de Covivio Hotels s'élève au 31 décembre 2020 à 1,99% (contre 2,25% au 31 décembre 2019).

Les actifs immobilisés faisant l'objet de sûretés représentent 73,0% du total des actifs immobilisés. Ces sûretés sont consenties pour des durées égales à la durée des financements qui s'y rapportent.

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

en K€	Encours au 31/12/2020	Échéance à - 1 an	Encours au 31/12/2021	Échéance de 2 à 5 ans	Échéance + 5 ans
Dettes Financières à taux fixe	923 515	188 257	735 257	655 197	80 061
Emprunts bancaires et Crédit-bail	168 559	1 704	166 854	86 966	79 889
Total Emprunts et obligations	168 559	1 704	166 854	86 966	79 889
Obligations	736 553	186 553	550 000	550 000	0
Total dettes représentées par des titres	736 553	186 553	550 000	550 000	0
Autres emprunts et dettes assimilées	18 403	0	18 403	18 231	172
Dettes Financières à taux variable	1 980 116	20 141	1 959 975	991 195	968 780
Emprunts bancaires et Crédit-Bail	1 980 116	20 141	1 959 975	991 195	968 780
Total Emprunts et obligations	1 980 116	20 141	1 959 975	991 195	968 780
TOTAL	2 903 631	208 398	2 695 232	1 646 392	1 048 841

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

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

La dette obligataire dans les comptes consolidés est de 736,6 M€ au 31 décembre 2020.

La juste valeur de ces emprunts obligataires au 31 décembre 2020, s'élève à 763,4 M€ contre 761,7 M€ au 31 décembre 2019.

L'impact de la réévaluation du taux sans risque de ces emprunts à taux fixe s'élève à 26,8 M€ au 31 décembre 2020.

3.2.5.12.5 Instruments dérivés

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

K€	31/12/2019 Net	Soulttes de restructuration	Impact P&L	Impact capitaux Propres	31/12/2020 Net
Instruments financiers	- 89 024	10 668	- 46 020	18 226	- 106 150

Conformément à la norme IFRS 13, les juste-valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (CDA/DVA) pour un montant de - 2,6 M€ au 31 décembre 2020 contre - 1,4 M€ au 31 décembre 2019.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de trésorerie de (- 374 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (- 46 M€) et la variation de valeur des Immeubles de Placement (- 328 M€).

La ligne Autres Flux sur opérations de financement du TFT (- 8,4 M€) mentionne les décaissements liés aux soulttes de restructuration de couverture (- 10,6 M€), minorée de la réception de dépôts de garantie locataires (2,3 M€).

L'impact sur les capitaux propres de - 18,2 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€	31/12/2020	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Couverture Ferme				
Swap receveur fixe	733 344	0	450 000	283 344
Swap payeur fixe	1 175 919	- 364 783	202 702	1 338 000
Total des swap	442 575	- 364 783	- 247 298	1 054 656
Couverture Optionnelle				
Achat de cap	310 887	200 573	94 314	16 000
Achat de floor	28 000	0	0	28 000
Vente de floor	13 000	0	13 000	0
TOTAL	2 261 150	- 164 210	760 016	1 665 344

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

Solde des couvertures au 31 décembre 2020 :

K€	Encours au 31 décembre 2020	
	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes	923 515	1 980 116
Banques créditrices		12 458
Passifs financiers nets avant couverture	923 515	1 992 574
Couverture ferme : Swaps	0	- 442 575
Couverture optionnelle : caps	0	- 310 887
Total couverture	0	- 753 462
PASSIFS FINANCIERS NETS APRÈS COUVERTURE	923 515	1 239 112

3.2.5.12.6 Passifs locatifs

Au 31 décembre 2020, le solde des passifs locatifs s'élève à 242,3 M€ en application de la norme IFRS 16.

La charge d'intérêts liée à ces passifs locatifs est de 13 M€ au titre de 2020.

K€	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Autres variations	Variation de change	31/12/2020
Passif locatif long terme	227 802	4 858	- 474	13 054	- 8 561	236 678
Passif locatif court terme	2 652	3 100	- 5 110	5 048	- 52	5 639
TOTAL DETTE BANCAIRE	230 454	7 958	- 5 584	18 102	- 8 613	242 317

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

Les autres variations comprennent notamment les passifs locatifs des actifs italiens (19,6 M€) du portefeuille Roco.

Échéancier des passifs locatifs :

K€	Au 31 déc. 2020	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans	Total LT	Total
Hôtellerie	215 878	4 846	15 202	27 501	168 329	211 032	215 878
Murs et Fonds	26 439	793	1 249	4 137	20 260	25 646	26 439
TOTAL DES PASSIFS LOCATIFS	242 317	5 639	16 451	31 638	188 589	236 678	242 317

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 2020.

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

LTV Conso	Périmètre	Seuil <i>covenant</i>	Ratio
447 M€ (2013) – REF II	Covivio Hotels	< 60%	respecté
130 M€ (2019) – REF I	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
100 M€ (2020) – Roco	Covivio Hotels	≤ 60%	respecté

ICR Conso	Périmètre	Seuil <i>covenant</i>	Ratio
447 M€ (2013) – REF II	Covivio Hotels	> 200%	respecté
130 M€ (2019) – REF I	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
100 M€ (2020) – Roco	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 »

Le *covenant* d'ICR le plus restrictif s'élève à 200% au 31 décembre 2020.

Par prudence, Covivio Hotels a sollicité et obtenu un *waiver* auprès de ses prêteurs pour une suspension du *covenant* d'ICR au 31 décembre 2020 et au 30 juin 2021.

Les *covenants* bancaires du groupe Covivio Hotels sont pleinement respectés au 31 décembre 2020 et s'établissent à 44,2% pour la LTV part du groupe et 220% pour l'ICR part du groupe.

présentent des seuils usuellement moins contraignants que les *covenants* consolidés. Ils ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie.

3.2.5.13 Provisions pour risques et charges

3.2.5.13.1 Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges

Engagements de retraite

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

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€	31/12/2019	Variation Péri-mètre	Dotation	Reprises de provisions		31/12/2020
				Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	352	347	259	- 188	- 74	696
Provisions pour impôts	7 755	0	0	0	0	7 755
Autres provisions	90	530	821	0	- 377	1 064
Sous-total Provisions - passifs courants	8 197	877	1 080	- 188	- 451	9 515
Provision Retraites	1 255	0	188	0	0	1 443
Provision Médaille du travail	74	0	30	0	0	104
Sous-total Provisions - passifs non courants	1 329	0	218	0	0	1 547
TOTAL DES PROVISIONS	9 526	877	1 298	- 188	- 451	11 062

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

Les autres provisions concernent des litiges salariaux liés au Plaza Nice (portefeuille Roco) pour 0,9 M€.

3.2.5.14 Autres dettes

k€	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Autres dettes long terme	6 621	4 336	2 285
Dettes fournisseurs	30 079	36 088	- 6 009
Dettes fournisseurs d'immobilisations	9 425	11 649	- 2 223
Avances et acomptes reçus	39 624	11 689	27 936
Impôts courants	13 461	16 508	- 3 046
Autres dettes court terme	35 013	21 013	14 000
Comptes courants - passif	120	120	- 0
TOTAL	134 343	101 402	32 941

Les autres dettes long terme sont constituées des dépôts de garantie reçus dont 5,3 M€ concernent les actifs du portefeuille hôtelier en Espagne et 1,1 M€ proviennent de l'activité Murs et Fonds.

Les dettes fournisseurs concernent l'activité Murs et Fonds pour 13 M€ et l'activité Hotels en bail pour 17 M€, dont 7 M€ liés au portefeuille Roco.

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.

Les avances et acomptes reçus comprennent les avoirs à établir sur les loyers et les refacturations des baux emphytéotiques du portefeuille Rocky au titre de 2020 pour 20 M€, les avoirs à établir sur les loyers Accor pour 5,4 M€ en lien avec l'effet de la pandémie de la Covid-19 et des avoirs à établir pour 9 M€ sur l'activité Murs et Fonds.

Les autres dettes court terme (35,1 M€) intègrent principalement une dette de travaux (9 M€) vis-à-vis de l'opérateur hôtelier du portefeuille Roco, des dettes fiscales de TVA pour 8 M€, des dettes sociales pour l'activité Murs et Fonds pour 6,4 M€ et une dette d'impôt suite à la réévaluation des actifs en Italie (3,2 M€) sur le portefeuille Roco.

3.2.5.15 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière	31/12/2020 Net (K€)	Montant figurant dans l'État de Situation Financière évalué :			Juste Valeur (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	
Titres immobilisés (non courants)	Actifs financiers non courants	202	202			202
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	67 095	67 095			67 095
Prêts & Créances	Créances clients	28 952	28 952			28 952
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur	39 850		0	39 850	39 850
Actifs en juste valeur	Équivalents de trésorerie	912			912	912
Total Actifs Financiers		137 011	96 249	0	40 762	137 011
Dettes au coût amorti	Dettes financières	2 903 631	2 903 631			2 934 283 ⁽¹⁾
Passifs à la juste valeur	Dérivés à la juste valeur	145 998		0	145 998	145 998
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	6 621	6 621			6 621
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	39 504	39 504			39 504
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		3 095 754	2 949 756	0	145 998	3 126 406

(1) L'écart entre valeur nette comptable et juste valeur des dettes à taux fixe est de 30,6 M€ (26,8 M€ au titres des emprunts détaillés en 3.2.5.12.4 et 3,8 M€ pour les autres dettes à taux fixe du groupe)

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

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une

méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables

- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

K€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat et OCI		39 850		39 850
Équivalents de trésorerie		912		912
Total Actifs financiers	0	40 762	0	40 762
Dérivés à la juste valeur par résultat et OCI		145 998		145 998
Total Passifs financiers	0	145 998	0	145 998

3.2.5.16 Comptes de régularisation

K€	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Produits constatés d'avance et autres comptes	6 307	22 979	- 16 672
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION	6 307	22 979	- 16 672

Les produits constatés d'avance concernent principalement les loyers quittancés d'avance sur l'activité hôtels en bail (3,2 M€) dont 1,5 M€ liés au portefeuille du Royaume-Uni ; et l'activité Murs et Fonds (3 M€) dont la perception d'une indemnité sur l'hôtel Parkinn Alexanderplatz de 1,7 M€ liée aux travaux.

La variation s'explique par la reprise complète du PCA du Pullman Roissy (7,5 M€) et la variation des PCA sur quittancement au Royaume-Uni (- 11 M€).

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, abandons de loyers en contrepartie d'un loyer additionnel à recevoir sur les années futures) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec IFRS 16.

3.2.6.2 Résultat d'exploitation

3.2.6.2.1 Revenus locatifs

Loyers (en K€)	31/12/2020	31/12/2019	Variation en K€	Var %
Hôtels en bail	139 406	233 055	- 93 649	- 40,2%
Autres activités (non significatives)	11 891	12 363	- 472	- 3,8%
TOTAL LOYERS	151 297	245 418	- 94 121	- 38,4%

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 (- 93,6 M€) s'explique principalement par l'impact de la Covid-19 sur l'activité des hôtels :

- baisse des loyers variables Accor (- 41 M€)
- absence de loyers au Royaume-Uni suite à l'application de la clause de sous performance majeure (- 42,8 M€)

3.2.6.2.2 Charges immobilières

K€	31/12/2020	31/12/2019	Variation en %
Loyers	151 296	245 418	- 38,4%
Charges locatives non récupérées	9	- 450	n.a.
Charges d'impôts et taxes	- 11 681	- 12 495	- 6,5%
Produits de refacturation d'impôts et taxes	10 091	10 524	- 4,1%
Charges sur Immeubles	- 2 262	- 2 708	- 16,5%
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 14 462	30	n.a.
LOYERS NETS	132 991	240 320	- 44,7%
Taux charges immobilières	- 12,1%	- 2,1%	

L'impact entre les charges d'impôts et taxes et leur produit de refacturation (- 1,5 M€ au 31 décembre 2020) correspond principalement aux actifs situés en Espagne, pour lesquels les baux ne prévoient pas la refacturation de l'ensemble de ces charges.

Les revenus locatifs de l'exercice correspondent au quittancement des loyers sur la période. Pour les hôtels gérés par le groupe Accor, ce quittancement est calculé en pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice.

Revenus des hôtels en gestion (Murs et Fonds)

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

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

- l'effet des cessions d'hôtels B&B en France et en Allemagne (- 14,3 M€)
- la livraison d'actifs en développement (3,9 M€) et acquisition du portefeuille Roco (5,4 M€) et des B&B Pologne (1,3 M€).

Pour les baux à loyers fixes, il a été accordé des franchises de loyers pour un montant de 14,5 M€ en contrepartie d'un allongement de la durée des baux et des abandons de loyers pour 7,5 M€ pour lesquels un loyer a été reconstitué sous la forme de franchise. Au 31 décembre 2020, l'impact de la linéarisation de ces franchises est de - 0,8 M€. Par ailleurs, il a été accordé à certains locataires (majoritairement en Espagne) des différés de paiement dont les échéances de règlement courent de 2021 à 2024.

Les charges sur immeubles sont essentiellement constituées des honoraires de Covivio Property Management pour 2,1 M€.

Les charges nettes de créances irrécouvrables sont principalement constituées de dépréciations de créances locataires pour 10,7 M€ en Espagne et 3,3 M€ en France, en lien avec la pandémie Covid-19.

3.2.6.2.3 EBITDA des hôtels en gestion

K€	31/12/2020	31/12/2019	Var %
Revenus des hôtels en gestion	89 353	232 313	- 61,5%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	- 81 476	- 162 435	- 49,8%
EBITDA DES HÔTELS EN GESTION	7 877	69 878	- 88,7%

Le résultat détaillé de cette activité est présenté en § 3.2.8.6.

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

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€	31/12/2020	31/12/2019	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	2 328	2 983	- 22,0%
Frais liés à l'activité	- 1 278	- 2 044	- 37,5%
Frais de structure	- 21 877	- 22 472	- 2,6%
TOTAL COÛTS DE FONCTIONNEMENTS NETS	- 20 827	- 21 534	- 3,3%

Les revenus de gestion et d'administration sont principalement constitués des honoraires d'*Asset Management* facturés aux sociétés mises en équivalence. Ils sont en baisse sous l'effet de la diminution des loyers des hôtels en partenariats.

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 comprennent :

- des frais de réseau pour 6,9 M€ dont 6,5 M€ avec Covivio
- des coûts de personnel pour 5,2 M€. Ces derniers sont en diminution de 1,5 M€ versus 2019.

À noter que les frais de personnel avant affectation aux Résultat de cessions s'élèvent à 5,7 M€

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

K€	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Amortissements des biens d'exploitation	- 42 858	- 42 285	- 573
Variation nette des provisions et autres	4 745	10 635	- 5 889

Au 31 décembre 2020, le poste « variation nette des provisions et autres » inclut la refacturation aux locataires des baux à construction pour 2,7 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.

La variation de la période est liée à l'absence de refacturation des baux à construction au Royaume-Uni (- 6,4 M€) du fait de l'application de la clause de sous performance

3.2.6.4 Variation de Juste Valeur des Immeubles

K€	31/12/2020	31/12/2019
Hôtels en bail	- 315 496	251 581
Autres activités (non significatives)	- 12 131	- 6 593
TOTAL VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	- 327 627	244 988

3.2.6.5 Résultat des variations de périmètre

Le résultat des variations de périmètre pour - 3,8 M€ intègre principalement la dépréciation des écarts d'acquisition de l'activité Murs et Fonds pour - 7,3 M€ et l'intégration des frais

d'acquisition du portefeuille Roco (+ 3 M€) qui avaient été comptabilisés en résultat en 2019 dans l'allocation du prix d'acquisition.

3.2.6.3 Résultat de cessions

Au cours de l'année 2020, le groupe Covivio Hotels a réalisé des cessions pour un montant de 153 M€ afférant à un portefeuille de 11 actifs B&B en Allemagne pour 115 M€, quatre hôtels B&B en France pour 5 M€, six actifs Jardiland pour 33 M€ et un actif Courtepaille pour 1 M€.

Le résultat de cession net des frais sur ventes est de - 1,1 M€.

3.2.6.6 Coût de l'endettement financier net

K€	31/12/2020	31/12/2019	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	1 844	1 155	690	59,8%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	- 39 982	- 42 561	2 579	- 6,1%
Amortissements des frais accessoires sur emprunt	- 4 936	- 4 829	- 108	2,2%
Charges nettes sur couverture	- 15 130	- 16 842	1 712	- 10,2%
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 58 204	- 63 077	4 873	- 7,7%

Le coût de l'endettement financier net a diminué de 7,7% suite aux refinancements réalisés au 2nd semestre 2019 et au 1^{er} semestre 2020.

3.2.6.7 Résultat financier

K€	31/12/2020	31/12/2019	Variation en K€	Variation en %
Coût de l'endettement financier net	- 58 204	- 63 077	4 873	- 7,7%
Charges d'intérêts des passifs locatifs	- 13 009	- 12 886	- 122	0,9%
Variation de juste valeur des instruments financiers	- 46 018	- 51 412	5 394	n.p.
Actualisation et résultat de change	264	- 496	760	n.p.
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	- 207	- 3 612	3 405	- 94,3%
TOTAL DU RÉSULTAT FINANCIER	- 117 174	- 131 483	14 310	- 10,9%

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 passifs de - 46 M€ au 31 décembre 2020 (- 64,2 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 - 17,0 M€ est essentiellement composée de l'amortissement des frais sur emprunts (+ 4,9 M€ réguliers et + 0,2 M€ exceptionnels), et de la reprise de la linéarisation de franchises (- 22 M€).

3.2.6.8 Impôts exigibles et impôts différés

3.2.6.8.1 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 2020.

Régime de droit commun et impôts différés

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

Un actif d'impôt différé net est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de 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.

3.2.6.8.2 Impôts et taux retenus par Zone Géographique

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	0	- 195	- 195	25,83% ⁽¹⁾
Belgique	- 339	4 251	3 912	25,00% ⁽²⁾
Luxembourg	- 332	469	137	24,94%
Pays-Bas	- 1 188	- 308	- 1 496	25,00% ⁽³⁾
Portugal	- 331	- 179	- 510	22,50%
Allemagne	- 10 832	35 287	24 455	15,83% ⁽⁴⁾
Espagne	- 1	1 203	1 202	25,00%
Royaume Uni	- 190	18 937	18 747	19,00% ⁽⁵⁾
Irlande	- 12	- 59	- 71	33,00% ⁽⁶⁾
Pologne	0	- 21	- 21	9,00%
Italie	- 78	0	- 78	24,00%
Hongrie	180	0	180	9,00%
République Tchèque	- 155	172	18	19,00%
TOTAL	- 13 278	59 557	46 280	

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

(1) En France, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2020 est de 28,92%. Le taux d'impôt sera 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 2020 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 2020 est de 25%.

(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) Royaume-Uni, compte tenu de l'annulation de la baisse du taux d'impôt à 17% en 2020, il s'établit à 19%.

(6) En Irlande, les taux d'impôts sont de 12,5% pour les sociétés opérationnelles, 25% pour les holdings et 33% pour le capital gain.

3.2.6.8.3 Charges et produits d'impôts différés

K€	31/12/2020	31/12/2019	Variation
France	- 195	9 371	- 9 566
Belgique	4 251	- 1 415	5 665
Luxembourg	469	- 4 504	4 973
Pays-Bas	- 308	- 504	196
Portugal	- 179	- 1 998	1 819
Allemagne	35 287	- 15 474	50 761
Espagne	1 203	- 478	1 681
Royaume Uni	18 937	12 789	6 148
Irlande	- 59	0	- 59
Pologne	- 21	- 6	- 15
République Tchèque	172	0	172
TOTAL	59 557	- 2 219	61 604

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

Les produits d'impôts différés au 31 décembre 2020 sont essentiellement liés à l'activité hôtellerie (34 M€) suite à la diminution des valeurs d'expertise du secteur hôtelier à l'étranger

(23 M€) et à la cession de 11 hôtels en Allemagne (11 M€) ainsi qu'à l'activation de déficits reportables sur la quasi-totalité du portefeuille Murs et Fonds (25,6 M€)

3.2.6.8.4 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

en K€	SIIC (France) SOCIMI (Espagne)	France Droit commun	Étranger Droit Commun	31/12/2020
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	- 129 602	- 14 954	- 223 344	- 367 900
Charges d'impôts effectifs constatées	1 202	- 195	42 273	46 280

Tableau de la preuve d'impôt 2020

en K€	31/12/2020
Résultat net avant impôt	- 381 409
Résultat des sociétés mises en équivalence	- 13 509
Écart d'acquisition	0
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence et avant écart d'acquisition	- 367 900
dont sociétés SIIC/SIIQ/SOCIMI	- 129 602
dont sociétés soumises à l'impôt	- 238 298
Impôt théorique à 28,924%	(a) 68 925
Effet des différentiels de taux	- 13 995
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	- 8
Effet des différences permanentes	- 25 452
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	34
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	4 000
Total effets fiscaux de l'exercice	(b) - 35 422
Impôts non liés à l'exercice	(c) 11 575
Charges d'impôts effectifs constatées	(a)+(b)+(c) 45 077
Taux effectif global d'impôt	18,92%

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 5,2 M€, dans le poste frais sur ventes pour 0,5 M€ et dans EBITDA des hôtels en gestion pour 30,7 M€ pour ce qui concerne l'activité Murs et Fonds.

L'effectif présent au 31 décembre 2020 des sociétés consolidées par intégration globale (hors sociétés Murs et Fonds) s'élève à 24 personnes. Cet effectif se répartit entre la France (21 personnes), l'Espagne (une personne) et le Luxembourg (deux personnes).

L'effectif moyen au 31 décembre 2020 pour l'activité Murs et Fonds s'établit à 1 074 personnes, en baisse principalement du fait de la fermeture des hôtels pendant la crise contre 1 481 au 31 décembre 2019.

3.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action

Résultat par action (IAS 33)

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

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

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

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

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net part du groupe (en K€)	- 337 396	352 262
Nombre d'action moyen non dilué	127 725 151	120 283 966
Nombre d'action moyen dilué	127 725 151	120 283 966
Résultat net par action non dilué	- 2,64	2,93
Résultat net par action dilué	- 2,64	2,93

3.2.7.3 Engagements Hors Bilan

3.2.7.3.1 Engagements donnés (sociétés IG)

Engagements donnés en M€	Échéance	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	573,3	78,2
Engagements de prise de participations		0,0	573,3	78,2
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 977,4	1 822,4	2 146,5
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		1 977,4	1 822,4	2 146,5
Engagements liés aux activités opérationnelles (A + B + C)		2 182,6	155,1	414,3
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0	0,0
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		2 094,2	6,6	40,5
Travaux restants à engager immeubles en développement ⁽¹⁾		22,3	1,1	15,0
Engagements d'acquisition ⁽²⁾	2021	40,5	0,0	0,0
Cautions bancaires et autres garanties données		10,3	5,5	25,5
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		37,5	15,9	85,7
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2037	10,8	11,5	69,7
Travaux restants à engager immeubles de placement ⁽³⁾		26,6	4,4	16,2
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		51,0	132,6	288,1
Promesses de ventes d'actifs données		51,0	132,6	288,1

(1) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement.

M€	Montant des budgets de travaux signés*	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Hôtel Plaza Nice	45,1	22,8	22,3	2021
TOTAL GÉNÉRAL	45,1	22,8	22,3	

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

(2) engagement d'acquisition d'un hôtel en Espagne pour 40,5 M€.

(3) engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement.

M€	Montant des budgets de travaux signés*	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Hôtels Accor	10,3	9,6	0,7	2021
Hôtels Accor 2021-2026	8,2	0,0	8,2	2026
Hôtels (Roco)	26,3	9,3	17,1	2022
Hotels B&B	57,5	56,8	0,7	2021
TOTAL GÉNÉRAL	102,3	75,7	26,6	

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

Autres engagements donnés :

Conformément à son statut SIIC, le groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 3.2.6.7.1.

Les Central Facility de l'actif Sunparks Vielsam ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsam Loisirs (dont Covivio Hotels détient 35,7% du capital, mais seulement 2,7% des droits de vote)

avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10^e année.

Le groupe Covivio Hotels a également signé une promesse synallagmatique de vente sur l'hôtel Executive Barbera (société FDM Rocierra) pour 8 M€ dont l'échéance est programmée en 2023.

3.2.7.3.2 Engagements donnés (sociétés MEE)

Engagements donnés en M€	Échéance	31/12/2020	31/12/2019
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		67,2	67,9
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		67,2	67,9
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 « claw back »		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 en M€	Échéance	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0	0,0
Engagements liés au financement		275,9	82,3	335,9
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		275,9	82,3	335,9
Engagements liés aux activités opérationnelles		4 272,8	3 905,7	3 687,1
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"		3 643,8	2 692,0	2 982,4
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		488,6	498,0	298,8
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		0,0	4,3	8,5
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		51,0	132,6	288,1
Travaux restants à engager (immobilisations) = (2)+(3) des engagements donnés		40,7	5,5	31,1
Engagements d'acquisition (immobilisations)	2 021	40,5	573,3	78,2

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

en K€ A 100%	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	Portefeuille NH Allemagne
à moins d'1 an	10 450	7 109	2 579	22 597	9 144	4 363	2 822	764	9 707
entre 1 à 5 ans *	53 840	36 629	13 287	116 426	47 114	22 480	14 541	3 938	50 015
à plus 5 ans *	44 327	80 597	15 980	143 940	179 009	80 076	76 667	10 493	126 674
TOTAL	108 617	124 335	31 846	282 963	235 268	106 919	94 030	15 195	186 396

* Hypothèse de construction : 1,5% d'augmentation

en K€ A 100%	Portefeuille NH Pays-Bas	Portefeuille hôtels Espagne	Motel One	Portefeuille hôtels Royaume-Uni	Restaurants Courtepaille	Jardineries Jardiland	B&B Pologne	Meininger	Roco	Total
à moins d'1 an	8 143	33 083	4 534	42 754	5 444	4 000	1 458	6 094	25 618	200 663
entre 1 à 5 ans *	41 954	98 198	23 360	220 279	26 751	20 468	7 513	31 396	131 993	960 180
à plus 5 ans *	99 126	293 291	31 262	898 336	23 759	23 687	35 395	53 851	266 494	2 482 966
TOTAL	149 222	424 572	59 157	1 161 369	55 954	48 155	44 366	91 341	424 106	3 643 810

* Hypothèse de construction : 1,5% d'augmentation

3.2.7.3.4 Engagements reçus (sociétés MEE)

Engagements reçus en M€	Échéance	31/12/2020	31/12/2019
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		8,8	8,6
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats « own use »)		0,0	0,0
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		0,0	0,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		8,8	8,6
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 AccorHotels	Sunparks	Club Med Samoëns	Club Med da Balaia
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	<p>France</p> <ul style="list-style-type: none"> Engagement du bailleur d'offrir trois renouvellements Congé avec offre de renouvellement à adresser 18 mois avant l'échéance du bail, délai de réponse de six mois pour acceptation ou non par le preneur Renouvellement pour 12 ans avec faculté de résiliation triennale <p>Belgique</p> <ul style="list-style-type: none"> Proposition de trois renouvellements de 12 ans aux mêmes conditions que le bail initial Le Preneur peut délivrer congé avec un préavis de six mois avant l'échéance 	<ul style="list-style-type: none"> Deux premiers renouvellements à la main du preneur Renouvellement pour une durée ferme de 10 ans Demande de renouvellement à faire par le preneur au plus tard 15 mois avant l'échéance du bail 	<ul style="list-style-type: none"> Engagement du bailleur d'offrir un renouvellement Préavis de 18 mois avant la date d'échéance du bail (si le préavis n'est pas respecté, le congé ne serait pas nul mais reporté à la date utile) Renouvellement pour neuf ans dont six fermes pour le 1^{er} renouvellement, les suivants étant en 3/6/9 Indemnité de 15 M€ si le preneur ne renouvelle pas à l'issue du bail initial Possibilité pour le bailleur de renouveler en bail meublé ou non meublé Loyer de renouvellement au dernier loyer indexé (avec ou sans les meubles) pour la première période triennale puis pour les suivantes à la VLM avec cap et <i>floor</i> à 90/110 en cas de renouvellement en bail meublé et 110/116 en cas de renouvellement en bail non meublé Loyer de renouvellement à la VLM à partir du 2^e renouvellement 	<ul style="list-style-type: none"> Premier renouvellement à la main du preneur (sous réserve qu'il soit un affilié de CM et qu'il en fasse la demande neuf mois avant l'échéance du bail) Renouvellement au dernier loyer indexé pour une durée de 15 ans dont huit ans fermes
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 variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la valeur de l'indice Eurostat CPI
Durée	12 ans fermes	15 ans fermes	12 ans fermes	15 ans fermes
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	100% du CPI Espagnol + loyers variables en fonction des résultats des hôtels	
Durée	45 ans fermes	20 ans fermes	1 à 35,6 ans fermes	
Typologie des baux	Hôtels B&B France	Hôtels B&B Allemagne	Hôtels B&B Espagne	
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	<ul style="list-style-type: none"> Engagement du bailleur de proposer deux renouvellement de 12 ans fermes Préavis de 12 mois 3^e renouvellement pour neuf ans (avec possibilité de sortie tous les trois ans) renouvellement au dernier loyer indexé 	<p>Lux 1 à 3 : Deux options de renouvellement pour cinq années aux mêmes conditions et charges</p> <ul style="list-style-type: none"> Lux 4 : Une option pour certains actifs Zéro pour d'autres <p>Droit de premier refus + Droit de préférence</p>	Renouvelable deux fois 15 ans à la demande du locataire	
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	100% du CPI allemand	100% du CPI Espagnol	
Durée	12 ans fermes	Lux 1-3 : 29 ans fermes Lux 4 : entre 29 et 33 ans + 10 mois fermes	22 ans fermes	

Typologie des baux	Hôtels Motel One Allemagne	Hôtels B&B Allemagne 2	Hôtels B&B Allemagne 3 (LHM)
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Une option de renouvellement à l'expiration des 25 ans, pour cinq ans (à la main du locataire, qui doit notifier par écrit le bailleur 24 mois avant la fin du bail).	Une option ou deux options de renouvellement pour cinq années en fonction des actifs Droit de premier refus + Droit de préférence	Aucune option de renouvellement Droit de premier refus
Clauses d'indexation	100% du CPI allemand	100% du CPI allemand	85% du CPI allemand + variable en fonction des résultats des hôtels
Durée	25 ans fermes	29 ans fermes	31 ans + 8 mois fermes

Typologie des baux	NH (Italie, République Tchèque, Hongrie et France)	MEININGER France	Motel One Porte dorée
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement automatique pour 15 ans à l'expiration du bail sauf en cas de dénonciation par le preneur 18 mois avant le terme Droit de première offre	<ul style="list-style-type: none"> ● Engagement du bailleur d'offrir un renouvellement ● Congé avec offre de renouvellement à envoyer 24 mois avant l'expiration du bail, délai de réponse du preneur de six mois. ● Durée du bail renouvelée de neuf ans fermes aux mêmes conditions et charges que le bail initial. ● Pour les renouvellements suivants un préavis de 18 mois devra être respecté. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Engagement du bailleur de proposer un renouvellement pour une durée de 12 ans ● Offre de congé avec renouvellement à faire 24 mois avant l'échéance du bail ● Préavis pour non renouvellement par le preneur au plus tard 18 mois avant l'échéance du bail
Clauses d'indexation	100% du CPI (du pays)	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	15 ans fermes	12 ans fermes	25 ans fermes

Typologie des baux	Hôtels NH Allemagne 1	Hôtels NH Allemagne deux et Pays-Bas	Hôtel NH Amsterdam Centre
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement à l'expiration du bail Quatre options de renouvellement pour 10 ans Droit de première offre	Renouvellement à l'expiration du bail Quatre options de renouvellement pour 10 ans Droit de première offre	Renouvellement à l'expiration du bail Quatre options de renouvellement pour 10 ans Droit de première offre
Clauses d'indexation	75% CPI allemand	100% CPI (du pays)	100% CPI Pays-Bas
Durée	20,5 ans fermes	20,5 ans fermes	25 ans fermes

Typologie des baux	Hôtels au Royaume-Uni	Hôtels B&B Pologne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Pas d'option de renouvellement Droit de première offre	Un renouvellement automatique pour une période de six ans, sauf en cas de dénonciation par le preneur 24 mois avant le terme. Droit de premier refus
Clauses d'indexation	100% du CPI anglais	100% du CPI polonais
Durée	25 ans fermes	24 ans fermes + 6 ans par avenant

Typologie des baux	Restaurants Courtepaille	Jardiland
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	<ul style="list-style-type: none"> ● Préavis pour non renouvellement par le preneur ou le bailleur de 12 mois avant l'échéance du bail – Si renouvellement, renouvellement au dernier loyer indexé pour neuf ans avec possibilité de résiliation triennale 	<ul style="list-style-type: none"> ● Engagement du bailleur de proposer deux renouvellements tant que le locataire est du groupe Jardiland ● 1^{er} renouvellement pour neuf ans dont six ans fermes, deuxième renouvellement pour neuf avec faculté de résiliation triennale ● Renouvellement au dernier loyer indexé – préavis pour non renouvellement de neuf mois avant l'échéance du bail
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	6-12 ou 12 ans fermes	Baux au format 6-12 ans, 6-9-12 ans ou 12 ans fermes

La durée résiduelle ferme des baux des Hôtels en Europe s'établit à 14,2 années contre 13,7 années au 31 décembre 2020.

3.2.7.4. Transactions entre parties liées

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

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

Partenaires	Qualité du partenaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Covivio Hotels Gestion	Gérant	- 1 706			Rémunération de la gérance
Covivio Property	Prestataire Groupe	- 1 323			Honoraires Property
Covivio	Prestataire Groupe	- 6 034			Frais de réseau
Covivio SGP	Gérant OPCI B2 INVEST HOTEL	- 200			Prestations conseil et convention de gestion
Covivio Immobilien GmbH	Prestataire Groupe	- 785			Frais de réseau
IRIS (OPCI + Holding), OPCI Campinvest, SCI Dahlia et Phoenix	Sociétés MEE	1 940	944	62 595	Honoraires Asset, Property, Prêts

3.2.7.5 Rémunération des dirigeants

3.2.7.5.1 Rémunération des dirigeants et des Administrateurs

K€	31/12/2020	31/12/2019
Administrateurs	38	27
Jetons de présence	38	27

Au 31 décembre 2020, il a été versé 38 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 2020 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 2020, il a été versé 500 K€ de dividende précipitaire à l'associé commandité, Covivio Hotels Gestion au titre de l'exercice 2019. Ce dividende précipitaire a été comptabilisé en charge d'exploitation conformément aux normes IFRS qui stipulent qu'un dividende précipitaire doit être traité comme une commission de gestion.

3.2.7.6 Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

K€	Mazars				Ernst & Young et autres				PriceWaterHouseCoopers			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	625	503	46%	38%	687	784	51%	59%	34	47	3%	4%
Emetteur	160	148	50%	50%	160	148	50%	50%				
Filiales intégrées globalement	306	278	40%	37%	457	479	60%	63%	0	13		
Filiales mises en équivalence	159	77	60%	29%	70	157	27%		34	34	13%	13%
Services Autres que la Certification des Comptes ⁽¹⁾	22	30	30%	26%	51	84	70%	74%				
Emetteur	15	0	23%	0%	51	32	77%	100%				
Filiales intégrées globalement	7	30	100%	37%	0	52	0%	63%				
Filiales mises en équivalence												
TOTAL	647	533	47%	37%	738	868	52%	60%	34	47	2%	3%

(1) Les SACC effectués au titre de l'exercice 2020 se détaillent de la façon suivante :

RSE : 36 K€

Autres missions : 37 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 2020.

Nom de la société	Immatriculation
Lagonda Russell PropCo Ltd	04216881
Lagonda Palace PropCo Ltd	04216858
Roxburghe Investments PropCo Ltd	11395373
George Hotel Investments Ltd	05451630
Grand Central Hotel Company Ltd	06874981
Blythswood Square Hotel Glasgow Ltd	SC294938
The St David's Hotel Cardiff	03299012
Lagonda York PropCo Ltd	04216868
Lagonda Leeds PropCo Ltd	04216823
Wotton House Properties Ltd	05965427
Oxford Spires Hotel Ltd	03629986
Oxford Thames Propco Ltd	02944262

Nom de la société	Immatriculation
Lagonda Russell HoldCo Ltd	11372545
Lagonda Palace HoldCo Ltd	11373181
Roxburghe Investments HoldCo Ltd	11373207
George Hotel Investments HoldCo Ltd	11373156
Grand Central Hotel Company HoldCo Ltd	11373169
Blythswood Square Hotel Glasgow HoldCo Ltd	11372611
The St David's Hotel Cardiff HoldCo Ltd	11373224
Lagonda York HoldCo Ltd	11373188
Lagonda Leeds HoldCo Ltd	11373176
Wotton House Properties HoldCo Ltd	11373120
Oxford Spires Hotel HoldCo Ltd	11373198
Oxford Thames HoldCo Ltd	11372776

3.2.8 Information sectorielle

3.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8

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

En conséquence, les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Hôtellerie : actifs principalement loués à Accor, IHG, B&B, Motel One, NH, Pierre & Vacances et Club Med

- Murs et Fonds : hôtels exploités par Covivio Hotels, en direct ou via un contrat de franchise accordé à un exploitant.

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

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

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

3.2.8.2 Immobilisations incorporelles et corporelles

31/12/2019 en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Étranger	France	Étranger	
Écarts d'acquisition	0	0	63 136	79 219	142 355
Immobilisations incorporelles	0	0	118	44	162
Immeubles d'exploitation	6	0	187 702	834 863	1 022 570
Autres immobilisations	29	62	11 217	12 649	23 957
Immobilisations en cours	0	39	1 643	1 384	3 066
TOTAL	35	101	263 816	928 159	1 192 110

31/12/2020 en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Étranger	France	Étranger	
Écarts d'acquisition	0	0	61 588	73 498	135 086
Immobilisations incorporelles	0	0	169	26	195
Immeubles d'exploitation	751	0	199 718	817 503	1 017 972
Autres immobilisations	3 166	43	10 688	10 536	24 433
Immobilisations en cours	344	36	1 879	1 829	4 088
TOTAL	4 261	79	274 042	903 392	1 181 774

Les écarts d'acquisition baissent de 7,3 M€ en lien avec les tests de valeur sur les actifs du portefeuille Rock en Allemagne.

Le patrimoine des hôtels en Murs et Fonds en France a augmenté de 12 M€, en raison de l'ajustement de l'allocation du prix d'acquisition de la société Ruhl Côte d'Azur qui porte notamment l'actif Méridien de Nice (réévaluation de 15,7 M€).

3.2.8.3 Immeubles de placement/immeubles destinés à être cédés

31/12/2019 en 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

31/12/2020 en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Étranger	France	Étranger	
Immeubles de Placement	1 804 118	3 197 578	0	0	5 001 696
Actifs destinés à être cédés	31 955	19 000	0	0	50 955
Immeubles en développement	50 914	0	0	0	50 914
TOTAL	1 886 987	3 216 578	0	0	5 103 565

Les immeubles de placement « hôtellerie » en France diminuent sous l'effet de la baisse des valeurs d'expertise.

Les immeubles de placement « hôtellerie » à l'étranger augmentent suite à l'acquisition du portefeuille Roco malgré la baisse des valeurs d'expertise au Royaume-Uni et de la baisse de la Livre Sterling.

Les immeubles destinés à être cédés « Hôtellerie » à l'étranger diminuent sous l'effet des cessions du portefeuille B&B en Allemagne au 2^e trimestre 2020.

La variation des actifs en développement concerne la livraison du B&B Bagnolet au 3^e trimestre 2020 et l'acquisition du Plaza Nice le 7 septembre 2020.

3.2.8.4 Passifs financiers

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

31/12/2020 en K€	Hôtellerie	Murs et Fonds	Total
Emprunts LT portant intérêts	2 050 073	631 283	2 681 356
Emprunts CT portant intérêts	223 337	5 223	228 560
Passifs locatifs LT et CT	215 878	26 439	242 317
TOTAL EMPRUNTS LT & CT	2 489 288	662 945	3 152 233

Les emprunts augmentent de 338 M€ sous l'effet des tirages de nouvelles dettes, dont 258 M€ sur le portefeuille Murs et Fonds et 175 M€ pour l'acquisition du portefeuille Roco.

Les emprunts à court terme intègrent le reclassement de la dette obligataire Verdi (187 M€) qui sera remboursée en 2021. Les passifs locatifs du secteur « hôtellerie » augmentent suite à la comptabilisation des passifs locatifs italiens du portefeuille Roco (16,9 M€).

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.

31/12/2020 – en K€	Hôtellerie	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	31/12/2020
Loyers	151 296	0	0	151 296
Charges locatives non récupérées	- 1 575	- 10	4	- 1 581
Charges sur Immeubles	- 2 221	- 41	0	- 2 262
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 14 265	- 197	0	- 14 462
Loyers nets	133 235	- 248	4	132 991
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	161	89 192	0	89 353
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	- 142	- 81 334	0	- 81 476
EBITDA des hôtels en gestion	19	7 858	0	7 877
Revenus de gestion et d'administration	13 368	387	- 11 427	2 328
Frais liés à l'activité	- 10 882	- 1 618	11 222	- 1 278
Frais de structure	- 19 805	- 2 341	269	- 21 877
Coûts de fonctionnement nets	- 17 319	- 3 572	64	- 20 827
Amortissements des biens d'exploitation	- 55	- 42 803	0	- 42 858
Variation nette des provisions et autres	3 385	1 558	- 198	4 745
Résultat d'exploitation	119 265	- 37 207	- 130	81 928
Résultat des cessions d'actifs	- 1 252	- 11	130	- 1 133
Résultat des ajustements de valeurs	- 327 627	0	0	- 327 627
Résultat de cession de titres	- 18	- 74	0	- 92
Résultat des variations de périmètre	3 540	- 7 342	0	- 3 802
Résultat opérationnel	- 206 091	- 44 634	0	- 250 725
Coût de l'endettement financier net	- 46 442	- 11 762	0	- 58 204
Charges d'intérêts des passifs locatifs	- 11 633	- 1 376	0	- 13 009
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 42 463	- 3 555	0	- 46 018
Actualisation des dettes et créances	261	3	0	264
Amortissement exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	- 168	- 39	0	- 207
Quote-part de résultat des entreprises associées	- 13 509	0	0	- 13 509
Résultat net avant impôts	- 320 045	- 61 363	0	- 381 409
Impôts différés	33 959	25 599	0	59 557
Impôt sur les sociétés	- 13 959	681	0	- 13 278
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	- 300 045	- 35 083	0	- 335 129

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 (+ 0,3 M€) et la variation de Juste Valeur (+ 1,3 M€) de l'hôtel Mercure de Nice (immeuble de placement) ont été reclassés dans le secteur hôtellerie.

Les résultats de variations de périmètre du secteur Murs et fonds correspondent aux dépréciations des écarts d'acquisition.

Pour le secteur Hôtellerie, il s'agit d'avances sur frais d'acquisition Roco comptabilisées en 2019 dans cette ligne mais étant finalement intégrées le jour de l'acquisition définitive (septembre 2020) dans le coût d'acquisition des actifs.

31/12/2019 en K€	Hôtellerie	Murs et Fonds	Interco 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 ⁽¹⁾	- 4 281	- 2 254	4 491	- 2 044
Frais de structure	- 20 442	- 2 256	226	- 22 472
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
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 ⁽²⁾	- 47 729	- 15 348	0	- 63 077
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 et résultat de change ⁽²⁾	- 496	0	0	- 496
Amortissement exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	- 1 556	- 2 056	0	- 3 612
Quote-part de résultat des entreprises associées	20 359	0	0	20 359
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 des activités poursuivies	368 252	23 770	0	392 022
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	368 252	23 770	0	392 022

(1) Les frais liés à l'activité intègre désormais les frais des opérations de développement. Un reclassement de - 0,6 M€ a été effectué au titre de l'exercice 2019.

(2) Le poste « actualisations et résultat de change » intègre désormais les gains et pertes de changes qui étaient présentées au cours de l'exercice 2019 dans le coût de l'endettement net pour - 0,5 M€.

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 8,8 M€ au 31 décembre 2020 contre 80,1 M€ au 31 décembre 2019.

La diminution du chiffre d'affaire de 143 M€ est principalement liée à la fermeture de la majorité des hôtels durant la quasi-totalité du 2^e trimestre 2020. L'EBITDA est en baisse de 61,9 M€ soit - 93,5% par rapport au 31 décembre 2019 en corrélation avec la fermeture des hôtels.

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

Données consolidées en K€	31/12/2020	31/12/2019	Var (K€)
Chiffres d'affaires	89 181	232 252	- 143 071
Coûts des ventes	- 17 033	- 40 452	23 419
Coût de personnel	- 38 620	- 74 901	36 281
A & G (Administratif & General)	- 8 188	- 11 149	2 961
S & M (Sales & Marketing)	- 5 699	- 10 901	5 202
Autres charges d'exploitation	- 10 842	- 14 748	3 906
Résultat Brut d'Exploitation (GOP)	8 799	80 101	- 71 302
Frais de gestion	6 265	- 3 090	9 355
Taxes foncières et autres	- 4 145	- 4 895	750
Assurances	- 1 389	- 1 313	- 76
Honoraires conseils	- 5 229	- 4 556	- 673
EBITDAR	4 301	66 247	- 61 946
Locations	- 66	- 50	- 16
EBITDA	4 235	66 197	- 61 962
Amortissements et provisions	- 43 709	- 42 235	- 1 474
Résultat net opérationnel courant	- 39 474	23 962	- 63 436
Résultat exceptionnel	- 4 255	20 965	- 25 220
Résultat net opérationnel	- 43 729	44 927	- 88 656
Coût de l'endettement financier net	- 11 886	- 15 414	3 528
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	- 1 376	- 1 404	28
Variation des justes valeurs des Instruments Financiers (IFT)	- 3 555	- 1 097	- 2 458
Autres produits et charges financiers	88	- 1 990	2 078
Résultat avant impôts	- 60 458	25 022	- 85 480
Impôts sur les sociétés	26 280	1 331	24 949
Résultat net de l'ensemble consolidé	- 34 178	26 353	- 60 531
Intérêts minoritaires	452	- 1 169	1 621
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	- 33 727	25 184	- 58 911

Le résultat net consolidé du secteur Murs et Fonds est légèrement inférieur (- 0,7 M€) 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 (+ 1,2 M€) et de chiffre d'affaires (+ 0,3 M€) sont présentés dans le secteur hôtellerie (cf.3.2.8.5.).

3.2.9 Événements postérieurs à la clôture

Néant

3.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, 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	Notre réponse
<p>Compte tenu de l'activité du groupe Covivio Hotels, la juste valeur des immeubles de placement représente 74 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2020, soit 5 053 millions d'euros. Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.</p> <p>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. De plus, le contexte de la crise mondiale liée à la Covid-19 crée une incertitude sur les estimations retenues pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché hôtelier qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.</p> <p>Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation des immeubles de placement.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par le groupe. Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">● apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par 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, en les comparant, dans le contexte de la crise mondiale Covid-19, aux données de marché disponibles ;● nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;● rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes.

Indépendance

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

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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



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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition représentent au 31 décembre 2020 une valeur de 1 182 millions au regard d'un total bilan de 6 806 millions d'euros.</p> <p>Les immobilisations corporelles sont constituées des hôtels en gestion du secteur opérationnel « Murs et Fonds » (occupés ou exploités par les équipes du groupe – <i>own occupied buildings</i>). La note 3.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que ces immobilisations sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.</p> <p>Les écarts d'acquisition sont quant à eux comptabilisés comme des actifs pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nets des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu.</p> <p>Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition qui y sont 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 » réalisées par les experts immobiliers.</p> <p>Le contexte de la crise de la Covid-19 crée une incertitude sur les estimations retenues pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de capitalisation et de performances des hôtels qui dépendent de l'évolution du marché hôtelier qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisitions associés du secteur opérationnel « Murs et Fonds » comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition associés mis en œuvre par le groupe.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par 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 dans le contexte de la crise de la Covid-19 ; ● 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 relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la gérance.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

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

Désignation des commissaires aux comptes

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

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

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes 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 25 février 2021

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

3.4 Comptes individuels au 31 décembre 2020

3.4.1 Bilan

Actif

k€	Note 3.5.	31/12/2020	Amortissements & Dépréciations	31/12/2020	31/12/2019
		Brut		Net	Net
Immobilisations incorporelles		0	0	0	0
Immobilisations corporelles :	3.1.1	631 104	222 785	408 319	444 597
Terrains		155 776	4 372	151 404	164 191
Constructions		469 303	218 405	250 898	273 435
Autres immobilisations corporelles		22	8	14	15
Immobilisations corporelles en cours		6 003	0	6 003	6 956
Avances et acomptes		0	0	0	0
Immobilisations financières :		3 960 958	39 779	3 921 179	3 666 053
Participations	3.1.2	2 276 050	39 779	2 236 271	1 967 780
Autres titres immobilisés	3.1.4	209	0	209	86
Créances rattachées à des participations & Prêts	3.1.3	1 684 686	0	1 684 686	1 698 177
Dépôts et cautionnements		13	0	13	10
Total I – Actif Immobilisé	3.1	4 592 062	262 564	4 329 498	4 110 650
Stocks et en-cours		0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes		0	0	0	0
Créances d'exploitation :	3.2.1/ 3.2.2	66 001	3 332	62 669	39 827
Créances Clients et Comptes rattachés		10 350	3 332	7 018	4 625
Comptes courants		52 242	0	52 242	30 689
Autres créances		3 409	0	3 409	4 513
Valeurs mobilières de placement		0	0	0	0
Disponibilités		26 360	0	26 360	21 919
Charges constatées d'avance	3.2.3	20 527	0	20 527	21 569
Instruments de trésorerie	3.2.4	89	0	89	159
Total II – Actif Circulant	3.2	112 977	3 332	109 645	83 474
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3.2.3	12 321	0	12 321	14 302
Primes de remboursement des emprunts (IV)	3.2.3	1 013	0	1 013	1 227
Écarts de conversion Actif (V)	3.2.3	7 579	0	7 579	18 843
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)		4 725 952	265 896	4 460 056	4 228 496

Passif

k€	Note 3.5.	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux Propres :		2 036 374	1 856 098
Capital [dont versé 530 191 k€]		530 191	484 147
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 506 183	1 371 951
Réserves et report à nouveau :		86 319	85 176
Réserve légale		53 019	47 228
Report à nouveau		33 300	37 948
Résultat de l'exercice		168 212	184 275
Provisions réglementées		5 224	4 390
Total I – capitaux Propres	3.3	2 296 129	2 129 939
Autres Fonds Propres		0	0
Total I bis – Fonds Propres		0	0
Provisions pour risques		843	7 435
Provisions pour charges		245	168
Total II – Provisions pour Risques et Charges	3.4	1 088	7 603
Dettes			
Dettes financières :		2 135 966	2 072 192
Autres emprunts obligataires	3.5.1	741 627	741 586
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	3.5.2	1 273 686	1 147 215
Emprunts et dettes financières diverses	3.5.3	120 653	183 391
Avances et acomptes reçus		0	0
Dettes d'exploitation :		9 314	4 549
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		6 499	2 697
Dettes fiscales et sociales	3.5.4	2 815	1 852
Autres dettes d'exploitation		0	0
Dettes diverses :		7 749	1 688
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	3.5.5	574	875
Autres dettes diverses	3.5.6	7 175	813
Produits constatés d'avance		0	0
Instruments de trésorerie	3.5.7	232	324
Total III – Passif Circulant	3.5	2 153 261	2 078 753
Écarts de conversion Passif (IV)	3.5.10	9 578	12 201
TOTAL GÉNÉRAL (I + I BIS + II + III + IV)		4 460 056	4 228 496
(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		12 439	18 558

3.4.2 Compte de résultat

k€	Note 3.5.	31/12/2020	31/12/2019	Variation (%)
Production vendue [Loyers]		46 651	76 038	
Montant net du chiffre d'affaires	4.1.1	46 651	76 038	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	4.1.2	2 695	1 059	
Autres produits		120	51	
Total I – Produits d'exploitation		49 466	77 148	- 35,88%
Autres achats et charges externes		14 043	13 914	
Impôts, taxes et versement assimilés		5 555	5 947	
Salaires et traitements		3 117	4 557	
Charges sociales		1 408	1 178	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		18 659	18 338	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		3 576	1 789	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		3 332	0	
Provisions pour risques et charges : Dotations aux provisions		76	250	
Autres charges		216	117	
Total II – Charges d'exploitation	4.1.3	49 982	46 090	8,44%
1. Résultat d'exploitation (I-II)	4.1	- 516	31 058	- 101,66%
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice ou perte transférée III		0	0	
Pertes ou bénéfice transféré IV		0	0	
Produits financiers :				
De participation (dividendes)	4.2.1	161 327	204 907	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		43 033	46 576	
Autres intérêts et produits assimilés		13 892	13 973	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	4.2.2	6 258	219	
Différences positives de change	4.2.3	66	1 717	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0	
Total V – Produits financiers		224 576	267 392	- 16,01%
Charges financières :				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		39 957	51 799	
Intérêts et charges assimilées		68 117	69 138	
Différences négatives de change	4.2.3	1 409	1 512	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0	
Total VI – Charges financières		109 483	122 449	- 10,59%
2. Résultat financier (V-VI)	4.2	115 093	144 943	- 20,59%
3. Résultat courant avant impôts (I-II + III-IV + V-VI)		114 577	176 001	- 34,90%
Produits exceptionnels :				
Sur opérations de gestion		0	300	
Sur opérations en capital		34 321	18 225	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges		45 219	168	
Total VII – Produits exceptionnels	4.3	79 540	18 693	325,51%
Charges exceptionnelles :				
Sur opérations de gestion		32	910	
Sur opérations en capital		24 559	8 690	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		1 314	773	
Total VIII – Charges exceptionnelles	4.3	25 905	10 373	149,74%
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	4.3	53 635	8 320	544,68%
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	46	
Impôts sur les bénéfices (X)	4.4	0	0	
Total des produits (I + III + V + VII)		353 582	363 233	- 2,66%
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		185 370	178 958	3,58%
BÉNÉFICE (+) OU PERTE (-)		168 212	184 275	- 8,72%

3.5 Annexes aux comptes individuels

3.5.1 Événements significatifs de l'exercice

3.5.1.1 Impact Covid-19

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

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

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

3.5.1.2 Acquisitions d'actifs immobiliers, travaux et développements

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

3.5.1.3 Cessions d'actifs immobiliers

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

k€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31/12/2019
Courtepaille Béziers	1 161	1 000	- 161	1 000
Jardiland Anse	1 961	2 956	995	2 980
Jardiland Bassussary	4 173	6 990	2 817	6 930
Jardiland Bourges	5 836	8 800	2 964	9 490
Jardiland Dunkerque	1 844	2 873	1 029	2 660
Jardiland Lescure d'Albigeois ⁽¹⁾	1 045	0	- 1 045	311
Jardiland Nîmes	5 140	6 950	1 810	6 560
Jardiland Saintes	3 158	4 700	1 542	4 550
TOTAL	24 318	34 269	9 951	34 481

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

3.5.1.4 Acquisitions de titres de participation

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

3.5.1.5 Augmentation de Capital

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

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

3.5.1.6 Refinancement de la dette

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

3.5.1.7 Restructuration de la couverture

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

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

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

3.5.1.8 Contrôle fiscal

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

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

3.5.2 Principes, 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 – 75 116 PARIS. Elle est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 955 515 895. Les comptes consolidés sont disponibles à cette adresse.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.2.1 Immobilisations corporelles

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

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

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

Méthodologie retenue

Hôtels

La grille des composants utilisée est celle préconisée par le groupe de travail de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

Les composants utilisés sont les suivants :

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

Restaurants Courtepaille

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

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

Jardineries Jardiland

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

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

3.5.2.2 Immobilisations corporelles acquises en crédit-bail

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

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

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

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

3.5.2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

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

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

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

3.5.2.4 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. 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 dépréciations clients douteux

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

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

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

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

3.5.2.6 Créances et dettes libellées en monnaies étrangères

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

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

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	1,169913
Taux à la clôture	1	1,105734

3.5.2.7 Instruments dérivés

Pour mener sa politique de couverture, la société utilise uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les *swaps*, les *cross currency swap*, les *caps*, les tunnels d'options (achat de *cap* et vente de *floor*).

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.2.8 Provisions pour risques et charges

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

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

3.5.2.9 Provisions pour risques et charges financières

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

3.5.2.10 Emprunts, dettes et emprunt obligataire

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

3.5.2.11 Charges à répartir

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

3.5.2.12 Prime de remboursement d'emprunt obligataire

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

3.5.2.13 Chiffre d'affaires

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

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

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

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

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

3.5.2.14 Impôts sur les Bénéfices

Covivio Hotels est soumise au régime des Sociétés Immobilières d'Investissements Cotées (SIIC) à effet du 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 31/12/2019	Augmentations		Diminutions		Valeurs brutes au 31/12/2020
			Acquisition et travaux	Transferts	Cessions et autres sorties	Transferts	
Immobilisations incorporelles		0	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles		662 451	5 523	2 210	36 870	2 210	631 104
• Terrains	3.1.1	166 368	4 266	0	14 858	0	155 776
• Constructions	3.1.1	489 105	0	2 210	22 012	0	469 303
• Autres immobilisations corporelles		22	0	0	0	0	22
• Immobilisations en cours	3.1.1	6 956	1 257	0	0	2 210	6 003
Immobilisations financières		3 710 828	588 352	0	338 222	0	3 960 958
• Titres de participations	3.1.2	2 012 555	280 967	0	17 472	0	2 276 050
• Prêts	3.1.3	1 698 177	306 169	0	319 660	0	1 684 686
• Titres immobilisés	3.1.4	86	1 213	0	1 090	0	209
• Autres immobilisations financières		10	3	0	0	0	13
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		4 373 279	593 875	2 210	375 092	2 210	4 592 062

3.5.3.1.1 Immobilisations corporelles

La variation des immobilisations corporelles est due principalement :

- à la réalisation des travaux pour les montants suivants :
 - 4 266 k€ : Acquisition des droits du bail emphytéotique du terrain portant sur l'Ibis Strasbourg Centre historique
 - 1 257 k€ : Travaux sur les actifs Accor
- à la mise en service pour les montants suivants :
 - 905 k€ : Travaux sur les actifs Accor
 - 877 k€ : Livraison de l'hôtel MEININGER Lyon Zimmermann le 2 octobre 2019
 - 428 k€ : Livraison de l'hôtel MEININGER Porte de Vincennes le 29 octobre 2019

- à la sortie des immobilisations pour les montants suivants :

- 33 873 k€ : Cession de sept actifs du portefeuille Commerce
- 2 392 k€ : Fin du bail à construction d'un commerce le 23 janvier 2020, reprise des constructions par le bailleur
- 605 k€ : Mise aux rebuts suite aux remplacements de certains composants

3.5.3.1.2 Variation des titres de participations

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

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

3.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

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

Le détail des prêts aux filiales est le suivant :

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

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

k€	2020	2019	variation	caractéristiques prêts/commentaires
Prêts portefeuille uk :	326 544	345 498	- 18 954	
Acquisition portefeuille en 2018	483 477	483 477	0	Conclu le 18/07/18 – taux 3% – durée 8 ans
Remboursement	- 189 179	- 189 179	0	Restructuration au 01/01/19
Acquisition Oxford en 2019	34 123	34 123	0	Tirage complémentaire du 12/02/19
Impact Ecart de conversion	- 1 877	17 077	- 18 954	Conversion au taux de clôture (soit au 31/12/19 : 1£=1,169913 € contre 1£=1,105734 €)
Prêt portefeuille Roco	229 687	0	229 687	Conclu le 2/09/20 – taux 2,26% – durée 7 ans
Prêts Kempense Meren	26 375	26 375	0	Conclu le 1/01/19 – taux 4,39% – durée 3,5 ans
Prêts H Invest lux 1	25 500	25 500	0	Conclu le 1/01/19 – taux 4,99% – durée 4 ans
Prêts Portmurs	24 037	24 037	0	Conclu le 1/01/12 – taux 4,94% – durée 8 ans
Prêts LHI2 (options pays-bas)	23 984	23 984	0	Conclu le 27/12/18 – taux 3,61% – durée 7 ans
Prêts Nh Amsterdam	21 590	21 590	0	Conclu le 5/06/14 – taux 5% – durée 7 ans
Prêts pour investissement en Pologne	17 735	17 735	0	Conclu les 22/10/19 et 6/12/19 – taux 2,6% et 2,71% – durée 7 ans
Prêts H Invest lux 2	17 200	17 200	0	Conclu le 1/01/19 – taux 5,11% – durée 6 ans
Prêts Ringer (Hôtel Munich)	17 000	17 000	0	Conclu le 7/07/15 – taux 5% – durée 6,5 ans
Prêts Sunparks	9 724	9 724	0	Conclu le 1/01/19 – taux 4,93% – durée 3 ans
Nouveaux prêts LHI2	9 639	9 639	0	Conclu le 29/03/19 – taux 3,61% – durée 7 ans
Prêts B&B lux 5	8 200	8 200	0	Conclu le 1/01/19 – taux 5,09% – durée 3,5 ans
Prêt Mo lux 1	6 800	6 800	0	Conclu le 1/01/19 – taux 5,12% – durée 3 ans
Prêt B&B Lux 1 ⁽¹⁾	5 465	0	5 465	Restructuration des prêts le 10/12/20. Conclu le 10/12/20 – taux 2,39% – durée 7 ans
Prêt B&B Lux 2 ⁽¹⁾	4 650	0	4 650	Restructuration des prêts le 10/12/20. Conclu le 10/12/20 – taux 2,4% – durée 7 ans
Prêt B&B Lux 3 ⁽¹⁾	4 370	0	4 370	Restructuration des prêts le 10/12/20. Conclu le 10/12/20 – taux 2,4% – durée 7 ans
Prêt Mo Lux1 ⁽¹⁾	2 063	0	2 063	Restructuration des prêts le 10/12/20. Conclu le 10/12/20 – taux 2,39% – durée 7 ans
Prêts Acquisition Jouron	610	610	0	Conclu le 1/07/19 – taux 1,56% – durée 30 ans
Prêts B&B Lux 6	0	8 800	- 8 800	Conclu le 1/01/19 – taux 5,09% – durée 3,5 ans
TOTAL	781 173	562 692	218 481	

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

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

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

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

3.5.3.1.4 Détail des autres titres immobilisés

k€	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Actions propres	86	1 213	1 090	209
TOTAL	86	1 213	1 090	209

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

Variation des amortissements et dépréciations

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

k€	Note 3.5	Augmentations		Diminutions		31/12/2020
		31/12/2019	Dotations	Transferts	Cessions et autres sorties	
Dépréciation des immobilisations incorporelles		0	0		0	0
Amort.et dépréciation des immobilisations corporelles		217 854	18 834	0	13 903	222 785
● Constructions		213 820	15 325	0	12 963	216 182
● Autres immobilisations corporelles		7	1	0	0	8
● Dépréciation/terrains et construction	3.1.5	4 027	3 508	0	940	6 595
Dépréciations immobilisations financières		44 775	39 743	0	44 739	39 779
● Participations	3.1.6	44 775	39 743	0	44 739	39 779
TOTAL		262 629	58 577	0	58 642	262 564

3.5.3.1.5 Détail des dépréciations des actifs

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

k€	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
Jardiland Blois	1 125	85	0	1 210
Courtepaille Bourg en Bresse	266	292	0	558
Courtepaille Les Ulys	193	347	0	540
Courtepaille Marcq-en-Barœul	471	67	0	538
Courtepaille Evry	164	334	0	498
Courtepaille La Charité sur Loire	0	436	0	436
Courtepaille Marne La Vallée	212	160	0	372
Courtepaille Evreux	0	346	0	346
Courtepaille Creteil	0	307	0	307
Courtepaille Limoges Beaubreuil	0	276	0	276
Courtepaille Meaux	225	27	0	252
Courtepaille Lille Villeneuve	186	31	0	217
Courtepaille Villemandeur	0	199	0	199
Jardiland Naveil	0	172	0	172
Courtepaille La Plaine Saint Denis	0	167	0	167
Courtepaille Lille Mouvaux	177	0	27	150
Courtepaille Heillecourt	0	148	0	148
Courtepaille Fresnes Montauban	79	63	0	142
Jardiland Chateaudun	16	51	0	67
Courtepaille Béziers	176	0	176	0
Jardiland Albi	737	0	737	0
TOTAL	4 027	3 508	940	6 595

3.5.3.1.6 Détail des dépréciations de titres de participations

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

k€	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
FDM M Lux ⁽¹⁾	44 739	20 521	44 739	20 521
Constance ⁽²⁾	0	10 770	0	10 770
Bardiomar	0	4 730	0	4 730
Oteli	0	2 391	0	2 391
LHM Holding Lux	36	1 285	0	1 321
Foncière Manon	0	46	0	46
TOTAL	44 775	39 743	44 739	39 779

(1) La reprise de 44 739 k€ correspond à une correction d'erreur sur une dotation indûment calculée sur l'exercice 2019. La valeur nette comptable des titres de participation de FDM M Lux au 31.12.2019 aurait été de 379 096 k€.

(2) Constance fait l'objet d'une dotation pour dépréciation de titres suite à la diminution de la juste valeur des actifs du sous-palier Rock Opco et à la baisse de leurs capitaux propres.

3.5.3.2 Actif Circulant

3.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

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

k€	Montant brut au 31/12/2020	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an	Montant brut au 31/12/2019
Créances clients et comptes rattachés	10 350	8 561	1 789	4 625
Créances clients	6 376	6 376	0	324
Franchise de loyers ⁽¹⁾	1 975	186	1 789	0
Facture à établir	1 972	1 972	0	4 274
Charges récupérables sur les locataires	27	27	0	27
Comptes courants	52 242	52 242	0	30 689
Autres créances	3 409	3 409	0	4 513
Créances diverses	1 637	1 637	0	150
Créances de TVA	1 230	1 230	0	1 261
Créances Impôt ⁽²⁾	542	542	0	3 102
Total	66 001	64 212	1 789	39 828

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

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

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

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

k€	Reprise historique au 31/12/19	Nouvelles franchises 2020	Lissage 2020	Franchises actifs vendus en 2020	Solde franchise au 31/12/20
Hôtels	360	1 299	- 124	0	1 535
Commerce	0	758	- 56	- 262	440
TOTAL	360	2 057	- 180	- 262	1 975

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

3.5.3.2.2 Dépréciation des comptes clients

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

k€	Dépréciations 31/12/2019	Dotations	Reprises	Dépréciations 31/12/2020
Portefeuille Commerce	0	3 332	0	3 332
TOTAL	0	3 332	0	3 332

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

k€	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'exploitation constatées d'avance :	127	131
s/Locations	0	0
s/Charges externes et autres	127	131
Charges financières constatées d'avance :	20 400	21 438
s/commissions d'agent	128	100
s/renégociation de soultes	19 080	19 550
s/compte d'attente POI ⁽¹⁾	1 192	1 788
Total Charges Constatées d'Avances	20 527	21 569
Total Charges à répartir s/Frais d'émission d'emprunts	12 321	14 302
Primes de remboursement des emprunts		
s/Obligation 350 M€ ⁽²⁾	1 013	1 227
Total Prime de remboursement des emprunts	1 013	1 227
Ecart de conversion actif ⁽³⁾		
Augmentation de dettes	34	18 836
Diminution de Créances	7 545	7
Total écart de conversion actif	7 579	18 843
TOTAL	41 440	55 941

(1) Lorsque l'instrument de couverture ne répond plus aux critères de qualification, ou lorsqu'il est mis fin à une relation de couverture par l'entreprise, la comptabilité de couverture continue de s'appliquer aux résultats latents de l'instrument de couverture cumulés jusqu'à la date d'arrêt de la couverture, qui doivent alors être reconnus dans un compte d'attente (en contrepartie d'un compte « instruments de trésorerie »).

(2) La prime de remboursement est amortie sur la durée de l'amortissement de l'emprunt obligataire de 350 M€ soit sur sept 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. La diminution de créances concerne principalement la perte latente constatée sur le prêt Intragroupe avec Murdelux de 326 M€, la livre s'étant dépréciée de 5,5% sur l'exercice 2020.

3.5.3.2.4 Instruments de trésorerie

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

3.5.3.2.5 Produits à recevoir

k€	31/12/2020	31/12/2019
Autres immobilisations financières (intérêts courus sur prêts)	17 142	17 127
Clients et comptes rattachés (facture à établir)	1 972	4 275
Autres créances	0	0
TOTAL	19 114	21 401

3.5.3.3 Capitaux Propres

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

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

k€	31/12/2019	Augmentation		Diminution		31/12/2020
		Augmentation de l'exercice	Changement de méthode comptable	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat/Distribution	
Capital social	484 147	46 044	0	0	0	530 191
Prime d'émission	956 623	138 937	0	-4 705	0	1 090 855
Primes de fusion	353 741	0	0	0	0	353 741
Prime d'apport	61 587	0	0	0	0	61 587
Réserve légale	47 228	4 604	0	0	1 187	53 019
Report à nouveau	37 948	0	360	0	-5 008	33 300
Résultat de l'exercice	184 275	168 212	0	0	-184 275	168 212
Provisions réglementées	4 390	1 239	0	-405	0	5 224
CAPITAUX PROPRES	2 129 939	359 036	360	- 5 110	-188 096	2 296 129

Augmentation de Capital

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

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

La société applique la méthode préférentielle en imputant les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes d'émission.

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

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

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

Changement de méthode

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

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

Ces frais sont imputés pour leur montant net d'impôt (selon qu'ils correspondent à des opérations afférentes à un secteur taxable ou SIIC). Les frais imputés sur la prime d'émission sur l'exercice 2020 sont de 101 k€.

Affectation du résultat de l'exercice précédent

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

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

Compte tenu de l'impact négligeable de ce changement de méthode comptable, il n'est pas pertinent de présenter des comptes pro-forma 2019.

Provisions réglementées

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

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

3.5.3.4 Provisions pour risques et charges

k€	Note 3.5	31/12/2019	Augmentation		Diminution		31/12/2020
			TUP	Dotations	Reprises Montant utilisé	Reprises Montant non utilisé	
Provisions pour risques	3.4.1	7 435	0	0	6 592	0	843
Provision pour perte de change		6 863	0	0	6 258	0	605
Provisions cotisations actions gratuites		572	0	0	334	0	238
Provisions pour charges		168	0	77	0	0	245
Indemnité de fin de carrière	3.4.2	95	0	46	0	0	141
Médaille du travail		73	0	31	0	0	104
TOTAL		7 603	0	77	6 592	0	1 088

3.5.3.4.1 Provisions pour risque

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

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

3.5.3.4.2 Indemnités de Fin de Carrière

Covivio Hotels applique à compter de l'exercice 2013 la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires. Cette recommandation permet l'évaluation de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi en conformité avec la norme 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	31/12/2020	31/12/2019
Taux d'actualisation	0,11%	0,44%
Taux annuel d'inflation	-	-
Évolution annuelle des salaires		
Cadres	4%	4%
Non cadres	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	48,96%	48,80%
Table de mortalité	TGF05/TGH05	TGF05/TGH05
Turnover	8,56% (20 ans)	10,09% (20 ans)
	8,56% (30 ans)	10,09% (20 ans)
	8,56% (40 ans)	10,09% (20 ans)
	0% (50 ans)	0% (50 ans)
Nature du départ en retraite	À l'initiative du salarié	À l'initiative du salarié

3.5.3.5 Dettes

k€	Note 3.5	31/12/2020	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31/12/2019
Emprunts Obligataires non convertibles	3.5.1	741 627	191 627	550 000	0	741 586
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.5.2	1 273 686	26 580	678 080	569 026	1 147 215
Emprunts, dettes financières diverses	3.5.3	120 653	120 653	0	0	183 391
Avances et acomptes		0	0	0	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés		6 499	6 499	0	0	2 697
Dettes fiscales et sociales	3.5.4	2 815	2 815	0	0	1 852
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.5.5	574	574	0	0	875
Autres dettes	3.5.6	7 175	7 175	0	0	813
Produits constatés d'avance		0	0	0	0	0
Instruments de trésorerie	3.5.7	232	232	0	0	324
TOTAL		2 153 261	356 155	1 228 080	569 026	2 078 753

3.5.3.5.1 Emprunts obligataires non convertibles

Emprunts obligataires :

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont :

date d'émission	16/11/2012
montant de l'émission (en millions d'euros)	255
remboursement partiel	68
valeur nominale après remboursement partiel	187
Taux nominal	2,754%
Date d'échéance	16 /11/2021

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

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

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

Placement privé :

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

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

date d'émission	29/05/2015
montant de l'émission (en millions d'euros)	200
remboursement partiel	0
valeur nominale après remboursement partiel	200
Taux nominal	2,218%
Date d'échéance	29/05/2023

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€	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	1 122 707	176 000	43 362	1 255 345
Intérêts courus	5 946	5 886	5 946	5 886
Concours bancaires	18 562	0	6 107	12 455
TOTAL	1 147 215	181 886	55 415	1 273 686

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

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

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

3.5.3.5.3 Emprunts et dettes financières diverses

Les emprunts et dettes financières diverses sont composés de :

- comptes courants créditeurs pour 120 509 k€

k€	31/12/2020	31/12/2019
Foncière Otello	32 961	34 474
Investment FDM Rocatierra	23 748	32 553
Murdelux	15 131	19 966
Ulysse Belgique	11 872	11 815
SLIH	6 045	11 554
Lagonda Palace Propco Ltd	4 446	5 101
Oxford Thames Ltd	3 763	1 016
Constance	3 579	4 406
SCI Porte Dorée	3 163	1 834
Roxburghe Investments Holdco	2 999	0
Grand Central Hôtel Company	2 209	2 374
Lagonda York Propco Ltd	1 709	2 240
Ruhl Côte d'Azur	1 607	3 930
René Clair	1 396	2 076
Blythswood Square Hotel Glasgow	1 076	2 309
The St David's Hotel Cardiff Ltd	958	2 579
SCI Rosace	954	602
Oxford Spires Hotel Ltd	942	2 187
Lagonda York Holdco Ltd	355	323
Roxburghe Investments Propco Ltd	322	2 968
Wotton House Properties Holdco	303	364
George Hôtel Investments Holdco	290	3 532
George Hotel Investments Ltd	239	6 454
Société Nouvelle Hotel Plaza	230	0
Grand Central Hôtel Company Holdco	128	0
B&B Invest Espagne	53	0
SARL Loire	31	51
Trade Center Hotel	0	8 221
Sunparks Oostduink.	0	7 833
Roxburge Invest lux	0	3 038
Kempense Meren	0	2 031
Wotton House Properties Ltd	0	2 004
Lagonda Russell Propco Ltd	0	1 117
Bardiomar	0	1 041
Oxford Spires Hôtel Holdco	0	887
Lagonda Leeds Propco Ltd	0	674
Sunparks Trefonds	0	624
Sunparks Vielsalm	0	585
So Hospitality	0	484
TOTAL	120 509	183 247

- dépôts de garantie locataires pour 144 k€.

3.5.3.5.4 Dettes fiscales et sociales

Les dettes fiscales et sociales sont constituées de :

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

3.5.3.5.6 Autres dettes

k€	31/12/2020	31/12/2019
Clients créditeurs ⁽¹⁾	4 178	69
Avoirs à établir (régularisation loyers variables Accor)	2 994	741
Autres dettes diverses	3	3
TOTAL	7 175	813

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

k€	31/12/2020
New York Palace Propco	2 834
Ingrid Hotels SpA	1 048
Ingrid Italy Holding	39
Anitah Holding	26
TOTAL	3 947

3.5.3.5.7 Instruments de trésorerie

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

3.5.3.5.8 Covenants bancaires

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

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

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

3.5.3.5.9 Comptes de charges à payer

k€	31/12/2020	31/12/2019
Intérêts courus sur emprunts	10 960	10 979
Factures non parvenues	1 785	3 530
Autres dettes (avoirs à établir)	2 996	741
Dettes fiscales et sociales	877	1 027
Intérêts courus sur concours bancaires courants	15	4
TOTAL	16 633	16 282

3.5.3.5.10 Comptes de régularisation Passif

k€	31/12/2020	31/12/2019
Écart de conversion Passif		
Diminution de dettes	9 554	6
Augmentation de créances	25	12 195
TOTAL	9 579	12 201

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.

La diminution de dettes concerne principalement le gain latent constaté sur la dette bancaire, la livre s'étant dépréciée de 5,5% sur l'exercice 2020.

3.5.4 Notes sur le compte de résultat

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

3.5.4.1 Résultat Exploitation**3.5.4.1.1 Chiffre d'affaires**

k€	31/12/2020	31/12/2019
Recettes locatives ⁽¹⁾	27 675	45 393
Loyers du secteur hôtellerie	15 911	29 895
Loyers du secteur commerce d'exploitation	11 945	15 498
Franchises accordées	- 2 057	0
Linéarisation des franchises	1 876	0
Prestations de services ⁽²⁾	18 976	30 645
TOTAL	46 651	76 038

(1) La propagation du Coronavirus en France où Covivio Hotels détient des hôtels à revenus variables a eu un impact immédiat sur le chiffre d'affaires du fait de la diminution de la fréquentation des hôtels. Les franchises de loyers consenties ont eu un impact limité sur les recettes locatives (- 181 k€) du fait de leur linéarisation sur la durée du bail.

(2) Les prestations de service intègrent les refacturations de taxes aux locataires et les refacturations de frais de réseau aux filiales. La diminution est due principalement à la rétrocession par Covivio Hôtel Gestion immobilière (95% de son chiffre d'affaire) moins élevée que sur l'année 2019 suite à la diminution des honoraires facturés à ses filiales où une partie est proportionnelle à leurs cessions (cession importante des B&B en 2019).

3.5.4.1.2 Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

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

k€	31/12/2020	31/12/2019
Reprises provisions pour risques et charges d'exploitation	334	233
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	933	152
Transfert de charges	1 428	674
Frais d'émission d'emprunt ⁽¹⁾	1 428	674
Charges d'exploitation	0	0
Charges de personnel	0	0
TOTAL	2 695	1 059

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

3.5.4.1.3 Charges d'exploitation

k€	31/12/2020	31/12/2019
Autres achats et charges externes	14 043	13 914
Impôts taxes et versements assimilés	5 555	5 947
Salaires ⁽¹⁾	3 117	4 557
Charges sociales ⁽¹⁾	1 408	1 178
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions ⁽²⁾	25 643	20 377
Autres charges d'exploitation	216	117
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	49 982	46 090

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

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

k€	31/12/2020	31/12/2019
Amortissements immeubles d'exploitation & incorporelles	0	0
Amortissements sur immeubles locatifs	15 251	15 246
Amortissements des malis techniques	0	0
Amortissements des matériels et mobiliers	0	0
Amortissements des charges à répartir	3 408	3 092
Sous-total dotations aux amortissements	18 659	18 338
Dépréciation des comptes clients	3 332	0
Dépréciation des immobilisations	3 576	1 789
Provisions pour risques et charges	76	250
Sous-total dotations dépréciations et provisions	6 984	2 039
TOTAL	25 643	20 377

3.5.4.2 Résultat Financier

k€	Note 3.5.	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers de participations		161 327	204 907
Dividendes reçus des filiales et participations	4.2.1	161 327	204 907
Prêts et autres produits assimilés		43 033	46 576
Revenus des prêts aux filiales		43 033	46 576
Revenus des autres prêts		0	0
Autres intérêts et produits assimilés		13 892	13 973
Intérêts des comptes courants groupe		317	246
Produits sur <i>swap</i>		13 120	12 361
Autres produits		123	187
<i>Bonis</i> de Fusion		0	1 178
Intérêts moratoires		332	1
Reprises sur provisions et transferts de charges	4.2.2	6 258	219
Reprises de provisions R&C financiers		6 258	219
Reprises de provisions/immobilisations financières		0	0
Différences positives de change		66	1 717
Gain de change	4.2.3	66	1 717
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
Total des produits financiers		224 576	267 392
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		39 957	51 799
Prime de remboursement des obligations		214	214
Provisions pour risques financiers		0	6 810
Provisions sur immobilisations financières	4.2.4	39 743	44 775
Intérêts et charges assimilées		68 117	69 138
Intérêts des emprunts		53 704	56 860
Intérêts des comptes courants groupe		1 477	1 661
Soules couverture		10 542	8 510
Amortissement des instruments en POI (Position ouverte isolée)		596	1 012
Intérêts bancaires et opérations de financements		1 798	1 095
Différences négatives de change		1 409	1 512
Perte de change	4.2.3	1 409	1 512
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
Total des charges financières		109 483	122 449
RÉSULTAT FINANCIER		115 093	144 943

3.5.4.2.1 Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

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

3.5.4.2.2 Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

k€	31/12/2020	31/12/2019
Transfert de charges financières	0	0
Intérêts sur emprunts	0	0
Reprise de provisions	6 258	219
Provision pour perte de change ⁽¹⁾	6 258	0
Provision pour surcouverture	0	219
TOTAL	6 258	219

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

3.5.4.2.3 Différences positives et négatives de change

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

3.5.4.2.4 Dotations aux provisions sur immobilisations financières

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

k€	31/12/2020	31/12/2019
FDM M Lux ⁽¹⁾	20 521	44 739
Constance	10 770	0
Bardiomar	4 730	0
Oteli	2 391	0
LHM Holding Lux	1 285	36
Foncière Manon	46	0
TOTAL	39 743	44 775

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

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

3.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Produits (k€)	31/12/2020	31/12/2019	Charges (k€)	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	300	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	32	910
Produits divers	0	300	Charges diverses	31	910
Produits sur opérations en capital	34 321	18 225	Charges sur opérations en capital	24 559	8 690
Produits sur cessions de constructions ⁽¹⁾	34 269	18 000	Valeur comptable des constructions cédées ⁽¹⁾	24 318	8 538
Produits sur cessions de titres	49	22	Valeur comptable des titres cédés	103	1
Produits exceptionnels divers	3	203	Charges exceptionnelles	25	2
Reprises sur provisions	45 219	168	Dotations aux amortissements et provisions	1 314	773
Reprise d'amortissements dérogatoires	480	168	Amortissements dérogatoires ⁽²⁾	1 239	694
Reprise dépréciation titres de participation ⁽³⁾	44 739	0	Dotations aux amortissements	75	79
Produits exceptionnels	79 540	18 693	Charges exceptionnelles	25 905	10 373
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	53 635	8 320			

(1) Pour le détail des cessions d'actifs, se reporter au paragraphe 3.5.1.3 « Cessions d'actifs immobiliers ».

(2) Les dotations aux amortissements dérogatoires concernent les actifs acquis en crédit-bail pour lesquels les options ont été levées (93 k€) et les frais d'acquisitions de titres des sociétés OPCI Oteli (777 k€) et SAS Kombon (369 k€). Il restera à amortir 4 009 k€ jusqu'au 31 décembre 2024.

(3) Conformément au règlement ANC 2018-01, la correction d'erreur d'un montant de 44 739 k€ a été comptabilisée en résultat exceptionnel.

3.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices

Néant

3.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

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

3.5.5 Engagements hors bilan

3.5.5.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31/12/2020	31/12/2019
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	573,3
Engagements de prise de participations		0,0	573,3
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 084,0	1 127,8
Garanties financières données (CRD des dettes gagées) ⁽¹⁾		1 084,0	1 127,8
Engagements liés aux activités opérationnelles (A + B + C)		82,0	34,7
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		46,2	5,5
Travaux restants à engager immeubles en développement		0,0	0,0
Engagements d'acquisition		40,5	0,0
Cautions bancaires et autres garanties données		5,7	5,5
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		16,4	28,2
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2 037	10,8	24,8
Travaux restant à engager immeubles de placement ⁽²⁾		5,6	3,4
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		19,4	1,0
Promesses de ventes d'actifs données		19,4	1,0

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

(2) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement.

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

* 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€)
31/03/2015	31/03/2025	swap emprunteur TF	CIC-EST	0,6925%	0	- 3 189
29/05/2015	29/05/2023	swap prêteur TF	CIC-EST	0,7180%	100 000	2 817
31/03/2016	31/12/2026	swap emprunteur TF	PALATINE	0,9230%	50 000	- 4 216
29/09/2017	31/12/2027	swap emprunteur TF	CIC-EST	1,1875%	70 000	- 8 039
29/12/2017	30/06/2028	swap emprunteur TF	NATIXIS	0,9040%	100 000	- 9 961
29/03/2018	31/03/2028	swap emprunteur TF	CIC-EST	1,0010%	100 000	- 10 428
29/03/2018	31/03/2027	swap emprunteur TF	LCL	0,9190%	100 000	- 8 698
29/06/2018	31/12/2027	swap emprunteur TF	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	0,9180%	100 000	- 9 540
24/09/2018	24/09/2025	swap prêteur TF	CIC-EST	0,6210%	150 000	7 485
24/09/2018	24/09/2025	swap prêteur TF	LCL	0,6210%	100 000	4 990
24/09/2018	24/09/2025	swap prêteur TF	NATIXIS	0,6210%	100 000	4 990
15/01/2019	15/01/2029	swap emprunteur TF	CIC-EST	0,8920%	100 000	- 10 408
15/01/2020	15/01/2030	swap emprunteur TF	NATIXIS	0,6070%	100 000	- 8 625
15/04/2020	15/01/2030	swap emprunteur TF	CIC-EST	- 0,4000% /.../0,4050%	50 000	- 3 353
15/04/2020	28/12/2029	swap emprunteur TF	NATIXIS	- 0,0450%	140 000	- 3 555
15/01/2021	15/04/2030	swap emprunteur TF	CIC-EST	- 0,2420%	200 000	- 1 179
15/01/2021	15/01/2030	swap emprunteur TF	CACIB	0,6950%	100 000	- 9 400
TOTAL					1 660 000	- 70 309

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

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

3.5.5.1.2 Les caps et floors

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

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

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

3.5.5.1.3 Les Cross-Currency swap

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

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

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

3.5.5.2 Engagements reçus

3.5.5.2.1 Engagements liés aux activités opérationnelles et au financement

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31/12/2020	31/12/2019
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements reçus des opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		259,8	63,2
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		259,8	63,2
Engagements liés aux activités opérationnelles		319,3	990,9
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"		182,1	187,8
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		71,7	225,4
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		19,4	1,0
Travaux restant à engager (immobilisations) = (2) + (3) des engagements donnés		5,6	3,4
Engagement d'acquisition (immobilisations)		40,5	573,3

3.5.6 Renseignements divers

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

	2 020	2 019
Cadres	23	22
Agents de maîtrise	0	0
TOTAL HORS APPRENTIS	23	22
Apprentis	0	0
TOTAL	23	22

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

3.5.6.2 Rémunération des mandataires sociaux

3.5.6.2.1 Jetons de présence

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

3.5.6.2.2 Rémunération du Gérant et de l'associé commandité

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

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

3.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

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

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

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

3.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées

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

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

3.5.6.5 Filiales et participations

(Article L 233-15 du Code de commerce)

(en k€) Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quotep-art 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	12 909	99,92	33 071	33 071
SNC Hôtel René Clair	6 761	3 318	99,99	9 833	9 833
B&B Invest Espagne	41	4 106	100,00	4 089	4 089
Investment Rocatierra FDM	11 104	104 838	100,00	111 004	111 004
Bardiomar	7 631	7 792	100,00	79 224	74 494
Trade Center Hôtel	12 020	22 640	100,00	96 585	96 585
SCI Porte Dorée	1 864	7 095	100,00	14 751	14 751
Ruhl Côte d'Azur	1	7 964	100,00	29 584	29 584
Samoens	3 461	13 538	50,10	13 766	13 766
b) Holding					
SARL Loire	2	41	100,00	86	86
SAS Foncière Ulysse	1 279	2 535	100,00	4 931	4 931
SARL Foncière Manon	105	75	99,90	265	219
Murdelux	27 053	801 730	99,95	1 040 887	1 040 887
FDM Gestion Immobilière	1	166	99,99	1	1
OPCI B2 Hôtel Invest	255 233	1 741	50,20	128 141	128 141
FDM M Lux	13	144 355	100,00	379 096	358 575
SCI Rosace	1 000	2 546	100,00	13 323	13 323
Constance	14 264	129 898	100,00	137 691	126 921
LHM Holding Lux	12	4 367	100,00	20 973	19 652
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)					
Activités immobilières					
a) Locative					
SCI Dahlia	6 038	31 698	20,00	12 076	12 076
Oteli	125 242	85 031	31,15	67 890	65 499
Kombon	4 594	34 387	33,33	31 999	31 999
b) Holding					
Iris Holding France	9 582	10 132	19,90	6 588	6 588
Iris Invest 2010	110 869	7 417	19,90	22 624	22 624
Camp Invest	88 299	4 210	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)	283 972	181 826		385 443	374 627
b) Filiales Étrangères (ensemble)	57 874	1 089 828		1 731 858	1 705 286
B. Participations I + II					
a) Dans les Sociétés Françaises	344 624	172 875		158 748	156 357
b) Dans les Sociétés Étrangères	0	0		0	0

3.5.7 Événements postérieurs a la clôture

Néant.

3.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée Générale de la société Covivio Hotels,

Opinion

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

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

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

- Le point exposé dans la note 3.5.3.1.6 de l'annexe aux comptes annuels concernant la correction d'erreur relative à la reprise de 44,7 M€ sur la dépréciation des titres de participations de FDMM Lux suite à une dotation indûment calculée sur l'exercice 2019. Cette reprise a été comptabilisée en résultat exceptionnel.
- Le changement de méthode comptable exposé dans la note 3.5.2.5 concernant la linéarisation des loyers sur la durée du bail. Ce changement de méthode comptable donne une meilleure lisibilité des comptes. La linéarisation des loyers en période de franchise conduit à reconnaître une créance qui se dénouera jusqu'à la fin du bail, permettant ainsi un affichage de loyer constant sur la durée du bail. L'impact de ce changement de méthode comptable à l'ouverture de l'exercice est de 360 k€ et a été comptabilisé en capitaux propres.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

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

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

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

Évaluation des actifs immobiliers

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

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans les 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 les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes par du pour le cabinet et du pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

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

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant 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 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 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 à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur

les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

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

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

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

Courbevoie et Paris-La Défense, le 25 février 2021

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

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 2020

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'attachait 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclus au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du code de commerce.

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 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

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.

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

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.

b) 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.

c) 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.

3. Avec les sociétés Predica et ACM 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 2020, 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 3 686 k€ au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

4. 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 2020, 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 2020, 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 2020, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

5. 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 2020, le montant pris en charges par votre société s'élève à 5 976 k€.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 25 février 2021

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

3.8 Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2021

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 jeudi 8 avril 2021, à 9 heures 30, au siège social de la société, 30, avenue Kléber - 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 2020.
- Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2020.
- 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. 22-10-77 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 2020 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur 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 2020 ou attribués au titre du même exercice à la société COVIVIO HOTELS GESTION en qualité de Gérant.
- Ratification de la cooptation de Madame Adriana Saitta en qualité de membre du Conseil de Surveillance.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Christophe Kullmann en qualité de membre du Conseil de Surveillance.
- Renouvellement du mandat de Monsieur Olivier Estève en qualité de membre du Conseil de Surveillance.
- Renouvellement du mandat de Madame Adriana Saitta en qualité de membre du Conseil de Surveillance.
- Renouvellement du mandat de la société ACM VIE en qualité de membre du Conseil de Surveillance.
- Renouvellement du mandat de la société SOGECAP en qualité de membre du Conseil de Surveillance.
- Renouvellement du mandat de Caisse des Dépôts et Consignations 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 des articles 8 (Forme et cession des actions) et 9 (Droits et obligations attribués aux actions) des statuts de la société.
- 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 RÉOLUTION

Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2020

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 2020, 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 2020, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 168 212 028,29 €.

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 RÉOLUTION

Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2020

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 2020, 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 2020 qui s'établit à - 337 396 K€.

TROISIÈME RÉOLUTION

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 168 212 028,29 €, augmenté du report à nouveau de 33 300 149,36 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de

201 512 177,65 €, 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
- 34 462 380,16 € à la distribution d'un dividende
- 166 549 797,49 € au compte report à nouveau.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 0,26 €.

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 15 avril 2021.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital au 31 décembre 2020, soit 132 547 616 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 34 462 380,16 €. 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 SIIIC 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 34 462 380,16 €. Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 0 €.

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%
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
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

QUATRIÈME RÉOLUTION

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 spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions 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 2020.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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. 22-10-78 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-76 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 RÉOLUTION

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. 22-10-78 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-76 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 RÉOLUTION

Approbation des informations visées à l'article L. 22-10-77 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. 22-10-78 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-77 I. du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 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 RÉOLUTION

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 2020 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. 22-10-78 du Code de commerce, prend acte, en application de l'article L. 22-10-77 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 2020 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 RÉOLUTION

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 2020 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. 22-10-78 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-77 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 2020 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 RÉOLUTION

Ratification de la cooptation de Madame Adriana Saitta 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, ratifie la cooptation par le Conseil de Surveillance réuni le 15 juillet 2020 de Madame Adriana Saitta en qualité de membre du Conseil de Surveillance, en remplacement de Madame Patricia Damerval, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

ONZIÈME RÉOLUTION**Renouvellement du mandat de Monsieur Christophe Kullmann 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 Monsieur Christophe Kullmann arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de Monsieur Christophe Kullmann 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 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

DOUZIÈME RÉOLUTION**Renouvellement du mandat de Monsieur Olivier Estève 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 Monsieur Olivier Estève arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de Monsieur Olivier Estève 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 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

TREIZIÈME RÉOLUTION**Renouvellement du mandat de Madame Adriana Saitta 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 Madame Adriana Saitta arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de Madame Adriana Saitta 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 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

QUATORZIÈME RÉOLUTION**Renouvellement du mandat de la société ACM VIE 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 ACM VIE arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de la société ACM VIE 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 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

QUINZIÈME RÉOLUTION**Renouvellement du mandat de la société SOGECAP 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 SOGECAP arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de la société SOGECAP 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 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

SEIZIÈME RÉOLUTION**Renouvellement du mandat de Caisse des Dépôts et Consignations 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 Caisse des Dépôts et Consignations arrive à son terme lors de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de Caisse des Dépôts et Consignations 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 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

DIX-SEPTIÈME 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. 22-10-62 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 7 mai 2020
- 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 trente cinq euros (35 €) 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 18^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

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

Modification des articles 8 (Forme et cession des actions) et 9 (Droits et obligations attribués aux actions) 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 8 des statuts de la société afin de limiter, en cas de non-respect de leur obligation, la privation des droits de vote à l'Assemblée Générale de tout Actionnaire Concerné (tel que ce terme est défini dans les statuts) aux seules actions non inscrites sous la forme nominative.

En conséquence, l'article 8 des statuts est désormais rédigé comme suit :

« Article 8 – Forme et cession des actions

[...]

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Toutefois :

- (i) 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, et
- (ii) 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 »).

(ensemble un « **Actionnaire Concerné** »)

devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la société 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 nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date.

L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la société 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, 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 reste de l'article 8 des statuts demeure inchangé.

- l'article 9 2) des statuts de la société afin de le mettre à jour de la recodification des dispositions de l'article L. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce devenu l'article L. 22-10-46 du Code de commerce aux termes de l'ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020 portant création, au sein du Code de commerce, d'une division spécifique aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation.

En conséquence, l'article 9 2) des statuts est désormais rédigé comme suit :

« Article 9 – Droits et obligations attribués aux actions

[...]

2) 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. 22-10-46 du Code de commerce »

Le reste de l'article 9 des statuts demeure inchangé.

DIX-NEUVIÈME 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 7 mai 2020
- délègue au Gérant, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 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 cinquante trois millions d'euros (53 000 000 €), 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 ; 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 21^e à 26^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.

VINGTIÈME 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. 22-10-62 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2020
- 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 17^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.

VINGT-ET-UNIÈME 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 7 mai 2020
- 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 bons 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 soixante cinq millions d'euros (265 000 000 €), 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 19^e et 22^e à 26^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 22^e à 25^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 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.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

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, L. 22-10-51, L. 225-136, L. 22-10-52 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 7 mai 2020
- 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 21^e et 23^e à 25^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 cinquante trois millions d'euros (53 000 000 €). 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 19^e, 21^e, 23^e à 26^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. 22-10-51 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'une offre au public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.

Conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, l'Assemblée Générale décide que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal au montant minimum autorisé par les lois et les règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation (soit à titre indicatif au jour de la présente Assemblée Générale, un prix 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.

VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

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 7 mai 2020
- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à décider, pour chacune des émissions décidées en application des 21^e et 22^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-QUATRIÈME RÉOLUTION

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, ainsi que de l'article L. 22-10-53 dudit Code :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2020
- 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. 22-10-54 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 19^e, 21^e à 23^e, 25^e et 26^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 21^e à 23^e et 25^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 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 aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres 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-CINQUIÈME 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. 22-10-54 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 7 mai 2020
- 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. 22-10-54 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 cinquante trois millions d'euros (53 000 000 €) ; 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 19^e, 21^e à 24^e et 26^e résolution, 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 21^e à 24^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 ou autres valeurs mobilières 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-SIXIÈME 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 7 mai 2020
- 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 19^e, et 21^e à 25^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-SEPTIÈME 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 8 avril 2021

Vingtième résolution

A l'assemblée générale de la société Covivio Hotels,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 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 durée 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 n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 12 mars 2021

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 du 8 avril 2021

Vingt-et-unième, vingt-deuxième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions

A l'assemblée générale de la société Covivio Hotels,

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 ainsi que par l'article L. 22-10-52 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, 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 (vingt et unième résolution) 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, 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 ;
 - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public (vingt-deuxième résolution) d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société étant 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 ;
 - émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (vingt-cinquième résolution) d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société ;
- de lui déléguer avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une 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, 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-quatrième résolution), dans la limite de 10 % du capital.

Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder :

- € 265 000 000 au titre de la 21e résolution ;
- € 53 000 000 au titre de chacune des vingt-deuxième et vingt-cinquième résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de titre de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu des 21^e, 22^e, 23^e, 24^e et 25^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

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux vingt et unième et vingt-deuxième résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la vingt-troisième 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 vingt-deuxième 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 vingt et unième, vingt-quatrième et vingt-cinquième 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 vingt-deuxième 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.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 12 mars 2021

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 du 8 avril 2021

Vingt-sixième résolution

A l'assemblée générale de la société Covivio Hotels,

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 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 y sont liés, pour un montant maximal de € 500 000, 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 avec faculté de subdélégation 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 établirons 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.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 12 mars 2021

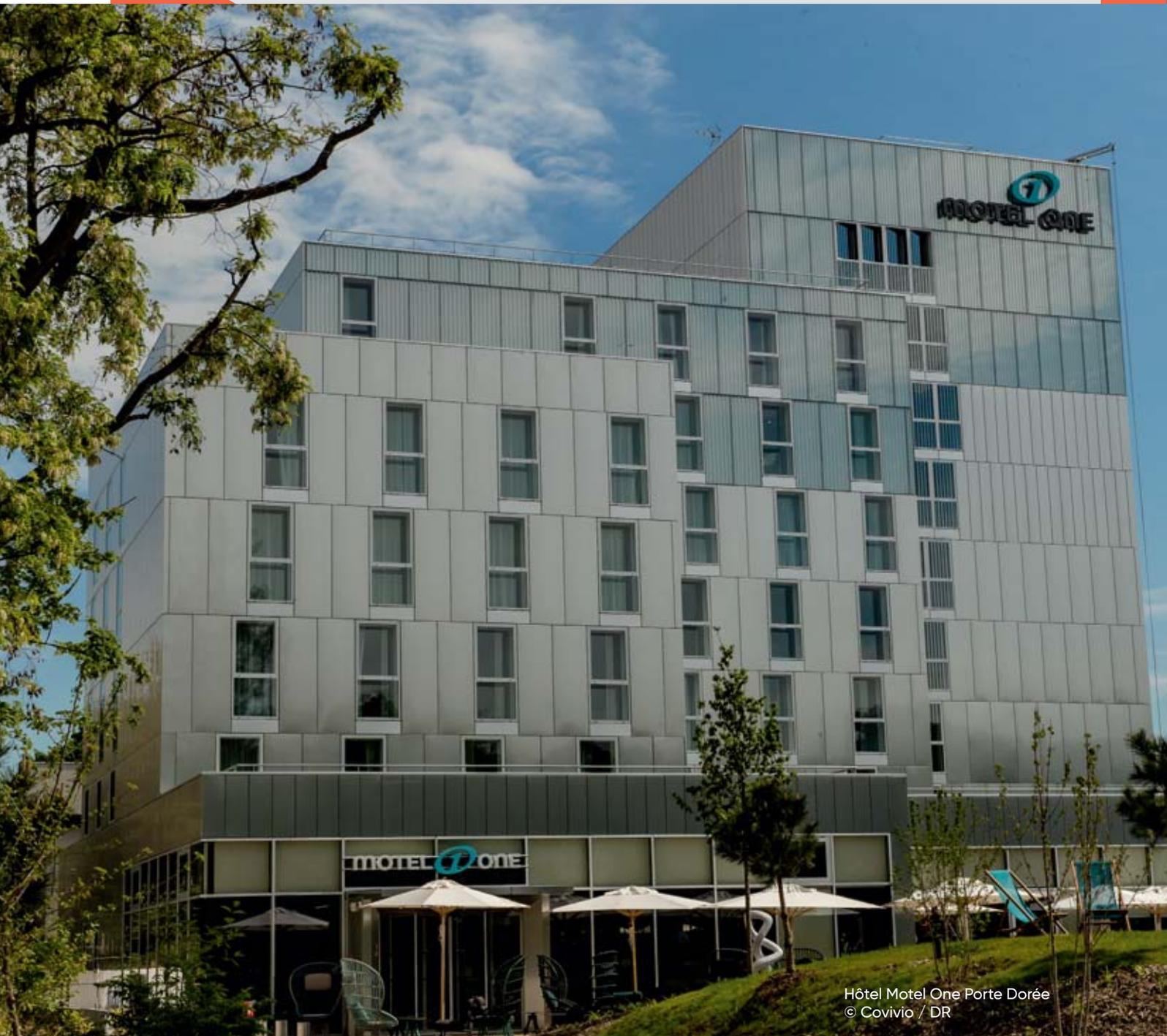
Les Commissaires aux Comptes

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 8 avril 2021	188	4.2	Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise	190
4.1.1	Principaux faits marquants de l'année	188	4.2.1	Organes de Direction	191
4.1.2	Synthèse de l'activité et des résultats de l'exercice	189	4.2.2	Conseil de Surveillance	195
4.1.3	Perspectives 2021	189	4.2.3	Le comité spécialisé du Conseil de Surveillance	226
			4.2.4	Rémunération des mandataires sociaux	228
			4.2.5	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales et synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital	238
			4.2.6	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	241

4.1 Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2021

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 2020.

4.1.1 Principaux faits marquants de l'année

Une industrie hôtelière particulièrement impactée par la crise

L'hôtellerie européenne est touchée depuis la fin du premier trimestre 2020 par une crise sans précédent. Les politiques de confinement et de restrictions sur les voyages ont contraint les hôteliers à fermer la plupart de leurs établissements sur le premier semestre 2020. Si la performance des mois de juillet et août a montré la capacité de rebond de l'industrie hôtelière (avec un taux d'occupation moyen en Europe à 39% en août contre 7% en mai), les nouvelles restrictions à l'automne ont touché l'ensemble des pays européens. Au global, l'année 2020 a enregistré une baisse du RevPar ⁽¹⁾ de 67,3% en Europe.

Des relations partenariales fortes avec les opérateurs hôteliers

Covivio Hotels, partenaire long terme des principaux opérateurs hôteliers, a œuvré pour la mise en place de solutions leur permettant de traverser cette crise. Les accords trouvés avec 95% des locataires en bail fixe (B&B, NH Hotels, Barcelo, Motel One, MEININGER, Melia Hotels International, HCl, Club Med, Groupe Pierre&Vacances, groupe Hotusa), ont permis d'alléger les difficultés des opérateurs via des franchises ou des facilités de paiement. En contrepartie, ces accords ont permis de rallonger de 1,5 année la durée moyenne ferme des baux de Covivio Hotels.

Finalisation de l'acquisition de huit hôtels loués à NH Hotels dans le centre-ville de grandes destinations touristiques européennes

Confiant dans les perspectives à moyen/long terme pour le tourisme en Europe, Covivio Hotels a finalisé en septembre 2020, pour 573 M€, l'acquisition d'un portefeuille de huit hôtels négociée début 2020. Les établissements sont situés dans des destinations touristiques européennes majeures, à Rome, Florence, Venise (x2), ainsi qu'à Nice, Prague et Budapest (x2).

Totalisant 1 115 chambres, ces hôtels sont opérés par NH Hotel Group à travers des baux long terme de 15 ans fermes triple net ⁽²⁾ avec un loyer variable incluant un minimum garanti, faisant ressortir un rendement minimum de 4,7%.

Un patrimoine unique en Europe

Covivio Hotels détient à fin décembre 2020, un patrimoine de 5 937 M€ (6 620 M€ à 100%), situé à 88% dans les grandes villes européennes, et loué à des opérateurs leaders sur leurs marchés. Impactés par la baisse des revenus et des perspectives de reprise progressive de l'activité, le patrimoine hôtelier voit sa valeur d'expertise baisser de 6,9% à périmètre constant.

Les principales baisses proviennent des actifs du portefeuille dont les revenus ont été les plus affectés : les hôtels au Royaume-Uni (- 14,3%), les hôtels en murs et fonds (- 7,3%) et les actifs AccorInvest en loyers variables (- 6,3%). *A contrario*, les actifs à loyers fixes, pour lesquels des accords ont été signés et la durée des baux allongée, voient leur valeur mieux résister avec une baisse limitée à 4,0%.

Covivio Hotels a cédé sur l'exercice 2020 des actifs pour un montant de 144 M€ portant sur 15 hôtels B&B (11 en Allemagne et 4 en France) et des commerces (6 Jardiland et 1 Courtepaille), en ligne avec les valeurs d'expertises 2019.

Une structure financière solide

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

Covivio Hotels dispose, à fin décembre 2020, d'une liquidité et de lignes de crédits non tirées, d'un montant de près de 290 M€.

À fin décembre 2020, le ratio de LTV (*Loan To Value*) droits inclus s'élève à 41,9% et le ratio d'ICR s'établit à 2,20, impacté par la baisse conjoncturelle des revenus. La maturité moyenne de la dette de Covivio Hotels est de 4,4 ans.

Compte tenu de l'incertitude sur la reprise hôtelière au premier semestre, Covivio Hotels a sollicité et obtenu de la totalité de ses créanciers une suspension du *covenant* d'ICR consolidé (à 2x) pour le premier semestre 2021.

(1) RevPar : revenu par chambre

(2) Hors Nice

4.1.2 Synthèse de l'activité et des résultats de l'exercice

Un niveau de collecte des loyers hôteliers élevé témoignant de la solidité de la base locative

Grâce à la qualité de son patrimoine et de ses locataires, le taux de collecte des loyers s'établit à 92% (73% en tenant compte des franchises de loyers et différés de paiements négociés avec les locataires).

Les loyers 2020 impayés s'élèvent à 8 M€. Ces créances ont été provisionnées à 100% à fin décembre.

Revenus annuels : 132,1 M€ en part du groupe

Les revenus de Covivio Hotels baissent de 54,8% à périmètre constant :

Hôtels en bail (80% du patrimoine) :

- Hôtels en loyers variables : le portefeuille, principalement loué à AccorInvest (22% du patrimoine total), en France et en Belgique, et constitué d'hôtels économiques (Ibis) et de moyenne gamme (Novotel, Mercure), a été en grande partie fermé sur le deuxième trimestre et très impacté par les nouvelles restrictions du quatrième trimestre.

Avec des loyers entièrement indexés sur le chiffre d'affaires, ce portefeuille affiche des revenus de 16,2 M€, en baisse de 73% par rapport à l'année 2019.

- Hôtels au Royaume-Uni loués à IHG (13% du patrimoine)

Les hôtels au Royaume-Uni ont été directement impactés par une fermeture administrative de fin mars à début juillet pour l'Angleterre et à mi-juillet pour l'Ecosse. Sur les 12 hôtels du portefeuille, 4 ont réouvert en juillet et 4 en septembre. À la suite des nouvelles restrictions en décembre, 6 hôtels ont été contraints de refermer, tandis que 4 n'ont jamais réouvert depuis mars. Cette situation exceptionnelle a déclenché la clause de sous-performance majeure incluse dans le bail, qui diminue le loyer dès lors que la perte de l'opérateur sur le portefeuille dépasse un tiers du montant des loyers annuels. Par conséquent, aucun loyer n'a été comptabilisé sur ce périmètre sur l'exercice 2020.

4.1.3 Perspectives 2021

En ce début d'année, l'activité hôtelière européenne reste très pénalisée par les conséquences de la pandémie mais les premiers effets des campagnes de vaccination désormais déployées en Europe, et plus particulièrement dans les pays dans lesquels opère Covivio Hotels, jumelés à la fin des restrictions de déplacement, devraient permettre une reprise progressive de l'activité hôtelière. Covivio Hotels pourra alors s'appuyer sur la qualité et la diversité de son patrimoine, loué et exploité par les grands opérateurs européens et internationaux, pour afficher une croissance de ses résultats.

Le Conseil de Surveillance n'a pas d'observation particulière à formuler sur le rapport de gestion du Gérant et les résultats

- Autres hôtels en bail (44% du patrimoine) : il s'agit des hôtels en loyers fixes loués à B&B, NH Hotels, Motel One, Barcelo, Hotusa... dans le cadre de baux longs. Les accords obtenus avec les locataires ont permis de limiter la baisse des revenus à 0,9 M€ sur l'année. La baisse résiduelle de - 0,6 M€ est notamment due à une période de transition entre deux locataires sur un hôtel à Madrid.

Hôtels en murs et fonds (20% du patrimoine) :

Ces hôtels sont majoritairement situés en Allemagne (notamment à Berlin) et dans le nord de la France. La plupart d'entre eux ont été fermés sur une large période en 2020 : de mars à mai puis en novembre et décembre. Leur performance est par conséquent en recul de 88% par rapport à 2019.

Indicateurs financiers à fin décembre 2020

L'ANR EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA) s'élève à 3 195 M€, en baisse de 12% sur un an, sous l'effet de la variation négative des valeurs d'expertises. Par action, la réduction s'élève à 19,6% sur un an, pour s'établir à 24,1 €/action (contre 30 €/action fin 2019), à la suite du paiement du dividende en actions. L'ANR de liquidation (EPRA NDV - Net Disposal Value) s'élève quant à lui à 2 819 M€ et 21,3 €/action, et l'ANR de reconstitution (EPRA NRV - Net Reinstatement Value) atteint 3 582 M€ et 27 €/action.

L'EPRA Earnings de 38,8 M€ (contre 209,2 M€ au 31 décembre 2019) affiche une baisse de 81,5% sous l'effet de la réduction des revenus liée à la fermeture des hôtels. Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,30 € sur 2020, contre 1,74 € en 2019.

Dividendes

Covivio Hotels proposera au vote de l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2021 la distribution en numéraire, d'un dividende de 0,26 € par action, correspondant à l'obligation de distribution liée au régime fiscal SIIC.

2020 et vous invite à approuver les comptes de l'exercice 2020, le projet d'affectation du résultat ainsi que l'ensemble des différentes résolutions qui vous sont présentées.

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. 22-10-78 du Code de commerce et joint à celui du Gérant, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8 à L. 22-10-11 et L. 225-37-4 du Code de commerce, 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 à la politique de rémunération et la rémunération globale et individuelle des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2020, 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 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 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 12 février 2021. 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).

Préambule : principes de gouvernance

1. Adhésion au Code Afep-Medef

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.

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 ainsi qu'une attention portée aux risques de conflits d'intérêt. Toutefois certaines dispositions du Code ne sont à ce jour pas complètement appliquées par la société. Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-10 4° du Code de commerce et celles de l'article 27.1 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 au 31 décembre 2020 est de 29%. Cette part sera portée à 23% à compter du 8 avril 2021, à la suite de l'arrivée à échéance du mandat de Jean Luchet. La structure actuelle de l'actionariat, avec un actionnaire principal détenant 43,46% 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, explique un taux d'indépendance inférieur à la recommandation du Code Afep-Medef.
Part des membres indépendants au sein du Comité d'Audit d'au moins deux tiers	Le Conseil de Surveillance a décidé de proposer à Monsieur Arnaud Taverne, représentant Caisse des Dépôts et Consignations, membre indépendant et à Monsieur Emmanuel Chabas, représentant la société Predica de rejoindre le Comité d'Audit lors du Conseil de Surveillance du 7 mai 2020, faisant ainsi passer le taux d'indépendance à 25%. Si ce seuil est insuffisant au regard des recommandations du Code Afep-Medef, le choix des membres du Comité d'Audit est avant tout dicté par leur compétence en matière financière et/ou comptable. 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 et de plan de succession	Le Gérant de Covivio Hotels est rémunéré selon des modalités fixées par les statuts.
Organisation chaque année au moins d'une réunion du Conseil ou au comité hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Il n'a pas été organisé de réunions du Conseil hors la présence du Gérant en 2020, pour des raisons logistiques liées à la crise sanitaire. Les conditions d'une discussion libre sans la présence des dirigeants exécutifs ont toutefois été créées de telle sorte qu'elle puisse facilement avoir lieu si le besoin s'en faisait ressentir.

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 auquel est annexé le guide sur la prévention des opérations d'initiés, 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 :

- 7 mai 2020 : mise à jour à la suite de la nouvelle composition du Comité d'Audit
- 15 novembre 2020 : mise à jour du Règlement Intérieur en application des dispositions du Code Afep-Medef révisé en janvier 2020, et mise à jour du guide sur la prévention des opérations d'initiés annexé au Règlement Intérieur à la suite de la décision de procéder à une publication systématique d'une communication trimestrielle par Covivio Hotels.

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/>.

2. Équilibre des pouvoirs

La société en commandite par actions est une société qui comprend deux catégories d'associés :

- un ou plusieurs Commandités, indéfiniment responsables du passif social sur leurs biens propres

- des Associés Commanditaires (actionnaires) qui sont dans la même situation que les actionnaires d'une société anonyme : leurs actions sont négociables dans les mêmes conditions et leur responsabilité est limitée au montant de leur apport. Ils sont représentés par un Conseil de Surveillance.

La société en commandite par actions est dirigée par un ou plusieurs Gérants, personnes physiques ou morales, choisies parmi les Commandités ou parmi les tiers non associés.

Compte tenu de l'existence de deux catégories d'associés, les décisions collectives exigent une double consultation : celle des Commanditaires, réunis en Assemblée Générale, et celle des Commandités. Toutefois les Commanditaires procèdent seuls à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, les Commandités, s'ils sont aussi Commanditaires, ne prenant pas part au vote.

Par ailleurs, 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 le Conseil de Surveillance.

4.2.1 Organes de Direction

4.2.1.1 Composition de la gérance

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants.

La gérance de la société est exercée depuis le 30 novembre 2004 par un seul Gérant : la société Covivio Hotels Gestion.

Le mandat de Gérant de Covivio Hotels Gestion a été renouvelé, sur décisions du Conseil de Surveillance, les 9 février 2010 et 9 février 2016, pour des durées successives de six années, la dernière 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.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4¹ du Code de commerce et au point 12.1 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 le Gérant de la société au cours de l'exercice 2020 et au cours des 5 derniers exercices ainsi que la biographie du Président de Covivio Hotels Gestion :

Covivio Hotels Gestion

30, avenue Kléber 75116 Paris
RCS Paris 450 140 298

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : 0

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

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 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Gérant commandité : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats exercés en dehors du groupe :

Néant

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

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 2020 : 43 139

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 SIC 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 près de 400 hôtels. En 2014, il est à l'origine du lancement de l'activité d'investissements en murs et fonde dans l'hôtellerie initiée par Covivio. 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.

En plus de ses fonctions de Directeur Général de Covivio Hotels, Dominique Ozanne est Directeur Général Délégué de Covivio depuis 2018.

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 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 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 (SPICAV),

Président : Covivio Hotels Gestion (SAS), Foncière Ulysse (SAS), Foncière B2 Hôtel Invest SAS, Foncière B3 Hôtel Invest SAS, Foncière B4 Hôtel Invest 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

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, Chartes Avenue de Sully (SCCV) (depuis le 25.08.2020)

Représentant légal de Covivio, Cogérant : Fontenay-sous-Bois Rabelais (SCCV)

Représentant légal de Covivio, Président : Technical (SAS), 6 rue Fructidor (SAS)

Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant commandité de Covivio Hotels, Président : SAS Samoëns, Sté Immobilière Verdun (SAS) (depuis le 07/09/2020)

Gérant de Covivio Hotels Gestion Immobilière, Administrateur des sociétés belges : Foncière IGK SA, Foncière Gand Cathédrale SA, Foncière Bruxelles Sainte Catherine SA

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 (SPICAV) (fin en 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 (fin en 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), 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)

Dominique Ozanne Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

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 2020 : 43 139

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

Gérants des sociétés espagnoles : Investment FDM Rocatierra SL, Bardiomar SL, Trade Center Hôtel S.L.U, B&B Invest Espagne S.L.U

Membre des Comités : Comité de Partenariat de SAS Samoëns

Mandats exercés au sein de sociétés dans lesquelles le groupe Covivio détient une participation minoritaire mais exerce la gestion opérationnelle des sociétés :

Président du Conseil d'Administration : OTELI France (SPPICAV constituée sous forme de SAS), KOMBON SAS

Administrateur : IRIS INVEST 2010 (SPPICAV), CAMP INVEST (SPPICAV)

Président : FONCIERE IRIS (SAS), SABLES D'OLONNE (SAS), CAMPELI (SAS)

Directeur Général : IRIS HOLDING FRANCE (SAS)

Gérant de Covivio Hotels Gestion Immobilière, Président : CBI ORIENT SAS, CBI EXPRESS SAS, KOMBON SAS

Gérant de Covivio Hotels Gestion Immobilière, Gérant unique : JOURON SPR (société belge)

Membre des comités suivants : Comité stratégique de IRIS HOLDING France SAS, Conseil de gérance de SCI DAHLIA

Mandats exercés en dehors du groupe :

Gérant : Maro Lux SARL, Roma Lux SARL

4.2.1.2 Pouvoirs du Gérant et ses limitations

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.

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.

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 de Surveillance, 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 uniquement 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.

4.2.1.3 Participation au capital du Gérant

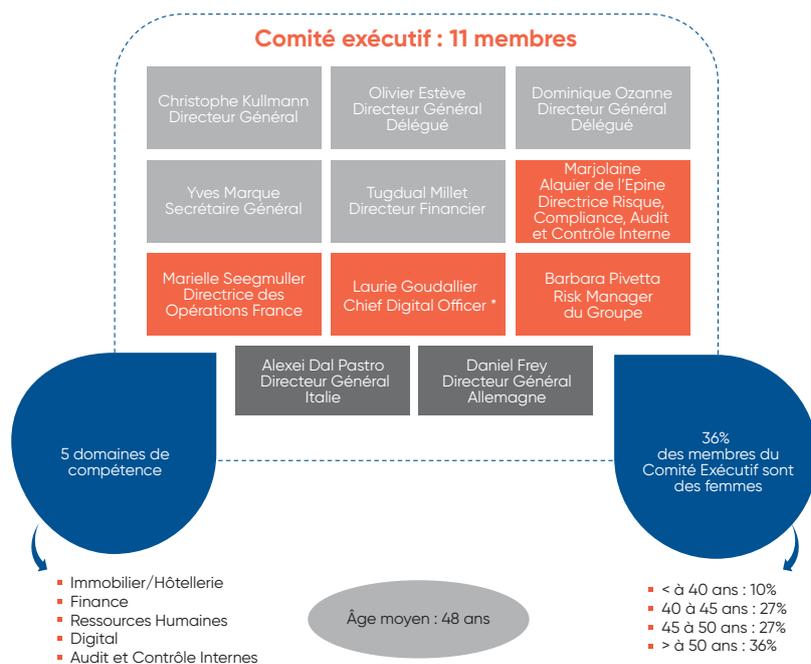
Le Gérant, la société Covivio Hotels Gestion n'est pas actionnaire de la société.

4.2.1.4 Place du Comité Exécutif et des Comités de Direction dans le fonctionnement de la Direction Générale

La Direction Générale est structurée autour de différents comités institués au sein de la société Covivio dont notamment le Comité Exécutif au niveau européen.

Le Comité Exécutif, 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. Composé de représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » du groupe, ainsi que de fonctions corporate, il est en charge de la mise en œuvre de la stratégie définie par le Conseil d'Administration de Covivio, du suivi des projets transnationaux et transverses, et de la coordination des activités européennes. 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 leurs domaines de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du groupe, en coordination avec la Direction du Développement durable.

Le Comité Exécutif s'appuie sur des Comités de Direction institués respectivement en France, en Allemagne et en Italie, en charge (i) de l'activité de suivi et d'impulsion des opérations, (ii) de la mise en œuvre du budget (finances, gestion des actifs, portefeuille) et (iii) des sujets RH, digitaux et organisation.



La diversité de ces instances dirigeantes, tant en matière de mixité qu'en termes de nationalité, d'âge, d'expérience et de compétences, permet à la société d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du Groupe.

* Chief Transformation Officer à compter du 1^{er} mars 2021

4.2.1.5 Politique de diversité au sein des instances dirigeantes

Les équipes de Covivio Hotels font partie de l'UES de Covivio pour laquelle la lutte contre les discriminations et la promotion de la diversité sont des engagements forts, mis 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.

Covivio est signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011. Sa Direction Générale est convaincue que la diversité, c'est-à-dire la variété des profils humains, 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. Covivio encourage aussi la féminisation de l'encadrement et garantit 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.

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du groupe, Covivio a lancé dès 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.

La répartition de l'effectif féminin en France est stable : 56% à fin 2020, contre 58,4% à fin 2019. Dans les fonctions managériales, l'égalité de répartition est atteinte : 50% des managers sont des femmes au 31 décembre 2020, comme à fin 2019.

En 2020, la part des femmes au sein du Comité Exécutif de Covivio a significativement augmenté, pour atteindre à la clôture de l'exercice 36% contre 27% en 2019 (et celle au sein du Comité de

Direction France est de 40% contre 44% en 2019). La part des femmes dans les 10% de postes à plus forte responsabilité est de 44,7% contre 40,6% en 2019.

En février 2020, le Comité des Rémunérations et des Nominations a proposé au Conseil d'Administration, qui l'a accepté, qu'une partie des objectifs de performance liés à l'attribution des actions gratuites aux mandataires sociaux soit liée à la féminisation du management. Le Conseil a ainsi fixé un objectif chiffré de progression sur un indice composé pour l'occasion à partir de :

- la part des femmes dans le Comité Exécutif
- la part des femmes dans les Comités de Direction pays
- la part des femmes dans les managers
- l'index égalité publié annuellement.

Par ailleurs, sur proposition de la Direction Générale, et après examen par le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration de Covivio a fixé, lors de sa séance du 16 décembre 2020, l'objectif d'augmenter progressivement le taux de féminisation du Comité Exécutif. L'objectif fixé par le Conseil consiste à le porter à 40% ou plus à horizon 2023. De même, le Conseil a déterminé l'objectif de porter la moyenne de féminisation des 3 Comités de Direction nationaux (France, Allemagne et Italie), à date de 26%, à 40% à horizon 2023. Pour ce faire, la Direction Générale de Covivio entend promouvoir un environnement propice à la parité femmes-hommes à tous les niveaux du Groupe, notamment via les modalités suivantes :

- renforcer la parité dans les recrutements
- veiller à l'égalité des chances dans les parcours de carrière, via notamment des programmes de *mentoring* réservés aux femmes
- garantir l'égalité salariale entre les femmes et les hommes à métier équivalent, pour un même niveau de compétences, de responsabilités et de résultats
- garantir l'égalité en matière d'évolution professionnelle et salariale en cas d'interruption de carrière dans le cadre d'un congé parental, de maternité ou d'adoption.

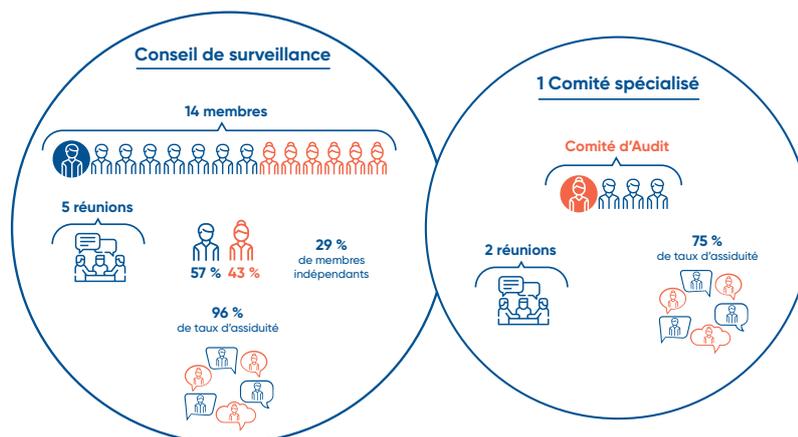
4.2.2 Conseil de Surveillance

4.2.2.1 Composition du Conseil de Surveillance en 2020

Les statuts prévoient que le Conseil de Surveillance comprend au moins trois 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.

Au 31 décembre 2020, le Conseil de Surveillance compte 14 membres.



Date de première nomination

Nom et prénom ou dénomination sociale du membre	Nationalité	Âge	Personne morale	Représentant Permanent/physique	Date du dernier renouvellement	Date d'échéance du mandat
Christophe Kullmann		55	/	30/11/2004	06/04/2018	2021
Olivier Estève		56	/	06/04/2011	06/04/2018	2021
Najat Aasqui		39	/	07/05/2020	/	2023
Covivio Participations représentée par Joséphine Lelong-Chaussier		38	18/11/2015	26/10/2018	07/04/2017	2023
Covivio représentée par Laurie Goudallier		33	30/11/2004	18/10/2019	07/04/2017	2022
Foncière Margaux, représentée par Marielle Seegmuller		48	13/07/2018	07/04/2017*	/	2023
Predica, représentée par Emmanuel Chabas		44	30/11/2004	17/02/2016	07/04/2017	2022
ACM Vie, représentée par François Morrison		55	30/11/2004	22/03/2011	06/04/2018	2021
Generali Vie, représentée par Sébastien Pezet		45	30/11/2004	01/11/2008	07/04/2017	2022
Cardif Assurances Vie, représentée par Nathalie Robin		58	19/02/2008	19/02/2008	07/04/2017	2022
Sogecap représentée par Yann Briand		46	06/04/2018	06/04/2018	/	2021
Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Arnaud Taverne		47	06/04/2018	06/04/2018	/	2021
Adriana Saitta		50	/	15/07/2020	/	2021
Jean Luchet		76	/	08/04/2009	06/04/2018	2021
Taux d'indépendance : 29%	Âge moyen : 49 ans		Ancienneté moyenne			
Taux de féminisation : 43%						

* Mme Seegmuller était le représentant permanent de GFR Kléber qui a démissionné le 30/05/2018

Ancienneté au conseil

Personne morale	Représentant Permanent/ Personne physique	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 31/12/2020
/	16,2	NON	Directeur Général de Covivio	/	100%	/	0	2 515
/	9,8 ans	NON	Directeur Général Délégué de Covivio	Membre du Comité d'Audit	100%	/	0	842
/	0,8 an	NON	Responsable des portefeuilles actions cotées et foncières	/	100%	100%	4	6
5,2	2,3 ans	NON	Directrice Juridique Corporate M&A du groupe Covivio	/	100%	/	0	1
16,2 ans	1,3 ans	NON	Chief Digital Officer de Covivio	/	100%	/	0	57 601 139
2,6 ans	3,8 ans	NON	Directrice des Opérations France de Covivio	/	100%	/	0	1
16,2 ans	5 ans	NON	Responsable des placements immobiliers de Crédit Agricole Assurances	Membre du Comité d'Audit	100%	0%	3	19 027 865
16,2 ans	9,8 ans	NON	Gérant Actions ACM	/	100%	/	0	10 265 804
16,2 ans	12,2 ans	NON	Responsable en France de Generali Real Estate S.p.a	/	100%	/	0	9 712 244
13 ans	13 ans	NON	Directeur immobilier BNP Paribas Cardif	Présidente du Comité d'Audit	100%	100%	2	14 048 356
2,8 ans	2,8 ans	OUI	Directeur immobilier Sogecap	/	100%	/	2	6 835 596
2,8 ans	2,8 ans	OUI	Directeur Général de CDC Investissement Immobilier	Membre du Comité d'Audit	100%	100%	1	7 144 642
/	0,6 an	OUI	Directrice Générale d'Intesa Sanpaolo Paris	/	50%	/	0	10
/	11,8 ans	OUI	Président d'association loi 1901	/	100%	/	0	11
10,1 ans	6,5 ans		Taux de présence moyen		96%	75%		



4.2.2.1.1 Évolution de la composition du Conseil de Surveillance au cours de l'année 2020

Évolution de la composition des instances de gouvernance au cours de l'année 2020

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination	Renouvellement
				Foncière Margaux représentée par Marielle Seegmuller Covivio Participations représentée par Joséphine Lelong-Chaussier
Assemblée Générale	7 mai 2020	Françoise Debrus	Najat Aasqui	
	4 juin 2020	Patricia Damerval		
Conseil de surveillance	15 juillet 2020		Adriana Saitta	
	7 mai 2020	Françoise Debrus	Emmanuel Chabas	
Comité d'Audit	7 mai 2020		Arnaud Taverne	

Instance	Nombre de membres		Taux d'indépendance		Taux de féminisation		Âge moyen	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Conseil de Surveillance	14	14	29%	29%	43%	43%	51	49
Comité d'Audit	3	4	33%	25%	67%	25%	57	51

4.2.2.1.2 Évolution de la composition du Conseil de Surveillance proposée pour l'exercice 2021

Lors de la prochaine Assemblée Générale du 8 avril 2021, il sera proposé aux actionnaires :

- de renouveler, pour une durée de trois ans, les mandats des membres du Conseil de Surveillance suivants, dont l'échéance est fixée à 2021 :
 - Christophe Kullmann
 - Olivier Estève
 - Adriana Saitta
 - ACM VIE représentée par François Morrisson
 - SOGECAP représentée par Yann Briand
 - Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Arnaud Taverne
- de ne pas procéder au renouvellement du mandat de Monsieur Jean Luchet, faisant baisser le taux d'indépendance à 23%

Impacts de l'évolution de la composition du Conseil de Surveillance sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2021 des renouvellements de mandats de membres du Conseil de Surveillance susvisés.



4.2.2.1.3 Profils, expériences et expertises des mandataires sociaux non exécutifs (information au 31 décembre 2020)

Le renouvellement des mandats de membres du Conseil qui arrivaient à échéance en 2020, la nomination de Najat Aasqui en remplacement de Françoise Debrus et Adriana Saitta en remplacement de Patricia Damerval, ont permis au Conseil de maintenir, avec ses 14 membres, l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société. L'ensemble des membres du Conseil disposent collectivement des compétences nécessaires à la bonne animation du Conseil de Surveillance, telles que :

- compétences immobilières et hôtelières

- banque et finance
- environnement et RSE
- stratégie et M&A
- expérience des sociétés cotées
- expérience internationale.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4^o du Code de commerce et au point 12.1 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 2020 et au cours des 5 derniers exercices ainsi que la biographie de chacun d'eux :



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 2020 : 2 515

Biographie

Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier. Il a notamment assuré la Direction financière d'Immobilier 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 avec Covivio et Président d'Honneur de la FSIF.

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

Président du Conseil d'Administration : Foncière Développement Logements (SA)

Président du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Administrateur : Covivio (SA), société cotée, Foncière Développement Logements (SA)

Représentant légal de Covivio, Président : Technical (SASU), 6, rue Fructidor (SAS)

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, Chartres Avenue de Sully (SCCV) (depuis le 25/08/2020)

Représentant légal de Covivio, Cogérant : Fontenay-sous-Bois Rabelais (SCCV)

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 (fin en 2019)

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 (fin en 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)

Représentant légal de Covivio, Cogérant : Chartres Avenue de Sully (SCCV) (jusqu'au 25.08.2020)

Membre du Conseil de Surveillance : IMMEO AG, société allemande (changement de forme d'AG en SE le 27/05/2015)

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 2020 : 842

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

Vice-Président : Covivio Immobilier SE (société Européenne de droit allemand)

Gérant : SNC Jean Jacques Bosc, SCI Terre Neuves, SCI Rue de la Louisiane, 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 Pompidou 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 Talencac, SNC Marignane St Pierre, Fructipromo, SNC André Lavignolle, SNC Saint Germain Hennemont (depuis le 17/01/2020), SNC Antony Avenue De Gaulle (depuis le 09/04/2020), SNC Aix en Provence Cézanne (depuis le 15/10/2020)

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 10 bis et 11 à 13, allée des Tanneurs, SCI du 20, avenue Victor Hugo, SCI du 32, avenue P. Grenier, 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 BI, SCI EuroMarseille BH

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 (SPPICAV) (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 (fin en 2019)

Représentant légal de Covivio, 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)

Membre du Comité d'Investissement : Foncière Développement Logements (SA) (fin en 2017)

Président : Foncière Europe Logistique (SAS) (fin en 2016)

Représentant permanent de Covivio 2, Administrateur : Foncière Développement Logements (SA), société cotée (fin en 2017)

Gérant : SCI Rueil B3 B4 (fin en 2019), Covivio Property (SNC) (fin en 2019), SCI Palmer Montpellier (fin en 2019), Covivio Développement (SNC) (fin en 2019), SARL du 25-27 Quai Félix Faure (fin en 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)

Représentant légal de Foncière Margaux, Gérant : SCI du 35/37, rue Louis Guérin (jusqu'au 31.12.20), SCI du 8 rue M. Paul (jusqu'au 30.06.20), SCI du 682, cours de la Libération (fin en 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 2, rue de Verdun (fin en 2016)

Représentant légal de SCI EuroMarseille 1, Gérant : SCI EuroMarseille BL (fin en 2018), SCI Euromarseille BH2 (fin en 2018)

Représentant légal de SCI EuroMarseille 2, Gérant : SCI EuroMarseille M (fin en 2017)

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Chartres Avenue de Sully (SCCV) (jusqu'au 25.08.2020)

Représentant légal de Foncière EUROPE Logistique, Gérant : Immoporta (SCI) (fin en 2016), Société Civile Immobilière Bollène Logistique (fin en 2016), SCI Bollène Logistique T4 (fin en 2016)

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 2020 : 842

Mandats exercés au sein du groupe Covivio (suite) :

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, Chartres Avenue de Sully (SCCV) (depuis le 25/08/2020)

Représentant légal de Covivio, Président : Technical (SAS), 6, rue Fructidor (SAS)

Représentant légal de Covivio, Cogérant : Fontenay-sous-Bois Rabelais (SCCV)

Mandats exercés en dehors du groupe :

Néant



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 au 31 décembre 2020 : 6 (dont 1 en prêt de titres)

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

Date de nomination : Assemblée Générale du 7 mai 2020

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe :

Représentant permanent de PREDICA : Membre du Conseil de Surveillance Altarea COGEDIM, Membre du Conseil de Surveillance ARGAN, Membre du Conseil d'Administration de SFL

Membre du Comité d'Audit ARGAN

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations ARGAN

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Néant

Covivio

18, avenue François Mitterrand
57000 Metz

RCS Metz 364 800 060

Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2020 : 57 601 139

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, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny Le 9^e Art, Chartres Avenue de Sully (depuis le 25/08/2020)

Co-Gérant : Fontenay-sous-Bois Rabelais

Mandats exercés en dehors du 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)

Co-Gérant : Chartres Avenue de Sully (jusqu'au 25/08/2020)



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 2020 : 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 exercés en dehors du groupe :

Néant

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Néant

Covivio Participations

30, avenue Kléber
75116 Paris

RCS Paris 813 753 613

Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2020 : 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 des 7 avril 2017 et 7 mai 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 :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats exercés en dehors du 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 2020 : 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 de renouvellement : AG du 7 mai 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 :

Représentant permanent de Covivio Participations, membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats exercés en dehors du 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 2020 : 1

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 13 juillet 2018

Date de renouvellement : AG du 7 mai 2020

Date d'expiration du mandat : AG statuant en 2023 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

Gérant : SCI du 1, rue de Châteaudun, SCI du 2, rue de l'III, SCI du 3, place A. Chaussy, 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 40, rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 125, avenue du Brancolar, SCI du 1630, avenue de la Croix Rouge

Mandats exercés en dehors du groupe :

Néant

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Gérant : SCI du 8, rue M. Paul (jusqu'au 30/06/2020), SCI du 35/37 Rue Louis Guérin (jusqu'au 31/12/2020), 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)





Marielle Seegmuller

Fonction principale exercée :

Directrice des Opérations France 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 2020 : 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 de renouvellement : AG du 7 mai 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 :

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

Directeur Général : Foncière Développement Logements – FDL SA

Gérant : Covivio Property SNC

Représentant légal de Foncière Développement Logements – FDL, Gérant : IMEFA Quatre Vingt Quinze SCI, Société Civile Immobilière du 26/28, rue Jacques Dulud à Neuilly-sur-Seine SCI, 25, rue Gutenberg SCI

Mandats exercés en dehors du groupe :

Néant

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Représentant légal de Foncière Développement Logements – FDL, Gérant : IMEFA Quarante Six SCI (fin en 2019), Société Civile Immobilière Suresnes 2 SCI (fin en 2019)

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

16/18 Boulevard de Vaugirard
75015 Paris

RCS Paris 334 028 123

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : 19 027 865

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 OPPI

Mandats exercés en dehors du 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, Previsio Obsèques, Lesica, Semmaris, Fonds Stratégique de Participations, Argan, Française des Jeux

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 des placements immobiliers de Crédit Agricole Assurances

Né le 8 décembre 1976
à Boulogne-Billancourt (92100)

Nationalité française

Adresse professionnelle :
16/18, boulevard de Vaugirard
75015 Paris

Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2020 : 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

Membre du Comité d'Audit

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 Comité d'Audit : Covivio Hotels (SCA, société cotée)

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE (société Européenne de droit allemand)

Mandats exercés en dehors du groupe :

Représentant Permanent de Predica, Administrateur : OPCI CAA Commerces 2, OPCI Predica Bureaux, SCI Frey Retail Villebon

Président du Conseil d'Administration : Camp Invest OPPCI, Iris Invest 2010 OPPCI

Représentant Permanent de Predica, membre du Conseil de Surveillance : SCPI Unipierre Assurance, PREIM Healthcare

Représentant Permanent de Predica et Spirica : SCI Académie Montrouge

Représentant de la SCI Imefa 34, Administrateur : OPCI Predica Habitation

Président du Conseil d'Administration : 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 de Supervision : Icade Santé SAS

Représentant de Predica, membre : Advisory Committee du fonds Ardian

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,

Emmanuel Chabas

Fonction principale exercée :
Responsable des placements immobiliers 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 2020 : 0**

Mandats exercés en dehors du groupe (suite):

Gérant : 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 Féderpierre, SCI 1-3, place Valhubert, SCI Village Victor Hugo

Gérant de Féderpierre, Gérant : SCI Longchamp Montevideo, SCI Féderpierre MichaL, SCI Féderpierre Caulaincourt, SCI Féderpierre Université, SCI Féderpierre Capucines

Gérant de Vicq d'Azir Vellefaux, Gérant : SCI Vicq Neuilly,

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,

Membre du Conseil d'Administration et du Comité d'Audit : AccorInvest Group SA (société luxembourgeoise)

Censeur au Conseil de Surveillance : Argan

Membre du Comité d'Audit : Patrimoine et Commerce

Administrateur et membre du Comité de Rémunération : SICAF (société italienne)

Administrateur : OPCI Lapillus 1, SAS Cristal, Météore Italy Srl, Météore Alcalá, Carmila SA, Alta Blue opci Icade Healthcare Europe

Membre 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 2020 : 10 265 804**

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 exercés en dehors du 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), Serenis Vie SA, (fusion absorption par ACM Vie en 2016), ACMN IARD (fin en 2016)



Biographie

François Morisson 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 Morisson a exercé les fonctions de Gérant obligataire chez Invesco (1997-2000) et au Crédit Lyonnais (1994-1996).

François Morisson

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 2020 : 0**

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 OPPC

Mandats exercés en dehors du 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 2020 : 9 712 244

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 exercés en dehors du groupe :

Administrateur : Generali IARD SA, Generali Luxembourg SA, société de droit étranger, GFA Caraïbes, Association The Human Safety Net France (THSN France), Objectif Sélection (Lazard Frères Gestion), Fonds Nouvel Investissement 1, Fonds Nouvel Investissement 2, Risque et Sérénité, Reconnaissance Europe, Covivio Immobilien SE (société européenne), Carte Blanche, Comgest Monde, Fonds de dotation The Human Safety Net France, Mercialis

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 SIIIC (société cotée fin en 2016), SCPI Foncia Pierre Rendement (fin en 2018)

Administrateur : Europ Assistance Holding SA (fin en 2017), Expert et Finance SA (fin en 2017), Foncière Développement Logements (SA), (fin en 2017) ASSOCIATION POUR LA LOCATION DU MONCEY – BEEOTOP (fin en 2019), VIGEO (fin en 2019), SICAV PALATINE MEDITERRANEA (fin en 2019)



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 2020 : 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 exercés en dehors du groupe :

Responsable en France de : Generali Real Estate SpA

Président du Conseil d'Administration et Administrateur : OFI GR1, OFI GB 1

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 IARD, membre et Administrateur de : Association pour la location du Moncey – Beeotop (fin en 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

Représentant permanent de Generali Vie, Gérant : SCI Generali Pierre, SCI Parcolog Orchies, 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 2020 : 14 048 356

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Président 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 :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels (SCA), société cotée,

Président du Comité d'Audit : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats exercés en dehors du 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 Europis SPPICAV SAS

Membre du Conseil de Surveillance : BNP Paribas REIM France SA, Opéra Rendement SCPI, Primonial, Capimmo SCI, Dauchez SA, CFH SA, Placement Ciloger 3 SCPI, FLI SCI, Accès Valeur Pierre SCPI, Korian & Partenaires Immobilier 1 SCI, Korian & Partenaires Immobilier 12 SAS

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 Pilotage : Forey (Frey société cotée)

Membre du Comité de Supervision : Icade Santé SAS

Membre du Comité RSE : Carmila SA, société cotée

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 Odyssee, SCI Paris Cours de Vincennes, SCI Pantin Les Moulins, SCI Reuil Caudron, SCI Rueil 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 Guillaumes, 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 Bouléragny, SCI Vendôme Athènes, SECAR (Société Civile pour l'Étude et l'Aménagement du Centre d'Affaires Régional de Rungis), SCI Paris Grande Armée

Président : SAS FDI Poncelet

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

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)

Censeur : BNP Paribas REPM France SAS

Membre du Conseil de Surveillance : France Investipierre SCPI



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 2020 : 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

Président 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,

Membre du Conseil de surveillance : Covivio Immobilier SE (société européenne de droit allemand)

Président du Comité d'Audit : Covivio Hotels (SCA), société cotée

Mandats exercés en dehors du 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 Healthcareurope SPPICAV SAS

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie,
membre du Conseil de Surveillance : BNP Paribas REIM France SA, Opéra Rendement SCPI, Primonial Capimmo SCI, Dauchez SA, CFH SA, Placement Ciloger 3 SCPI, FLI SCI, Accès Valeur Pierre SCPI, Korian & Partenaires Immobilier 1 SCI, Korian & Partenaires Immobilier 1 2 SAS

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 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, Hestia Holding SAS SPPICAV

Membre du Conseil des Associés : Société Civile pour l'Étude et l'Aménagement du Centre d'Affaires Régional de Rungis (SECAR)

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie,
Membre du Comité de Pilotage : Forey (Frey société cotée)

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie
Membre du Comité RSE : Carmila SA, société cotée

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)

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie,
Censeur au Conseil d'Administration : BNP Paribas REPM France SAS

Représentant permanent de Cardif Assurance Vie,
membre du Conseil de Surveillance : France Investipièrre SCPI



Adriana Saitta

Fonction principale exercée :

Directrice Générale d'Intesa Sanpaolo Paris

Née le 9 juin 1970 à Rome
Nationalité italienne
Adresse professionnelle :
18, rue du Quatre-Septembre
75002 Paris

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2020 : 10**

Biographie

Diplômée en Business Administration auprès de l'université Bocconi, Adriana Saitta est titulaire d'un MBA obtenu à l'Insead de Fontainebleau. Elle a débuté sa carrière chez McKinsey & Company, où elle a travaillé pendant neuf ans dans le domaine bancaire et les services financiers ; pendant cette période, elle a assisté plusieurs Institutions Financières italiennes et Européennes de standing et elle a été membre du European leadership Group of Banking and Securities Practice.

Adriana a rejoint Banca Intesa en 2003, où elle a d'abord occupé les fonctions de Head of Consumers' Banking de la Division Banque de Détail italienne puis celles de Head of Retail Banking de la Division Banques étrangères. Fondatrice et Présidente de Intesa Sanpaolo Card d.o.o, elle a été aussi membre de plusieurs Conseils d'Administration au sein du Groupe Intesa Sanpaolo dans les pays de l'Europe de l'Est.

Depuis 2015, elle est Directrice Générale d'Intesa Sanpaolo à Paris et a intégré le Conseil d'Administration de Beni Stabili, Groupe Covivio, en 2016. Depuis Avril 2019 elle est aussi membre du Conseil d'Administration et du Comex de Intesa Sanpaolo Luxembourg.

Mandat exercé au sein de Covivio Hotels :

Membre du Conseil de Surveillance

Date de nomination : Conseil de Surveillance du 15 juillet 2020

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 exercés en dehors du groupe :

Directeur Général : Intesa Sanpaolo Paris

Conseiller : Intesa Sanpaolo Luxembourg

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Président du Conseil d'Administration : ISP Card, Zagreb

Conseiller indépendant : Beni Stabili

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 2020 : 6 835 596**

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 exercés en dehors du groupe :

Administrateur : SA Oradea Vie, Sogelife (société Luxembourgeoise non cotée), SA Carmila, SAS Orientex Holdings, SA BG1 (société luxembourgeoise), SA Sogelife, SA la Marocaine Vie (société marocaine), SA Frey (société cotée), SPICCAV Otel France, Fonds Stratégique de Participations, UIB Assurance

Président : SAS SGI Holding SIS

Gérant SCI : Sogevimmo, Pierre Patrimoine, Sogepierre, 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), Château Mazeyres Pomerol





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 2020 : 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

Représentant permanent de SOGECAP, administrateur : OTELI France

Administrateur : KOMBON SAS

Mandats exercés en dehors du groupe :

Représentant permanent de Sogecap, Administrateur : BG1 SA, Otel 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, SGA Resiparis

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 2020 : 7 144 642**

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 exercés en dehors du groupe :

Administrateur : la Compagnie des Alpes (société cotée), Icade (société cotée), Veolia Environnement (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Administrateur : CNP Assurances (société cotée)



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 2020 : 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

Administrateur : OPCI OTELI France, KOMBON SAS

Mandats exercés en dehors du groupe :

Représentant permanent de la CDC, membre du Conseil d'Administration : OPCI AEW Immo commercial

Représentant permanent de la SASU Logistis 2, membre du Conseil d'Administration : OPCI Foncière Franklin

Membre du Conseil d'Administration : AIH France SA, Compagnie des Alpes

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 d'association loi 1901

Né le 12 juin 1944

à Casteljalous (47700)

Nationalité française

Adresse : 400, Venedey Hameau
de Bayonne
26230 Grignan

**Nombre d'actions détenues
au 31 décembre 2020 : 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 exercés en dehors du groupe :

Président : APEG (association)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

Néant

4.2.2.1.4 Participation au capital des membres du Conseil de Surveillance

La participation au capital des membres du Conseil de Surveillance est présentée dans le rapport de gestion au 1.7.7.

4.2.2.2 Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil de Surveillance

4.2.2.2.1 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 4.2.1.2 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.

Il statue sur l'approbation des conventions réglementées qui lui sont soumises et met en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions.

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 11 février 2020, via le compte rendu du Comité d'Audit du 7 février 2020, 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 12 février 2021, 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.

4.2.2.2.2 Conventions soumises au Conseil de Surveillance

4.2.2.2.2.1 Conventions visées à l'article L. 225-37-4 du Code de commerce

Conformément à l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce, nous vous précisons qu'aucune convention n'est intervenue au cours de l'exercice 2020, 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.

4.2.2.2.2.2 Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

En application de l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance réuni le 15 novembre 2019 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 dans la Charte interne du Groupe Covivio sur les conventions réglementées 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.

Ainsi :

- 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 réglementées publiée sur le site Internet de la société pour y intégrer ces dispositions.

Faisant application de la procédure, le Conseil de Surveillance réuni le 12 février 2021 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.

4.2.2.2.3 Règles relatives à la composition du Conseil de Surveillance

4.2.2.2.3.1 Règles générales relatives à la composition du Conseil de Surveillance et à la nomination des membres du Conseil

Président

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique.

Le Conseil fixe la durée des fonctions du Président qui ne peut excéder celle de son mandat de membre du Conseil de Surveillance. Les réunions du Conseil de Surveillance sont présidées par le Président, en cas d'absence de celui-ci, le Conseil nomme un Président de séance.

Secrétaire du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance choisit également un secrétaire, qui peut être choisi soit parmi les membres du Conseil, soit en dehors. Le Secrétaire assure le respect des procédures relatives au fonctionnement du Conseil et dresse le procès-verbal de ses séances.

Représentants des salariés

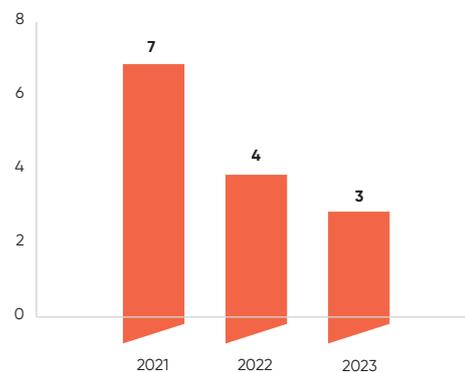
Le Conseil de Surveillance ne comprend aucun membre représentant les salariés : cette absence de représentation au Conseil tient au fait que Covivio Hotels n'entre pas conformément à l'article L. 226-5-1 du Code de commerce dans le champ d'application de l'article L. 225-79-2 du Code de commerce.

4.2.2.2.3.2 Durée et échelonnement des mandats

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 afin de permettre un échelonnement harmonieux des mandats.

Situation de l'échelonnement des mandats arrivant à échéance



4.2.2.3.3 Procédure de recrutement

À l'occasion du recrutement de nouveaux membres du Conseil, le Gérant établit une cartographie des compétences en place et définit les compétences additionnelles recherchées chez le futur membre du Conseil de Surveillance. En plus des compétences techniques recherchées, les candidats doivent avoir une bonne expérience de la participation à des Comités de Direction ou des Comités Exécutifs, être disponibles et avoir la capacité à la fois d'apporter un point de vue constructif aux débats et de contribuer à une synthèse et une prise de décision. Les candidats présélectionnés, le cas échéant avec l'aide d'un cabinet spécialisé, sont rencontrés par le Président du Conseil et le Gérant et, ensuite présentés au Conseil de Surveillance, qui choisit le candidat qui sera proposé au vote de l'Assemblée Générale des actionnaires.

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 cinq dernières années au moins à leur rencontre
- 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 au cours des cinq dernières années

Pour y parvenir, le Conseil de Surveillance a mis en place une politique de composition des organes de gouvernance :

Critères	Objectifs visés	Mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice 2020
Représentation des hommes et des femmes	<input type="checkbox"/> Recherche d'une représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du Conseil et du Comité d'audit. → la proportion de femmes a sensiblement évolué depuis 2015 pour atteindre progressivement 40 % au terme de l'Assemblée Générale Mixte du 7 avril 2017.	<input type="checkbox"/> Le Conseil de surveillance a maintenu le taux de féminisation à 43 % supérieur au minimum légal.
Durée et échelonnement des mandats	<input type="checkbox"/> Sécuriser la continuité du Conseil, au travers de l'échelonnement régulier dans le temps des mandats des membres du Conseil limités à trois ans.	<input type="checkbox"/> La durée des mandats des membres du Conseil, fixé par les statuts, permet aux actionnaires de se prononcer avec une fréquence suffisante. <input type="checkbox"/> Les mandats s'échelonnent dans le temps depuis 2017, permettant aux actionnaires de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats.
Compétences et des expériences	<input type="checkbox"/> Associer les compétences nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie de la société et à ses objectifs de développement. <input type="checkbox"/> Assurer la promotion d'une diversité des compétences et des expériences.	<input type="checkbox"/> Le Conseil de surveillance, s'assure que les compétences de ses membres sont variées, complémentaires et équilibrées, permettant ainsi une compréhension approfondie des enjeux de développement de la société et une prise de décision éclairée, indépendante et de qualité. <input type="checkbox"/> Le Conseil a renforcé ses compétences internationales avec la nomination d'Adriana Saitta. <input type="checkbox"/> Ces compétences sont détaillées au paragraphe 4.2.2.1.3, ainsi que dans les biographies des membres du Conseil qui retracent également l'expérience et l'expertise de chacun d'eux.
Âge et ancienneté	<input type="checkbox"/> Recherche d'un équilibre entre les âges. <input type="checkbox"/> Recherche d'une répartition équilibrée en termes d'anciennetés dans le Conseil.	<input type="checkbox"/> Les membres du Conseil ont entre 33 ans et 76 ans. <input type="checkbox"/> La moyenne d'âge est de 49 ans. <input type="checkbox"/> Le Conseil estime que sa composition est équilibrée avec d'une part des membres en fonction depuis déjà plusieurs années et ayant une connaissance approfondie du groupe et, d'autre part, des membres qui apportent une nouvelle expérience pouvant servir les intérêts du groupe et notamment son développement.
Nationalités	<input type="checkbox"/> Favoriser le recrutement de profils offrant une diversité de provenances géographiques et permettant la connaissance des principaux marchés de la société (Membres du Conseil de nationalité étrangère ou de culture internationale et/ou ayant une expérience à l'international des marchés stratégiques de la société).	<input type="checkbox"/> Le Conseil a bénéficié de l'arrivée en 2020 d'un nouveau membre de nationalité italienne. <input type="checkbox"/> La majorité des membres bénéficie d'une expérience à l'internationale.

- 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.

4.2.2.5 Politique de diversité du Conseil de Surveillance

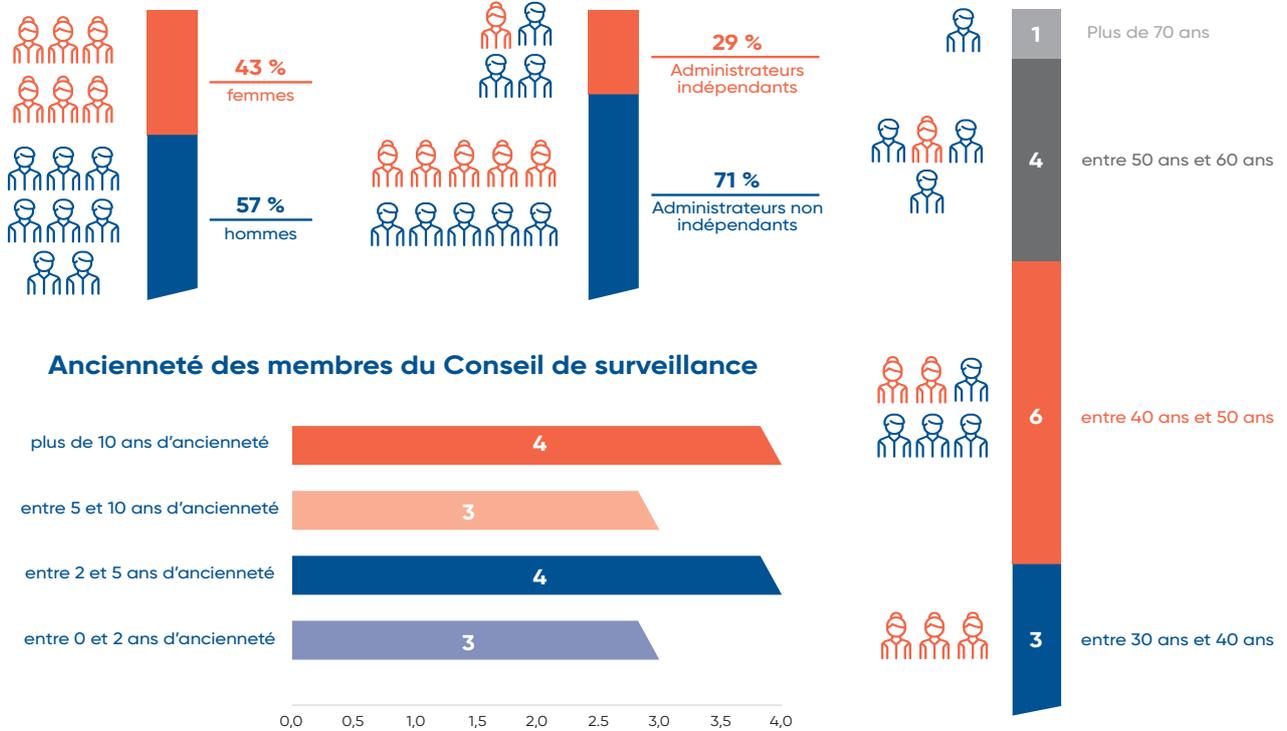
4.2.2.5.1 Principes

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.

Le Conseil de Surveillance veille à ce que chaque évolution dans sa composition et, dans la mesure du possible, dans celle de son Comité, soit conforme à cette politique.



Compte tenu des éléments exposés ci-dessus et au regard de la politique de diversité mise en œuvre par la société, le Conseil de Surveillance considère que sa composition sur l'exercice 2020 est pertinente.



4.2.2.5.2 Indépendance

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 cinq 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 sur le gouvernement d'entreprise.</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 9.4 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 12 février 2021, 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 Jean Luchet, Sogecap représentée par Yann Briand et la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Arnaud Taverne, et de considérer Adriana Saitta en qualité de membre indépendant au vu des constats suivants :

- Adriana Saitta, est membre du Conseil de Surveillance depuis le 15 juillet 2020, elle n'a jamais été en relation d'affaires avec la société, et ne représente aucun actionnaire. Elle a été administratrice de la société Beni Stabili, société consolidée par Covivio jusqu'à son absorption par Covivio le 31 décembre 2018 mais n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio Hotels ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Cette fonction non exécutive lui a permis de disposer d'une bonne connaissance du groupe. Elle satisfait par ailleurs à l'ensemble des autres 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 2020, 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 et Consignations 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 2020, 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.



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 cinq 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
Adriana Saitta	X	✓	✓	✓	✓	✓	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 Laurie Goudallier	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
Najat Aasqui	✓	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non Indépendante
Predica représentée par Emmanuel Chabas	X	✓	X	✓	✓	X	N/A	X	Non Indépendant
ACM Vie représentée par François Morrison	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 n'est pas conforme aux recommandations du Code Afep-Medef qui est d'un tiers pour les sociétés contrôlées dont les explications sont données au 1.

4.2.2.2.5.3 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 en 2020, la nomination de Najat Aasqui en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance lors de l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2020 et le remplacement de Patricia Damerval par Adriana Saitta a permis de compléter les compétences du Conseil en matière d'investissement immobilier, financière et de compétence internationale tout en maintenant la représentation de femmes en son sein.

À la suite de l'arrivée à échéance du mandat de Monsieur Jean Luchet à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2021, le taux de féminisation sera porté à 46%.

4.2.2.2.5.4 Nationalités

Le Conseil comprend depuis le 15 juillet 2020 un membre du Conseil de Surveillance de nationalité italienne, permettant d'étendre la diversité au sein du Conseil et ainsi d'élargir l'angle d'analyse des sujets examinés en séance.

4.2.2.2.5.5 Formation

Au cours de l'exercice, la société a poursuivi le parcours d'intégration des nouveaux membres afin de leur permettre de mieux connaître la société et son secteur. Ainsi, les membres qui n'étaient pas familiers avec le secteur d'activité ou l'entreprise ont notamment eu l'occasion de rencontrer à plusieurs reprises le Gérant de la société et peuvent également bénéficier, s'ils le jugent nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités de la société, ses métiers et son secteur d'activité.

4.2.2.2.6 Règles de fonctionnement et d'organisation du Conseil de Surveillance

4.2.2.2.6.1 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 a jugé en 2020 qu'une situation de conflit d'intérêts potentiel était susceptible de survenir avec Pierre et Vacances ayant abouti à la démission de Patricia Damerval, du fait de ses fonctions exécutives chez Pierre et Vacances. Elle a donc démissionné de sa fonction de membre du Conseil de Surveillance.



4.2.2.6.2 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/>).

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.
Devoir d'abstention sur les titres	Chaque membre du Conseil doit 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 figurant en Annexe du Règlement Intérieur.

4.2.2.6.3 Évaluation 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.

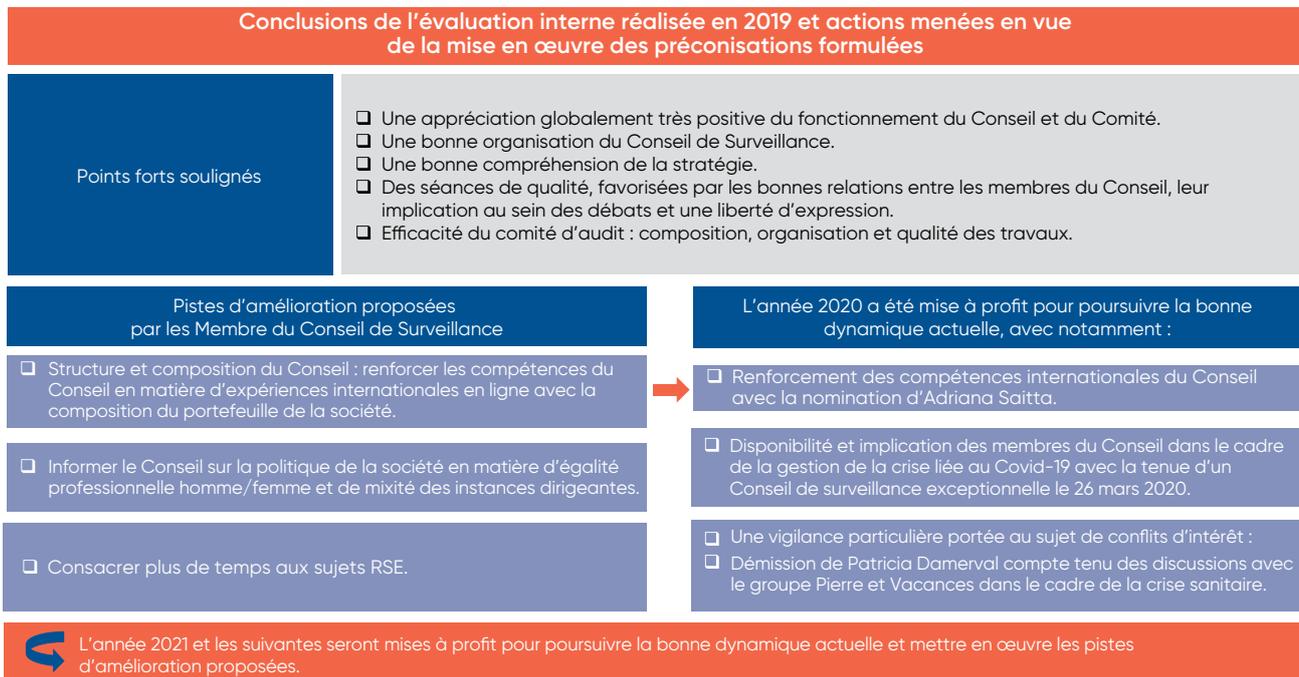
Aux termes des dispositions du Code Afep-Medef, le Conseil débat annuellement sur son fonctionnement et celui de son Comité d'Audit et procède à une évaluation formalisée tous les trois ans au moins, le cas échéant avec l'aide d'un conseil externe.

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.



4.2.2.2.6.4 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, le Secrétaire Général, le Directeur Général Adjoint Hotels, la Directrice Générale Adjointe Finance et le Secrétaire Général assistant, 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 de Surveillance

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.

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 de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié ou 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.

4.2.2.3 Activité du Conseil de Surveillance en 2020

4.2.2.3.1 Assiduité des membres du Conseil de Surveillance

Au cours de l'exercice 2020, le Conseil de Surveillance s'est réuni à cinq reprises sur convocation de son Président. Le taux moyen de présence des membres est de 97%, étant précisé que le taux d'assiduité de chacun des membres est de :

Nombres de réunions	1	2	3	4	5	Taux d'assiduité individuel
Membres du Conseil de Surveillance						
Christophe Kullmann						100%
Olivier Estève						100%
Najat Aasqui						100%
Joséphine Lelong-Chaussier, représentant permanent de la société Covivio Participations						100%
Laurie Goudallier, représentant permanent de la société Covivio						100%
Marielle Seegmuller, représentant permanent de la société Fonciere Margaux						100%
Emmanuel Chabas, représentant permanent de la société Predica						100%
François Morisson, représentant permanent de la société ACM Vie						100%
Sébastien Pezet, représentant permanent de la société Generali Vie						100%
Nathalie Robin, représentant permanent de la société Cardif Assurance Vie						100%
Adriana Saitta						50%
Yann Briand, représentant permanent de Sogecap						100%
Arnaud Taverne, représentant permanent de Caisse des Dépôts et Consignations						100%
Jean Luchet						100%
Taux d'assiduité moyen						96%

4.2.2.3.2 Principaux travaux du Conseil de Surveillance

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).

Par ailleurs, un Conseil de Surveillance exceptionnel s'est tenu le 26 mars 2020 dans le cadre de la gestion de la crise liée au Covid-19.

Les travaux du Conseil ont notamment porté sur l'examen des points suivants.

Suivi des orientations stratégiques du groupe et de ses activités

- poursuite de la mise en œuvre de la stratégie et revue régulière des orientations stratégiques du groupe au regard de la situation sanitaire
- autorisation sur les principales décisions affectant son activité, s'agissant notamment des opérations d'investissement et de cession d'actifs
- point d'avancement régulier des différents projets précédemment autorisés
- information régulière de l'évolution de l'activité du groupe, de son patrimoine, de sa situation financière, des indicateurs financiers, des performances boursières, de sa trésorerie et de l'impact de la crise sanitaire sur l'ensemble des performances de la société
- point d'avancement régulier sur les accords et négociations menés avec l'ensemble des locataires et leurs impacts sur les revenus de la société
- information sur la Raison d'être adopté par le groupe Covivio, son manifeste et son plan de déploiement.

Gouvernance

- examen de l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance au regard des critères définis par le Code Afep-Medef
- débat sur le fonctionnement du Conseil de Surveillance dans le cadre des recommandations émises à l'issue de l'évaluation interne du Conseil de Surveillance réalisée en 2019
- débat sur l'évolution de la composition du Conseil de Surveillance et de son Comité d'Audit au regard des mandats arrivant à échéance en mai 2020
- présentation à l'approbation de l'Assemblée Générale du renouvellement des mandats des membres du Conseil qui arrivaient à échéance en mai 2020 et nomination de Madame Najat Aasqui en qualité de membre du Conseil de Surveillance, à la suite de l'arrivée à échéance du mandat de Madame Françoise Debrus
- cooptation à la suite de la démission de Madame Patricia Damerval, de Madame Adriana Saitta en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour la durée restant à courir du mandat de Patricia Damerval, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et ratification de sa cooptation à la prochaine Assemblée Générale
- revue et arrêté de la composition du Comité d'Audit institué au sein du Conseil de Surveillance
- mise à jour régulière du Règlement Intérieur du Conseil et de son annexe relative au guide sur la prévention des opérations d'initiés
- arrêté de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil et du Comité
- examen de la composition du Conseil de Surveillance au regard des mandats arrivant à échéance en avril 2021.

Assemblée Générale

- préparation et décision, sur proposition du Gérant, d'ajourner l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires initialement prévue le 3 avril 2020
- convocation conformément à l'article 19 des statuts, des actionnaires en Assemblée Générale Mixte le 7 mai 2020, afin de leur proposer une option pour le paiement du dividende en actions
- arrêté de l'ordre du jour, du projet de résolutions, et des termes des différents rapports mis à la disposition des actionnaires.

Rémunérations

- avis favorable sur la politique de rémunération du Gérant, établi par l'associé commandité, et soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du 7 mai 2020
- approbation et arrêté de la politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance qui a été soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du 7 mai 2020.

Gestion financière

- examen des comptes consolidés du groupe Covivio Hotels ainsi que des comptes sociaux de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2020
- approbation de l'affectation du résultat 2019 proposée à l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2020 et distribution du dividende
- approbation de l'option de paiement du dividende en actions, du prix d'émission des actions à émettre et information sur les résultats de ce dernier
- examen des comptes consolidés du premier semestre 2020
- suivi de la réalisation du budget 2020 et adoption du budget de l'année 2021
- approbation des communiqués financiers
- autorisation des garanties consenties au cours de l'exercice au nom de la société et renouvellement de l'autorisation annuelle consenties au Gérant, de délivrer des cautions, avals et garantis
- examen et approbation des différentes opérations de (re)financement.

Gestion des risques

- validation de la cartographie des risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux attachés à l'activité de la société, qui a été présentée au Comité d'Audit
- Examen des résultats de l'évaluation interne de la revue des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales
- mise à jour de la charte sur les conventions réglementées étendue à la procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales
- rappel aux membres des obligations incombant aux personnes exerçant des responsabilités dirigeantes (et aux personnes qui leur sont étroitement liées) au titre de la réglementation sur les abus de marché, dont notamment les règles d'abstention (i) de communication d'une information privilégiée et (ii) l'interdiction d'effectuer des transactions sur les titres en cas de détention d'une information privilégiée.

Responsabilité sociale et environnementale de l'entreprise

- arrêté de la politique de non-discrimination et de diversité notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes présentée dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise
- examen de la politique de développement durable et des objectifs de verdissement du patrimoine de la société.

Conventions réglementées

- autorisation de la poursuite des conventions réglementées conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie en 2020.



4.2.3 Le comité spécialisé 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 en charge 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 :



* Membres indépendants

Les membres du Comité d'Audit disposent d'une compétence comptable ou financière, appréciées au regard de leur formation et de leur expérience professionnelle.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

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.

4.2.3.1 Le Comité d'Audit

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.

4.2.3.1.1 Composition

Le Conseil de Surveillance réuni le 7 mai 2020 a décidé de faire évoluer la composition du Comité d'Audit et de nommer pour la durée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance :

- Nathalie Robin représentant permanent de Cardiff Assurance Vie en qualité de Présidente en remplacement de Françoise Debrus dont le mandat de membre du Conseil de Surveillance est arrivé à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale du 7 mai 2020
- Arnaud Taverne représentant permanent de Caisse des Dépôts et Consignations et Emmanuel Chabas représentant permanent de Predica en qualité de nouveaux membres.

Faisant passer ainsi sa composition à quatre membres, contre trois membres précédemment, dont un membre indépendant (25%) : Arnaud Taverne.

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.

4.2.3.1.2 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 2020.

4.2.3.1.3 Travaux du Comité d'Audit en 2020

Le Comité d'Audit s'est réuni à deux reprises, avec un taux de participation des membres de 75%.

Membres du Comité d'Audit	Taux d'assiduité aux séances du Comité d'Audit
Nathalie Robin	100%
Olivier Estève	100%
Arnaud Taverne	100%
Emmanuel Chabas	0
Taux moyen	75%

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 7 février 2020

Présentation des faits marquants de l'année 2019 – Point sur les expertises immobilières – Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2019 – Présentation des travaux menés par le service d'Audit et de contrôle internes.

Séance du 10 juillet 2020

Présentation des faits marquants du 1^{er} semestre 2020 – Point sur les expertises immobilières semestrielles – Focus particulier sur le bilan et les relations clients – Examen des comptes consolidés au 30 juin 2020 – Point sur les travaux d'Audit et de contrôle internes sur la période.



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. 22-10-76 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 8 avril 2021 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. 22-10-40 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. 22-10-76 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 12 février 2021, étant précisé que cette politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modification par rapport à celle précédemment validée par le Conseil de Surveillance du 11 février 2020.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-40 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, 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 56% 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, rabaisé 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. 22-10-40 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. 22-10-76 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 12 février 2021, étant précisé que cette politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modification par rapport à celle précédemment arrêtée par le Conseil de Surveillance du 11 février 2020.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-40 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 2020 (« vote ex-post global »)

Dans le cadre du vote *ex-post* « global » prévu à l'article L. 22-10-77 I. du Code de commerce, les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 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 8 avril 2021 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 2020

4.2.4.2.1.1 Informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 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 2020 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 1 206 411,95 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 2020 :

- 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.

Tableau 1

	2019		2020	
	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montants versés en 2019	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montants versés en 2020
Dominique Ozanne : Directeur Général Délégué de Covivio, Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant de Covivio Hotels				
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	814 220	811 220	643 326	875 326
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance (détaillées au tableau 6) **	360 000	360 675	400 000	360 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	1 174 220	1 171 895	1 043 326	1 235 326

* 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 attribuées 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

	2019		2020	
	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montants versés en 2019	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montants versés en 2020
Dominique Ozanne : Directeur Général Délégué de Covivio, Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant de Covivio Hotels				
rémunération fixe	360 000	360 000	393 000	393 000
rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	438 000	435 000	206 000	438 000
rémunération variable pluri-annuelle	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 GSC)	16 220	16 220	44 326	44 326
TOTAL	814 220	811 220	643 326	875 326

(1) 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.

Le variable dû au titre de 2020, de 206 K€, sera versés en cash sur 2021, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 20 avril 2021.

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 2020 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 » et n°2021-02 relatif au guide d'élaboration des documents d'enregistrements universels (« Recommandations AMF »).

Tableau 1 *

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées au Gérant (seul dirigeant mandataire social exécutif)

Covivio Hotels Gestion : Gérant	2019	2020
Rémunérations attribuées au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	1 188 405,80 €	1 206 411,95 €
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	1 188 405,80 €	1 206 411,95 €

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations du Gérant (seul dirigeant mandataire social exécutif)

Nom et fonction du dirigeant mandataire social Covivio Hotels Gestion : Gérant	2019		2020	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Rémunération fixe	1 188 405,80 €	1 188 405,80 €	1 206 411,95 €	1 206 411,95 €
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	1 188 405,80 €	1 188 405,80 €	1 206 411,95 €	1 206 411,95 €

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

(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)

(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

(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)

(liste nominative)	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice
Covivio Hotels Gestion	Néant	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 2020

4.2.4.2.2.1 Informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 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 2020 aux membres du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit institué en son sein, une rémunération totale brute de 32 142 € 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 3 571 €.

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 1 823 €. 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, Najat Aasqui 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 2020 :

- 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 44% 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. 22-10-3 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. 22-10-9 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 *

	2019		2020	
	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montants versés en 2019	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montants versés en 2020
Christophe Kullmann : Directeur Général de Covivio, Président du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels				
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	1 606 969	1 556 969	1 238 376	1 610 376
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées	0	0	0	0
Valorisation des actions attribuées (détaillées au tableau 6)**	930 000	601 125	930 000	930 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	2 536 969	2 158 094	2 168 376	2 540 376

* 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 attribuées 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

	2019		2020	
	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montants versés en 2019	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montants versés en 2020
Christophe Kullmann : Directeur Général de Covivio, Président du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels				
rémunération fixe	700 000	700 000	700 000	700 000
rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	870 000	820 000	498 000	870 000
rémunération variable pluri-annuelle	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 GSC, check up)	36 969	36 969	40 376	40 376
TOTAL	1 606 969	1 556 969	1 238 376	1 610 376

(1) 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.

Le variable dû au titre de 2020, de 498 K€, sera versé en cash sur 2021, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 20 avril 2021.

Tableau 1 *

	2019		2020	
	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montants versés en 2019	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montants versés en 2020
Olivier Estève : Directeur Général Délégué de Covivio, Membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels				
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	936 552	816 552	683 926	939 926
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance (détaillées au tableau 6) **	400 000	360 675	400 000	400 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	1 336 552	1 177 227	1 083 926	1 339 926

* 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 attribuées 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

Olivier Estève : Directeur Général Délégué de Covivio, Membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	2019		2020	
	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montants versés en 2019	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montants versés en 2020
rémunération fixe	400 000	400 000	400 000	400 000
rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	498 000	378 000	242 000	498 000
rémunération variable pluri-annuelle	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 GSC, check up)	38 552	38 552	41 926	41 926
TOTAL	936 552	816 552	683 926	939 926

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.

Le variable dû au titre de 2020, de 242 K€, sera versé en cash sur 2021, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 20 avril 2021.

Tableau 4

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du Groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	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		
Dominique Ozanne	néant	néant	néant	néant		

Tableau 5

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	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
Dominique Ozanne	néant	néant	néant

Tableau 6

Actions de performance attribuées gratuitement à chaque dirigeant mandataire social* exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	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
Christophe Kullmann	13/02/2020	16 370	56,81 €	13/02/2023	13/02/2023
Christophe Kullmann	13/02/2020	2 340**	72,63 €	13/02/2023	13/02/2023
Olivier Estève	13/02/2020	7 041	56,81 €	13/02/2023	13/02/2023
Olivier Estève	13/02/2020	1 349**	72,63 €	13/02/2023	13/02/2023
Dominique Ozanne	13/02/2020	6 337	56,81 €	13/02/2023	13/02/2023
Dominique Ozanne	13/02/2020	1 074**	72,63 €	13/02/2023	13/02/2023

* 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 devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Date d'acquisition
Christophe Kullmann	15/02/2017	18 859	Condition de présence + de performance boursière relative (1/2) et de réalisation des objectifs (1/2)	15/02/2020
Olivier Estève	15/02/2017	10 814		15/02/2020
Dominique Ozanne	22/11/2017	40	Condition de présence	22/11/2020

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 4.2.4.2.3. 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.

4.2.4.2.3 Tableau récapitulatif sur la rémunération des 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 2020 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

Mandataires sociaux non exécutifs	Exercice clos le 31/12/2020		Exercice clos le 31/12/2019	
	Montants attribués	Montants versés	Montant attribués	Montants versés
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	2 168 376 €	2 540 376 €	2 536 969 €	2 158 094 €
Autres rémunérations au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	0	0	0	0
Total	2 168 376 €	2 540 376 €	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	1 083 926 €	1 339 926 €	1 336 552 €	1 177 216 €
Total	1 083 926 €	1 339 926 €	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	3 500 €	3 500 €	3 100 €	3 100 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	3 500 €	3 500 €	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	3 500 €	3 500 €	3 100 €	3 100 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	3 500 €	3 500 €	3 100 €	3 100 €
Predica représentée par Emmanuel Chabas				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	0	0	0	0

	Exercice clos le 31/12/2020		Exercice clos le 31/12/2019	
	Montants attribués	Montants versés	Montant attribués	Montants versés
Mandataires sociaux non exécutifs				
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	0	0	0	0
Najat Aasqui				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	0	0	0	0
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	0	0	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	3 500 €	3 500 €	3 100 €	3 100 €
Autres rémunérations au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	43 000 €	43 000 €	37 000 €	37 000 €
Total	46 500 €	46 500 €	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	0	0	0	0
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	0	0	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	4 767 €	4 767 €	3 700 €	3 700 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	4 767 €	4 767 €	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	3 500 €	3 500 €	3 100 €	3 100 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	3 500 €	3 500 €	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	3 800 €	3 800 €	3 100 €	3 100 €
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	3 800 €	3 800 €	3 100 €	3 100 €
Adriana Saitta (à compter du 15 juillet 2020)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	1 150 € ⁽²⁾	1 150 € ⁽²⁾	/	/
Autres rémunérations	0	0		
Total	1 150 €	1 150 €	/	/
Patricia Damerval (jusqu'au 4 juin 2020)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	1 425 € ⁽²⁾	1 425 € ⁽²⁾	3 100 € ⁽²⁾	3 100 € ⁽²⁾
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	1 425 €	1 425 €	3 100 €	3 100 €
Jean Luchet				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 500 € ⁽²⁾	3 500 € ⁽²⁾	2 300 € ⁽²⁾	2 300 € ⁽²⁾
Autres rémunérations	0	0	0	0
Total	3 500 €	3 500 €	2 300 €	2 300 €
TOTAL	3 327 444 €	3 955 444 €	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. 22-10-77 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 2020 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 8 avril 2021 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 2020

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 8 avril 2021 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 2020

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 2020 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 1 206 411,95 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 2020 :

- 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 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales et synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

4.2.5.1 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales

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.

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. 22-10-28 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 commandités. Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont adoptées, dans tous les cas, à 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.

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. 22-10-46 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.

4.2.5.2 Synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 3° 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 7 mai 2020 relatives aux augmentations de capital :

Délégation accordée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2020	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 48 400 000 €. (17 ^e résolution)	26 mois soit jusqu'au 6 juillet 2022	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 242 000 000 €. 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 20 ^e à 23 ^e résolution). (19 ^e résolution)	26 mois soit jusqu'au 6 juillet 2022	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 48 400 000 €. 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 19 ^e résolution). (20 ^e résolution)	26 mois soit jusqu'au 6 juillet 2022	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 19 ^e résolution). (22 ^e résolution)	26 mois soit jusqu'au 6 juillet 2022	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 48 400 000 €. 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 19 ^e résolution). (23 ^e résolution)	26 mois soit jusqu'au 6 juillet 2022	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 €. (24 ^e résolution)	26 mois soit jusqu'au 6 juillet 2022	Néant

4.2.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-11 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 précédent 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'actionariat 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'Équité Compagnie d'Assurances et de Réassurances Contre les Risques de toute Nature (étant précisé que Generali Vie, Generali Iard et L'Équité 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 7 mai 2020 relatives aux augmentations de capital est présentée au 4.2.5.2.

L'Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2020 a autorisé le Gérant (14^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 8 avril 2021 de remplacer cette autorisation par une nouvelle autorisation ayant le même objet.

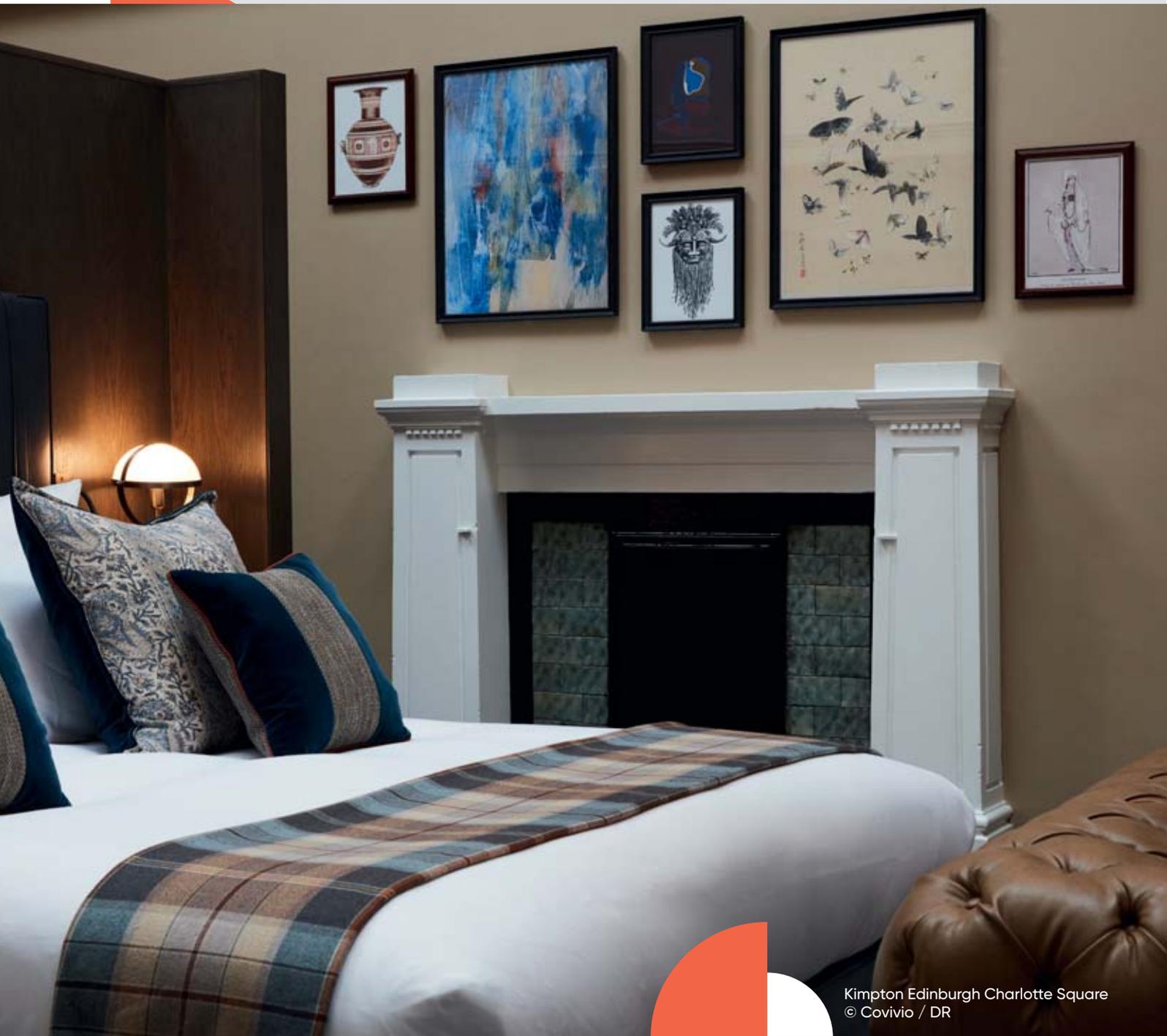
- accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société :

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





Kimpton Edinburgh Charlotte Square
© Covivio / DR

14,2

années de durée des baux.



5

Renseignements et gestion

5.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital	244	5.4 Responsable du document	254
5.1.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur	244	5.4.1 Responsable du document	254
5.1.2 Renseignements de caractère général concernant le capital	245	5.4.2 Attestation du responsable incluant le rapport financier annuel	254
5.1.3 Actionnariat de la société	247	5.4.3 Informations financières historiques	254
5.2 Présentation de la société	248	5.5 Document d'information annuel (art. 221-1-1 du règlement général de l'AMF)	255
5.2.1 Historique	248	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	255
5.2.2 Organigramme du groupe au 31 décembre 2020	249	5.5.2 Publications au BALO (bulletin des annonces légales obligatoires)	255
5.3 Administration, Direction et Conseil de Surveillance	251	5.6 Rapport condensé des experts	256
5.3.1 Direction (article 10 des statuts)	251	5.6.1 Contexte général de la mission	256
5.3.2 Pouvoirs et rémunération du Gérant (articles 10, 11 et 14 des statuts)	251	5.6.2 Conditions de réalisation	256
5.3.3 Conseil de Surveillance (articles 12 à 15 des statuts)	252	5.6.3 Juste valeur globale	257
5.3.4 Commissaires aux comptes	253	5.6.4 Observations générales	259

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 969500N2QX5LGGFFZ0I67.

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 intragroupe 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.

5.1.2 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 »).

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 précipitaire 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.

(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 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. 22-10-46 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 divisé 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.

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 2020

Les principaux actionnaires ou groupe d'actionnaires sont présentés dans le rapport de gestion au paragraphe 1.7.

5.1.3.2 Contrats importants

Au cours des deux derniers exercices :

- Covivio Hotels n'a pas conclu de contrats importants auxquels l'émetteur ou tout autre membre du groupe est partie
- aucun contrat n'a été souscrit par un membre quelconque du groupe contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du groupe autres que ceux conclus dans le cadre normal de ses activités à l'exception des contrats financiers en cours au 31 décembre 2020 présentés ci-dessous.

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

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 7 mai 2020 figure dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 4.2.5.2.

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.

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 %.

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables figurant en partie 3 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.

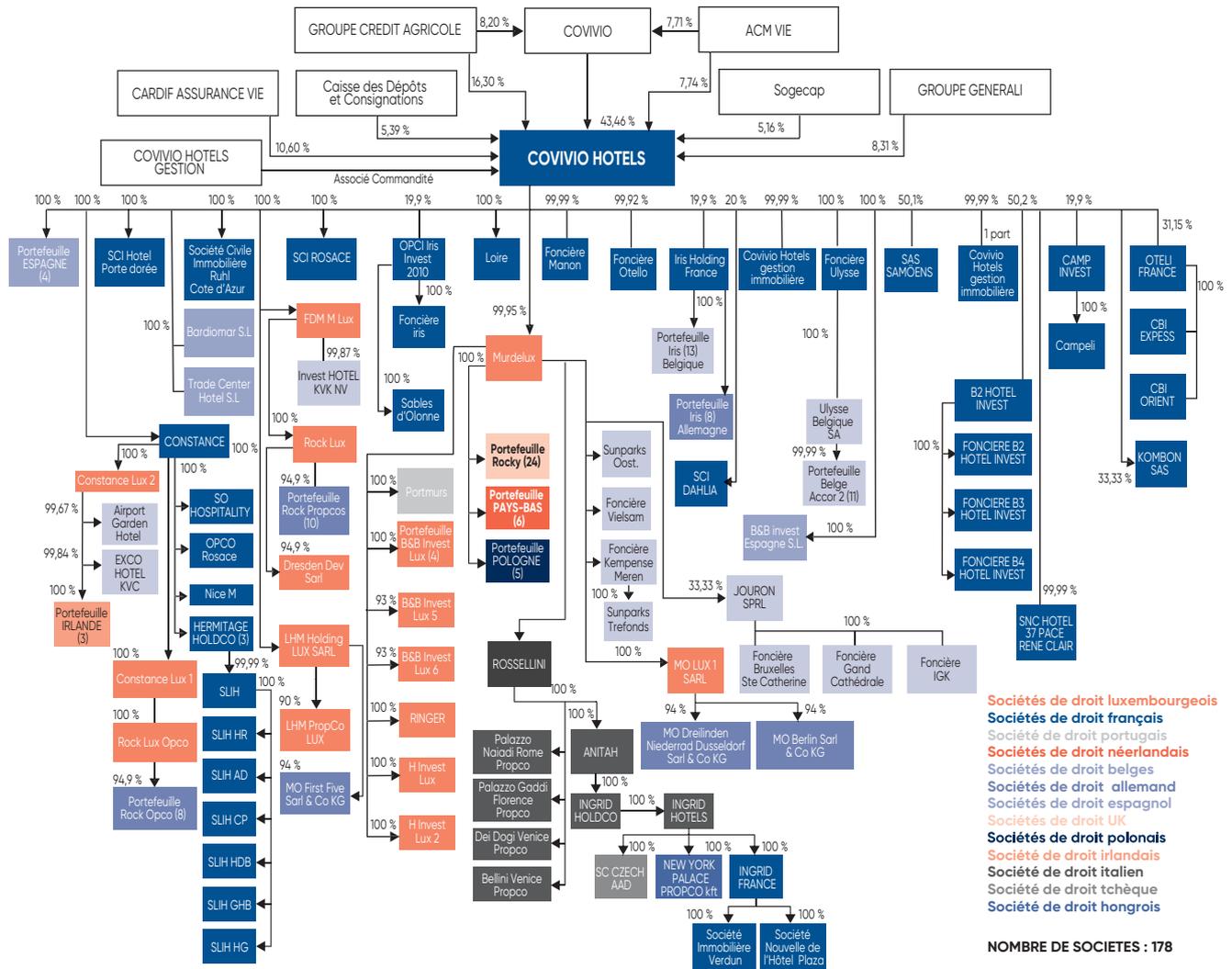
Le 30 novembre 2004, Ferrand et Renaud, devenu Foncière des Murs, a procédé à l'acquisition de la SCI Foncière des Murs. Cette opération s'inscrit dans le cadre du projet de redéploiement de la société vers une activité de société foncière spécialisée dans la détention longue durée de Murs d'exploitation 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 2020, Covivio Hotels détient un patrimoine de 394 actifs (dont 20 actifs détenus en murs et fonds) d'une valeur d'expertise totale de 5 937 M€ hors droits en part du groupe (soit 6 620 M€ en part totale), répartis en France et en Europe, dont 325 hôtels, 53 restaurants et 16 jardineries.

5.2.2 Organigramme du groupe au 31 décembre 2020

L'organigramme de Covivio Hotels et ses filiales au 31 décembre 2020 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 réglementées au sein de la société figure au chapitre 3.7

Actionnaire majoritaire

Covivio détient 43,46 % du capital de Covivio Hotels. Le tableau de répartition du capital de Covivio au 31 décembre 2020, est détaillé ci-dessous :

Dénomination des actionnaires	Nombre d'actions	%
Groupe Delfin	25 765 290	27,25
Groupe Covea	6 797 240	7,19
Groupe Crédit Agricole Assurances	7 750 975	8,20
Groupe CM-CIC	7 289 917	7,71
Blackrock	5 414 767	5,73
Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne	969 128	1,03
BNP Paribas	437 221	0,46
Generali	264 235	0,28
Flottant, nominatifs et autres porteurs	39 591 189	41,88
Autodétention	264 270	0,28
TOTAL	94 544 232	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 et 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 4.2.2.2.6.2.

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 4.2.2.2.3.3.

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 incluant le rapport financier annuel

J'atteste, 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 12 mars 2021

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 comptes consolidés et annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 67 à 152 du document de référence de l'exercice 2019 déposé auprès de l'AMF en date du 6 mars 2020 sous le numéro D.20-0110.

- les comptes consolidés et annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018 et les rapports d'audit correspondants figurant aux pages 63 à 143 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.

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

6 janvier 2020	Covivio acquiert 620 M€ d'hôtels emblématiques en Europe
29 janvier 2020	Bilan semestriel du contrat de liquidité au 31 décembre 2019
12 février 2020	Publication des résultats annuels 2019
19 février 2020	Publication des comptes consolidés 2019
19 février 2020	Publication des comptes sociaux 2019
26 février 2020	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'AGM du 3 avril 2020
9 mars 2020	Mise à disposition du Document d'Enregistrement Universel 2019
18 mars 2020	Publication sur l'impact du Coronavirus sur notre activité
26 mars 2020	Proposition de paiement du dividende en actions
1 ^{er} avril 2020	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'AGM du 7 mai 2020
20 avril 2020	Modalités de participation à l'AGM du 7 mai 2020
20 avril 2020	Modalités de participation à l'AGM du 7 mai 2020
22 avril 2020	Activité à fin mars 2020
7 mai 2020	Descriptif du programme de rachat d'actions 2020
7 mai 2020	Approbation de l'option de paiement du dividende en actions
2 juin 2020	Option de paiement du dividende en actions choisie par 98,6 % du capital
3 juin 2020	Publication des informations relatives au nombre total de droits de votes et d'actions composant le capital social
15 juillet 2020	Bilan semestriel du contrat de liquidité au 30 juin 2020
15 juillet 2020	Résultats semestriels 2020
31 août 2020	Mise à disposition du rapport financier semestriel 2020
8 septembre 2020	Covivio Hotels finalise l'acquisition de huit hôtels loués à NH Hotels
15 octobre 2020	Activité à fin septembre 2020
23 décembre 2020	Annnonce de la suspension du <i>covenant</i> d'ICR
12 janvier 2021	Bilan semestriel du contrat de liquidité au 31 décembre 2020
12 février 2021	Résultats annuels 2020

5.5.2 Publications au BALO (bulletin des annonces légales obligatoires)

26 février 2020	Publication de l'avis de réunion à l'Assemblée Générale Mixte du 03/04/2020
16 mars 2020	Publication de l'avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 03/04/2020
1 ^{er} avril 2020	Publication de l'avis d'ajournement de l'Assemblée Générale Mixte du 03/04/2020 et avis de réunion à l'Assemblée Générale Mixte du 07/05/2020
22 avril 2020	Publication de l'avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 07/05/2020
18 mai 2020	Publication des comptes définitifs au 31/12/2019

5.6 Rapport condensé des experts

Dominique Ozanne

Covivio Hotels 10, avenue Kléber 75116 Paris

Paris, le 12 février 2021

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous remettre, ci-joint, notre rapport condensé concernant l'estimation au 31 décembre 2020 de la juste valeur des actifs de Covivio.

5.6.1 Contexte général de la mission

Cadre général

La société Covivio Hotels nous a demandé de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant son patrimoine en Europe. 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, BPCE Expertises Immobilières, HVS, et MKG n'ont aucun lien capitalistique avec la société Covivio Hotels.

Les sociétés d'expertises BNP Paribas Real Estate Valuation, CBRE Valuation, Cushman & Wakefield Valuation, BPCE Expertises Immobilières, HVS, 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 Hotels 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 Hotels.

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 2020 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 268 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, de 20 actifs en Espagne, de 4 actifs en Italie, de 3 actifs en Pologne, de 1 actif en Irlande, de 2 actifs en Hongrie et de 1 actif en République Tchèque. 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 en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2020.

Les actifs expertisés sont situés en Europe. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Covivio Hotels 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 BPCE Expertises Immobilières

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100 % : 764 940 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Accor	531 600 000	22
Actifs Murs et fonds	113 400 000	3
Actifs Commerces d'exploitation	119 940 000	69
TOTAL	764 940 000	94

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 % : 873 710 000 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	157 710 000	21
Actif MEININGER	61 410 000	1
Actifs Motel One	51 000 000	1
Actifs en Espagne	494 490 000	7
Actifs Loisirs	109 100 000	2
TOTAL	873 710 000	32

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 % : 849 730 000 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs Accor	243 930 000	34
Actifs NH Hotel Group	203 200 000	8
Actifs Espagne	107 700 000	8
Actifs Motel One	51 900 000	2
Actif Loisirs	184 400 000	2
Actifs Murs et fonds	58 600 000	1
TOTAL	849 730 000	55

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) : 707 800 000 livres 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	707 800 000	12
TOTAL	707 800 000	12

5.6.3.5 Juste valeur expertisée par la société d'expertise CBRE Hotels Valuation

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100 % : 2 239 441 596 euros Hors Frais et Droits de mutation.

Présentation des valeurs d'expertises par classe d'actifs :

Répartition Sectorielle	Valorisation	Nombre d'actifs
Actifs AccorInvest	853 609 596	49
Actifs B&B	490 760 000	93
Actifs Murs et fonds	875 209 000	9
Actifs MEININGER	19 863 000	1
TOTAL	2 239 441 596	152

5.6.3.6 Juste valeur expertisée par la société d'expertise MKG

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Juste valeur en 100 % : 1 060 910 933 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	215 635 769	31
Actifs MEININGER	47 274 174	1
Actifs NH	646 304 825	10
Actifs Murs et fonds	151 696 164	7
TOTAL	1 060 910 933	49

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.

Cushman & Wakefield Valuation france
Philippe Dorion
Directeur Général Adjoint



BNP Paribas Real Estate Valuation
Jean-Claude Dubois
Président



BPCE Expertises Immobilières
Philippe Taravella
Directeur Général



CBRE Hotel Valuation
Benjamin Deljurie
Director, Head of Hotels Valuation France & Belux



HVS London
Sophie Perret
Director



MKG
Vanguélis Panayotis
Président



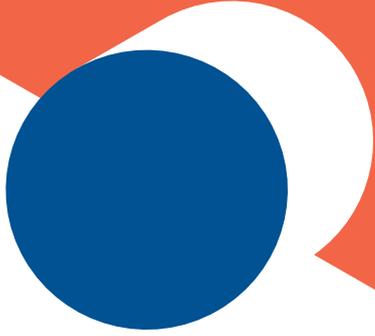


Hôtel Kimpton Fitzroy Londres
© Covivio / DR

3

des investissements engagés
dans 3 nouveaux pays en 2020 :
Italie, Hongrie et République Tchèque.





Tables de concordance

Table de concordance de référence	262
Table de concordance du rapport financier annuel	264
Table de concordance du rapport à l'Assemblée Générale annuelle	264

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 en application des rubriques de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission européenne du 14 mars 2019.

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. 254
1.2 Déclarations des personnes responsables	§ 5.4.2 p. 254
1.3 Déclarations ou rapports d'expert	§ 5.6 p. 256
1.4 Information provenant de tiers	N/A
2. Contrôleurs légaux des comptes	
2.1 Noms et adresses	§ 5.3.4.1 p. 253
2.2 Démissions/non renouvellements	N/A
2.3 Rémunérations	§ 3.2.7.6 p. 123
3. Facteurs de risques	
3.1 Risques de marché	§ 1.6.2.2. p. 42
3.2 Risques liés à l'exploitation de la société	§ 1.6.2.2 p. 42 et 1.6.2.4 p. 46
3.3 Risques liés à l'environnement	§ 1.6.2.2. p. 42 et 1.6.2.1 p. 41
3.4 Autres risques	§ 1.6.2 p. 41 ; § 3.2.2 p. 86
4. Informations concernant l'émetteur	
4.1 Histoire de la société	§ 5.2.1 p. 248
4.1.1. Raison et nom de la société	§ 5.1.1.1 p. 244
4.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement de la société	§ 5.1.1.4 p. 244
4.1.3. Date de constitution et durée de vie de la société	§ 5.1.1.7 p. 244
4.1.4. Siège social et forme juridique de la société	§ 5.1.1.2 et 5.1.1.3 p. 244
4.1.5. Développements de l'activité de la société	§ 1.2.1 p. 6 ; § 3.2.4 p. 95
4.2 Investissements	
4.2.1. Principaux investissements réalisés durant l'exercice	§ 1.2.1 p. 6 ; § 3.2.5 p. 96
4.2.2. Principaux investissements en cours	§ 1.2.1 p. 6 ; § 3.2.5 p. 96
5. Aperçu des activités	
5.1 Principales activités	
5.1.1. Opérations effectuées par la société durant l'exercice	§ 1.2.1 p. 6
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
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. 65
5.7 Investissements	§ 1.2.1 p. 6 ; § 3.2.5 p. 96
6. Organigramme	
6.1 Description du groupe	§ 1.9.1 p. 64 et 1.9.2 p. 65 ; § 5.2.2 p. 249
6.2 Liste des filiales importantes	§ 3.5.6.5 p. 160 ; § 1.9.1 p. 64
7. Examen de la situation financière et du résultat	
7.1 Situation financière	§ 1.5 p. 30 ; § 3.1.1 p. 80
7.2 Résultat d'exploitation	§ 1.5.1.3 p. 30 ; § 3.1.2 p. 82 ; § 3.2.6 p. 112
8. Trésorerie et capitaux	
8.1 Capitaux de l'émetteur	§ 3.1.4 p. 83 ; § 3.2.5.11 p. 104
8.2 Sources et montants des flux de trésorerie	§ 3.1.5 p. 84 ; § 1.5.1.7 p. 33 ; § 3.2.5.10 p. 104
8.3 Conditions d'emprunt et structure financière	§ 1.5.1.7 p. 33 ; § 3.2.5.12 p. 105

Nature de l'information	Paragraphe et n° de la page
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. 105
9. Cadre réglementaire	§ 1.6 p. 39
10. Information sur les tendances	
10.1 Principales tendances	§ 1.1 p. 6 ; § 1.9.6 p. 63
10.2 Événements susceptibles d'influencer sur les tendances	§ 1.2.1 p. 6 ; § 3.2.5 p. 96 ; § 1.5.1 p. 30
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. 191 ; § 4.2.4 p. 228
12.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'Administration, de Direction et de Surveillance et de la Direction Générale	§ 4.2.2.2.6.2 p. 222 ; § 5.3.3.2.5 p. 253
13. Rémunération et avantages	
13.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	§ 4.2.4.1 p. 228 ; § 4.2.4.2 p. 229 ; § 1.7.7 p. 61 ; § 5.3.2 p. 251
13.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	§ 3.2.5.13 p. 110 ; § 3.5.3.4.2 p. 146
14. Fonctionnement des organes d'Administration et de Direction	
14.1 Date d'expiration des mandats actuels	§ 4.2.2.1 p. 195
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. 65 ; § 3.5.6.3 p. 159
14.3 Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de rémunération de l'émetteur	§ 4.2.3.1 p. 226
14.4 Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§ 4.2 p. 190
14.5 Évolutions susceptibles d'affecter la gouvernance d'entreprise	§ 4.2.2.1 p. 195
15. Salariés	
15.1 Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	§ 3.2.7.1 p. 117 ; § 3.5.6.1 p. 159
15.2 Participations et stock-options	§ 1.7.6 p. 61
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. 58
16.2 Existence de droits de vote différents	§ 1.7.2 p. 58
16.3 Contrôle de l'émetteur	§ 1.7.2 p. 58
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. 65 ; § 3.2.7.4 p. 123
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. 38 ; § 5.4.3 p. 254
18.2 Informations financières <i>pro forma</i>	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. 63 ; § 1.5.2.5 p. 37
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	§ 5.3.3.2.4 p. 253 ; § 5.3.3.2.6 p. 253
18.7 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A
19. Informations complémentaires	
19.1 Capital social	§ 5.1.2 p. 245
19.2 Actes constitutifs et statuts	§ 5.1.1 p. 244 ; § 5.1.2 p. 245
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. 247
21. Documents accessibles au public	§ 5.5 p. 255

Table de concordance du rapport financier annuel

Nature de l'information

1.	Rapport de gestion sur l'exercice clos le 31 décembre 2020	p. 5
2.	Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	p. 38
3.	Comptes consolidés au 31 décembre 2020	p. 79
4.	Honoraires des Commissaires aux comptes	p. 123
5.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	p. 129
6.	Comptes individuels au 31 décembre 2020	p. 132
7.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	p. 163
8.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations financières <i>pro forma</i>	N/A
9.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	p. 167
10.	Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise	p. 190
11.	Attestation du responsable du document	p. 254

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 2020	p. 5
2.	Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2021	p. 66
3.	Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2021	p. 188
4.	Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise	p. 190
5.	Organisation du contrôle interne	p. 52
6.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	p. 129
7.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	p. 163
8.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations financières <i>pro forma</i>	N/A
9.	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	p. 167
10.	Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2021	p. 169

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

