

**INFORMATION FINANCIÈRE  
SEMESTRIELLE 2021**

## SOMMAIRE

- 1. Rapport d'activité au 30 juin 2021..... p. 3
  
- 2. Comptes consolidés condensés au 30 juin 2021..... p. 24
  
- 3. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2021..... p. 90
  
- 4. Attestation du responsable..... p. 93

## 1. RAPPORT D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2021

## Les résultats du 1<sup>er</sup> semestre impactés par les mesures sanitaires en Europe

L'industrie hôtelière est restée impactée sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021 par la crise sanitaire qui touche l'Europe et par les différentes mesures de restrictions administratives mises en place.

Toutefois, des disparités existent selon les pays. En Allemagne et au Royaume-Uni (respectivement 24% et 13% du patrimoine), des fermetures administratives longues et particulièrement strictes ont engendré une baisse de RevPar<sup>1</sup> de respectivement 71% et 58% par rapport à 2020. La France (33% du patrimoine), où la demande domestique reste forte, a bénéficié de mesures moins restrictives, ce qui explique une baisse de RevPar moindre, à -30%.

## Des premiers signes de reprise à partir du mois de mai

Suite à la montée en puissance des campagnes de vaccination, les différents pays ont progressivement, à partir du mois de mai, levé les différentes restrictions administratives. Ce fut d'abord le cas au Royaume-Uni, qui bénéficie depuis d'une reprise soutenue de son activité, puis en France à la mi-mai, et enfin en Allemagne fin juin. Sur le mois de juin, on observe sur le marché des taux d'occupation<sup>2</sup> de l'ordre de 54% au Royaume-Uni, 40% en France et 30% en Allemagne, les régions performant généralement mieux que les capitales. L'été 2021 devrait, comme en 2020, bénéficier du besoin et de la volonté de voyager, qui se manifestent dès que les restrictions s'assouplissent, avec des taux d'occupation en forte progression.

## Des relations partenariales fortes avec les opérateurs hôteliers

Dans ce contexte, Covivio Hotels, partenaire long terme des principaux opérateurs hôteliers, a œuvré pour la mise en place de solutions leur permettant de traverser la crise. De nouveaux accords, conclus avec 4 locataires (NH Hotels, Barcelo, Meininger et Melia Hotels International) représentant 27% du patrimoine en bail, ont permis d'alléger leurs difficultés et de préserver leur trésorerie, via des mesures d'accompagnement ou des facilités de paiement. Sur le premier semestre, le taux de collecte des loyers s'établit à 85% (69% y compris franchise et différés de paiement accordés).

## Renforcement du bilan

En juin, Covivio Hotels a réalisé avec succès une augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant de 250 M€. Cette opération a permis de rembourser des dettes à échéances 2022/2023 et d'améliorer le ratio d'endettement (LTV) de près de 400 bps. La dette nette de Covivio Hotels s'établit à 2 451 M€, contre 2 690 M€ à fin décembre 2020.

Au cours du semestre, Covivio Hotels a vendu pour 52 M€ d'actifs, légèrement au-dessus des valeurs d'expertise à fin décembre 2020, dont 32 M€ de nouvelles signatures d'accords de ventes. Ces cessions concernent principalement les actifs commerce du patrimoine.

A fin juin 2021, le ratio de LTV (Loan To Value) droits inclus est donc en baisse à 38,6% (vs 41,9% à fin 2020). Le ratio d'ICR s'établit à 2,24 (contre 2,20 fin 2020). Compte tenu de son niveau, dans un contexte sanitaire dégradé, la société n'anticipe pas de rupture du covenant sur l'année 2021 qui nécessiterait l'obtention d'un nouveau waiver.

La maturité moyenne de la dette de Covivio Hotels est de 4,5 ans, sans échéances majeures pour les 12 mois à venir, et en légère hausse par rapport à fin 2020 (+0,1 an).

Covivio Hotels dispose, à fin juin 2021, d'une liquidité et de lignes de crédits non tirées, d'un montant de 253 M€.

<sup>1</sup> Revpar : Revenu Par chambre disponible – Source MKG à fin mai 2021

<sup>2</sup> Source : Morgan Stanley

Grâce au soutien de ses actionnaires, Covivio Hotels ressort de cette crise majeure avec un bilan solide lui permettant d'envisager sereinement la poursuite de son développement.

### La valorisation du patrimoine se stabilise

À fin juin 2021, Covivio Hotels détient un patrimoine hôtelier unique en Europe, d'une valeur de 5 805 M€ (6 492 M€ à 100 %). Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

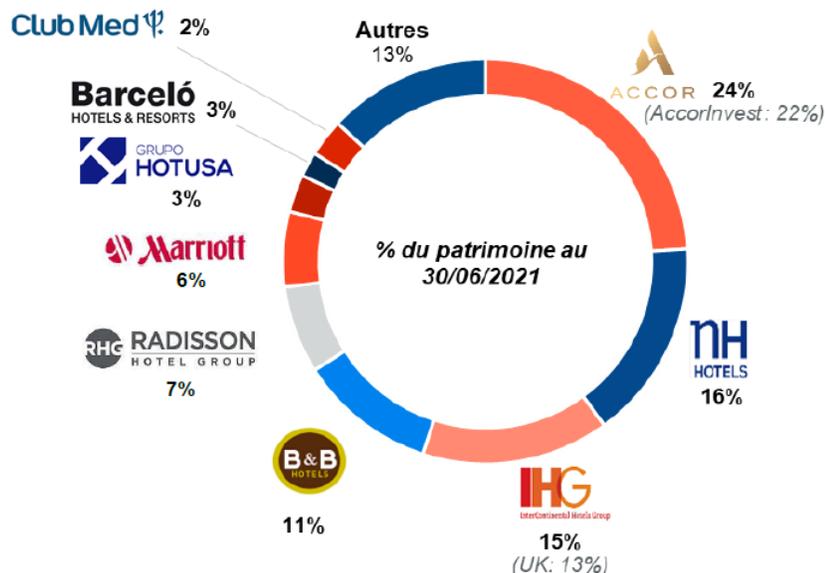
- des emplacements de qualité : la note moyenne des hôtels attribué par les clients sur Booking.com s'élève à 8.8 / 10
- un portefeuille diversifié, en termes de pays (12 pays et aucun ne représentant plus de 33% du total du portefeuille) et de segment (69% d'hôtels économiques et moyenne gamme et 31% d'hôtels haut de gamme).
- des baux long terme avec les principaux opérateurs hôteliers : 16 opérateurs hôteliers avec une durée résiduelle des baux de 13,9 ans en moyenne

La valeur du patrimoine est en baisse de -1,0% sur 6 mois à périmètre constant : l'ensemble du patrimoine voit ses valorisations stables à l'exception du Royaume-Uni, composé essentiellement d'actifs haut de gamme, pour lequel l'expert a revu les hypothèses de reprise et le taux d'actualisation.

Patrimoine Consolidé en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2020	Valeurs HD 30/06/2021	Var.S1 2021 à PC <sup>1</sup>
Hôtellerie en bail	4 644	4 626	-1,3%
Hôtellerie Murs et Fonds	1 174	1 179	0,1%
<b>Total Hôtels</b>	<b>5 818</b>	<b>5 805</b>	<b>-1,0%</b>
Actifs non stratégiques (commerces)	120	80	-1,9%
<b>Total Covivio Hotels</b>	<b>5 937</b>	<b>5 885</b>	<b>-1,0%</b>

<sup>1</sup> PC : Périmètre constant

### Répartition du patrimoine hôtelier au 30/06/2021



## Des revenus à fin juin impactés par les confinements en Europe

Sur le premier semestre 2021, les revenus de Covivio Hotels diminuent de -20% à périmètre constant pour s'établir à 67,6 M€, contre 71,7 M€ au 30 juin 2020.

M€	Revenus 30/06/2020 100%	Revenus 30/06/2020 PdG	Revenus 30/06/2021 100%	Revenus 30/06/2021 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à PC <sup>(*)</sup>
Hôtels en bail - Loyers variables	9,7	9,7	7,4	7,4	-23,6%	-26,4%
Hôtels en bail - UK	0,0	0,0	0,0	0,0	n/a	n/a
Hôtels en bail - Autres	60,1	52,7	68,1	60,8	-15,5%	0,0%
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	3,3	3,2	-3,8	-3,6	-210,6%	-168,1%
<b>Total revenus Hôtels</b>	<b>73,1</b>	<b>65,6</b>	<b>71,7</b>	<b>64,6</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-20,2%</b>
Non stratégiques (commerces)	6,1	6,1	3,0	3,0	-50,0%	-16,9%
<b>Total revenus Covivio Hotels</b>	<b>79,2</b>	<b>71,7</b>	<b>74,7</b>	<b>67,6</b>	<b>-5,6%</b>	<b>-20,0%</b>

(\*) à périmètre constant

### Hôtels en bail (80% du patrimoine Hôtels)

- Hôtels en loyers variables : le portefeuille, principalement loué à AccorInvest (22% du patrimoine hôtelier), en France et en Belgique, et constitué d'hôtels économiques (Ibis) et de moyenne gamme (Novotel, Mercure), a été impacté par la baisse des chiffres d'affaires des hôtels et parfois même par la fermeture de certains hôtels notamment en Belgique.  
Avec des loyers entièrement indexés sur le chiffre d'affaires, ce portefeuille affiche des revenus de 7,4 M€, en baisse de -26,4% à périmètre constant par rapport au premier semestre 2020, dont -24% en France et -44% en Belgique. Pour rappel, le premier semestre de l'année 2020 n'avait été impacté par la crise sanitaire qu'à partir du mois de mars, après deux premiers mois particulièrement positifs.
- Hôtels au Royaume-Uni loués à IHG (13% du patrimoine hôtels) : les 12 hôtels du portefeuille ont été fermés de janvier à mars 2021. Les réouvertures ont débuté en avril et se sont poursuivies jusqu'au mois de juin. Cette situation exceptionnelle n'a pas permis de comptabiliser de revenus sur le premier semestre 2021.
- Autres hôtels en bail (44% du patrimoine hôtels) : hôtels en loyers fixes loués à B&B, NH Hotels, Motel One, Barcelo, Hotusa,... dans le cadre de baux longs. A périmètre constant, les loyers sont stables : les accords obtenus avec les locataires ont permis de limiter la baisse des revenus à -0,8 M€ sur le semestre compensée par une indexation positive (+0,5 M€)

### Hôtels en murs et fonds (20% du patrimoine hôtels)

Ces hôtels sont majoritairement situés en Allemagne (notamment à Berlin), et dans une moindre mesure dans le nord de la France. Les hôtels en Allemagne ont dû, pour la plupart, faire face à un confinement plus long et plus contraignant qu'en France. Sur ce périmètre, les taux d'occupation du mois de juin restent supérieurs en France (34%) à ceux constatés en Allemagne (23%).

Au global, la performance des actifs en murs et fonds est en recul de -6,8 M€ en part du groupe par rapport au premier semestre 2020. Cette baisse tient compte d'aides reçues en France et d'indemnités d'assurances de «pertes d'exploitation».

**Indicateurs financiers à fin juin 2021**

L'ANR EPRA NRV s'élève à 3 777 M€, en hausse de +5,5% sur six mois. La baisse par action de - 5,6% sur six mois, à 25,5 €/action, tient compte de l'augmentation de capital réalisée en juin à un prix de 16€. L'ANR EPRA NTA s'établit à 3 384 M€ et 22,8 €/action.

L'ANR NDV s'élève à 3 025 M€ contre 2 819 M€ à fin décembre 2020, représentant une hausse de +7,3% et s'établit à 20,4 €/action.

L'EPRA Earnings de 26,1 M€ (contre 32,3 M€ au 30 juin 2020) affiche une baisse de -19,3% sous l'effet de la réduction des revenus variables suite à la fermeture de certains hôtels. Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,19 € au 30 juin 2021, contre 0,26 € à la même date en 2020.

## 1.1. Résultats financiers

### 1.1.1. Principes généraux

Les états financiers consolidés semestriels condensés ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 34 « Information Financière Intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Les règles et méthodes appliquées sont identiques au 31 décembre 2020.

### 1.1.2. Etat du résultat net semestriel

M€ - Données en Part du Groupe	30-juin-20	30-juin-21	Variations
Loyers	68,4	71,2	2,8
Charges locatives non récupérées	-1,9	-1,7	0,2
Charges sur Immeubles	-1,1	-1,2	-0,1
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1,5	-1,2	0,3
<b>LOYERS NETS</b>	<b>64,0</b>	<b>67,1</b>	<b>3,1</b>
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	44,3	22,2	-22,1
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-41,1	-25,8	15,3
<b>RESULTAT DES HOTELS EN GESTION</b>	<b>3,2</b>	<b>-3,6</b>	<b>-6,8</b>
Revenus de gestion et d'administration	2,2	1,6	-0,6
Frais liés à l'activité	-0,6	-0,7	-0,1
Frais de structure	-9,7	-10,5	-0,7
<b>COÛT DE FONCTIONNEMENT NET</b>	<b>-8,2</b>	<b>-9,6</b>	<b>-1,4</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-19,5	-18,3	1,2
Variation nette des provisions et autres	7,1	8,4	1,3
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>46,5</b>	<b>44,1</b>	<b>-2,5</b>
Résultat des cessions d'actifs	-0,4	-0,2	0,2
Résultat des ajustements de valeurs	-133,0	-66,0	66,9
Résultat de cession de titres	0,1	-0,1	-0,2
Résultat des variations de périmètre	-2,4	-0,1	2,2
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>-89,1</b>	<b>-22,4</b>	<b>66,7</b>
Coût de l'endettement financier net	-27,7	-28,5	-0,8
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-6,5	-6,8	-0,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-39,6	40,9	80,5
Actualisation et résultat de change	0,3	-0,8	-1,1
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	-0,2	-0,5	-0,3
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalences	-6,9	3,8	10,7
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>-169,7</b>	<b>-14,3</b>	<b>155,4</b>
Impôts différés	19,3	-21,8	-41,1
Impôts sur les sociétés	-12,2	-2,5	9,7
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>-162,6</b>	<b>-38,6</b>	<b>124,0</b>
Intérêts minoritaires	0,0	0,0	0,0
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>	<b>-162,6</b>	<b>-38,6</b>	<b>124,0</b>

## Revenus Part du Groupe

En part du groupe, les revenus Covivio Hotels s'établissent à 67,6 M€ pour le 1<sup>er</sup> semestre 2021, en baisse de -5,6% par rapport à juin 2020. A périmètre constant, les loyers des hôtels en bail sont en baisse de 26,4% et l'EBITDA des hôtels en murs et fonds diminue de -168% par rapport à juin 2020. Cette forte baisse est liée à la crise sanitaire et à l'impact des confinements longs en Europe sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021.

M€	Revenus 30/06/2020 100%	Revenus 30/06/2020 PdG	Revenus 30/06/2021 100%	Revenus 30/06/2021 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à PC <sup>(*)</sup>
Hôtels en bail - Loyers variables	9,7	9,7	7,4	7,4	-23,6%	-26,4%
Hôtels en bail - UK	0,0	0,0	0,0	0,0	n/a	n/a
Hôtels en bail - Autres	60,1	52,7	68,1	60,8	15,5%	0,0%
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	3,3	3,2	-3,8	-3,6	-88,8%	-168,1%
<b>Total revenus Hôtels</b>	<b>73,1</b>	<b>65,6</b>	<b>71,7</b>	<b>64,6</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-20,2%</b>
Non stratégiques (commerces)	6,1	6,1	3,0	3,0	-50,0%	-16,9%
<b>Total revenus Covivio Hotels</b>	<b>79,2</b>	<b>71,7</b>	<b>74,7</b>	<b>67,6</b>	<b>-5,6%</b>	<b>-20,0%</b>

(\*) à périmètre constant

Cette baisse de -4,1 M€ en part du groupe s'explique principalement par :

- La hausse des revenus locatifs (5,8 M€) provoquée principalement par :
  - o L'acquisition du portefeuille Roco en septembre 2020 (+9 M€)
  - o Le faible taux d'occupation des hôtels en loyers variables (-2,5 M€)
  - o Les cessions d'hôtels B&B en France et en Allemagne (-1,1 M€)
- Une diminution de l'Ebitda des hôtels en murs et fonds de -6,8 M€ suite à la continuité de la crise sanitaire alors que les mois de janvier et février 2020 n'avaient pas été impactés par la pandémie et les confinements successifs.
- L'effet des cessions des commerces (-3,1 M€)

## Résultat Opérationnel Part du Groupe

Le résultat opérationnel s'élève à -22,4 M€ en part du groupe au 30 juin 2021, contre -89,1 M€ au 30 juin 2020. Cette évolution s'explique principale par la hausse des loyers (2,8 M€), la baisse de l'EBITDA des hôtels en gestion (-6,8 M€) et de la mise en juste valeur des immeubles de placement (+66,9 M€).

## Résultat financier Part du Groupe

Le résultat financier est principalement constitué :

- Du coût de l'endettement financier net pour -28,5 M€, en hausse de 0,8 M€ par rapport à juin 2020, en lien avec la hausse de l'encours moyen de de la dette ;
- De la charge financière sur passifs locatifs (-6,8 M€), générée par l'application de la norme IFRS 16 consistant à retraiter les contrats de location de la même manière que les contrats de location-financement ;
- De la variation négative de juste valeur des actifs et passifs financiers pour 40,9 M€ suite à la hausse des taux constatée sur le semestre ;
- De l'amortissement irréguliers des frais d'émission d'emprunt pour -0,5 M€,
- Du résultat de change en lien avec nos portefeuilles anglais, polonais, hongrois et tchèque pour -0,8 M€ contre 0,3 M€ au 30 juin 2020.

### 1.1.3. EPRA Earnings

L'EPRA Earnings s'élève à 26,1 M€ au 30 juin 2021. Il est en baisse de -19,3% par rapport à 2020. Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,19 € au 30 juin 2021, contre 0,26 € à la même date en 2020, soit une baisse de -26%. Cette variation s'explique principalement la baisse de nos revenus sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021.

	30-juin-20	30-juin-21
<b>Résultat Net part du Groupe</b>	<b>-162,6</b>	<b>-38,6</b>
- Variation de valeurs des actifs	133,0	66,0
- Résultat de cession d'actifs	0,4	0,2
- Variation de périmètre	2,3	0,2
- Variation de valeurs des instruments financiers	39,6	-40,9
- Charges d'intérêts sur passifs locatifs des baux de plus de 100 ans	4,6	4,7
- Charges locatives des baux de plus de 100 ans	-3,2	-3,3
- Impôts différés	-19,3	21,8
- Impôts sur cession	10,3	0,0
- Amortis. des immeubles exploités en Murs & Fonds (1)	15,8	15,7
- Ajustement IFRIC 21	2,3	2,0
- Pénalités et amortis. des frais d'emprunts suite remboursements anticipés	0,3	0,5
- Ajustement d'Epra Earnings des entreprises mises en équivalence	8,9	-2,3
<b>Epra earnings</b>	<b>32,3</b>	<b>26,1</b>
<b>Epra earnings / €-actions</b>	<b>0,26</b>	<b>0,19</b>
Nombre moyen d'actions en circulation	122 863 522	134 002 710

### 1.1.4. Etat de situation financière semestrielle consolidée au 30 juin 2021

Le bilan consolidé en part du groupe simplifié au 30 juin 2021 se présente comme suit :

(En M€)

Actif	déc-20	juin-21	Passif	déc-20	juin-21
Actifs corporels et incorporels	1 143	1 132			
Immeubles de placement	4 767	4 737			
Participations dans les entreprises associées	187	189			
Actifs financiers	87	87	<b>Capitaux propres</b>	<b>2 937</b>	<b>3 122</b>
Impôts différés actifs	29	13	Emprunts	2 780	2 530
Instruments financiers	40	26	Instruments financiers	144	98
Actifs destinés à la vente	51	31	Passif locatif	242	251
Trésorerie	90	79	Passifs d'impôts différés	235	242
Autres	93	159	Autres	150	210
<b>Total</b>	<b>6 488</b>	<b>6 454</b>		<b>6 488</b>	<b>6 454</b>

Les actifs corporels et incorporels varient principalement sous l'effet des amortissements (-18,3 M€) et des travaux réalisés sur la période (+ 7,8 M€).

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

- La variation de juste valeur des actifs immobiliers, pour un montant de -66 M€,
- La hausse du cours de la Livre Sterling impact la valeur de notre patrimoine au UK pour +43 M€.
- Les cessions réalisées sur la période pour -19,3 M€
- La signature de nouvelles promesses de cession sur le semestre pour -12,6 M€.

Les actifs destinés à être cédés varient suite à des cessions réalisées pour -32 M€ et de la signature de nouvelles promesses pour 12,6 M€.

La trésorerie est constituée de disponibilités et de valeurs mobilières de placement pour 79 M€, en diminution par rapport au 31 décembre 2020.

Au passif, les capitaux propres passent de 2 937 M€ au 31 décembre 2020 à 3 122 M€ au 30 juin 2021. Cette variation s'explique essentiellement par l'impact :

- de l'augmentation de capital réalisée en juin pour 248,2 M€ net de frais
- du résultat négatif de la période de -38,6 M€
- du versement du dividende 2020 pour un montant net de -34,5 M€
- de la variation de la réserve de conversion pour 10,6 M€

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

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

Au 30 juin 2021, la dette financière nette s'élève à 2 451,2 M€, part du groupe.

La dette financière nette part du groupe représente 38,6% du total des actifs réévalués en valeur droits inclus part du groupe et 40,6% du total des actifs en valeur hors droits part du groupe, hors retraitement des promesses.

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

Le taux moyen de la dette ressort à 1,91% (contre 1,99% au 31 décembre 2020), du fait de la hausse de l'encours moyen de la dette sur le 2<sup>nd</sup> semestre 2020.

#### **Dette par maturité**

La maturité moyenne de la dette est de 4,5 ans au 30 juin 2021, en légère hausse par rapport au 31 décembre 2020.

#### **Couverture**

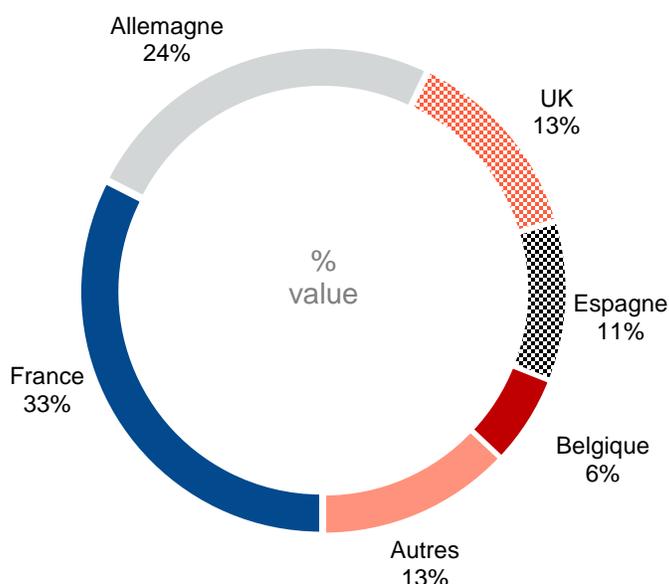
Au 30 juin 2021, le taux de couverture active part du groupe est de 74,2%.

La valorisation nette des instruments de couverture s'élève à -72,9 M€ en part du groupe au 30 juin 2021. La variation de valeur des instruments de couverture sur la période impacte le compte de résultat pour 40,9 M€ en part du groupe, du fait de la hausse des taux d'intérêt.

## 1.2. Patrimoine au 30 juin 2021

Le patrimoine de Covivio Hotels est évalué à 6 572 M€, hors droits, soit 5 885 M€ en part du groupe hors droits.

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



M€ hors droits	Valeurs HD 31/12/2020 pdg	Valeurs HD 30/06/2021 pdg	Var. PdG (%) à PC <sup>(1)</sup>	Rendement HD 31/12/2020 pdg <sup>(2)</sup>	Rendement HD 30/06/2021 pdg <sup>(2)</sup>	% valeur total
Hôtels en bail	4 644 M€	4 626 M€	-1,3%	5,3%	5,3%	79%
Hôtels en murs & fonds	1 174 M€	1 179 M€	0,1%	6,4%	6,4%	20%
<b>Total Hôtels</b>	<b>5 818 M€</b>	<b>5 805 M€</b>	<b>-1,0%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5%</b>	<b>99%</b>
<b>Non stratégiques (commerces)</b>	120 M€	80 M€	-1,9%	7,9%	7,2%	1%
<b>Total PdG</b>	<b>5 937 M€</b>	<b>5 885 M€</b>	<b>-1,0%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5%</b>	<b>100%</b>
<b>Total 100%</b>	<b>6 620 M€</b>	<b>6 572 M€</b>				

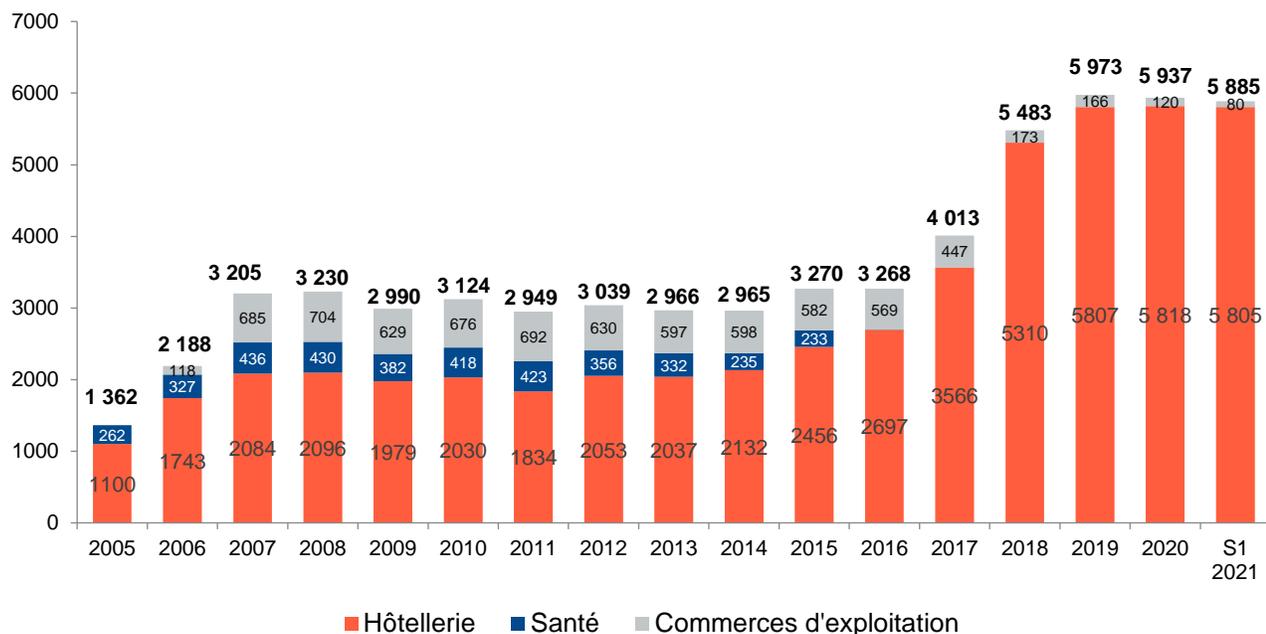
<sup>(1)</sup> PC : périmètre et taux de change constants

<sup>(2)</sup> pour les actifs aux revenus variables, les rendements sont calculés sur la base des revenus 2019

La valeur du patrimoine est en baisse de -1,0% sur 6 mois à périmètre constant : l'ensemble du patrimoine voit ses valorisations stables à l'exception du Royaume-Uni, composé essentiellement d'actifs haut de gamme, pour lequel l'expert a revu les hypothèses de reprise et le taux d'actualisation

L'ensemble du patrimoine ressort valorisé sur la base d'un taux de rendement HD moyen de 5,5% au 30 juin 2021.

Depuis 2005, l'évolution du patrimoine de Covivio Hotels est la suivante (en M€) :



## Répartition des loyers

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

## Loyers annualisés

En basant les revenus variables sur le réalisé 2019, les loyers et revenus des hôtels en murs et fonds annualisés s'élèvent à un total de 349 M€ au 30 juin 2021, détaillés comme suit :

## Répartition par secteur d'activité

(M€)	Revenus S1 2020 PdG	Revenus S1 2021 100%	Revenus S1 2021 PdG	Var. PdG (M€)	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à pc <sup>1</sup>	En % des revenus
Loyer fixes (hors UK)	115,5	143,4	128,7	13,1	11,4%	0,0%	41%
Loyers fixes UK	42,8	42,8	42,8	0,0	0,0%	0,0%	14%
Loyers variables Accor	57,1	86,7	66,1	9,0	15,7%	-26,4%	21%
Autres loyers variables	3,0	1,1	1,1	-1,9	-62,4%	-62,4%	0%
EBITDA	71,8	74,6	71,9	0,0	0,1%	-168,1%	23%
<b>Total revenus Hôtels</b>	<b>290,2</b>	<b>348,6</b>	<b>310,5</b>	<b>20,3</b>	<b>7,0%</b>	<b>-20,2%</b>	<b>98%</b>
<b>Non stratégique (commerces)</b>	<b>12,2</b>	<b>5,7</b>	<b>5,7</b>	<b>-6,5</b>	<b>-53,5%</b>	<b>-16,9%</b>	<b>2%</b>
<b>Total revenus</b>	<b>302,5</b>	<b>354,3</b>	<b>316,2</b>	<b>13,7</b>	<b>4,5%</b>	<b>-20,0%</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> pc : périmètre constant

## Répartition géographique

(€ million)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Revenus annualisés S1 2020 PdG	Revenus annualisés S1 2021 100%	Revenus annualisés S1 2021 PdG	Var. (%)	En % des revenus
Paris	5 301	19	30,6	37,3	30,1	-1,8%	10%
1ère couronne	1 775	8	5,6	10,0	5,6	-0,1%	2%
2ème couronne	3 698	36	10,4	15,3	10,4	0,5%	3%
<b>Total Paris Regions</b>	<b>10 774</b>	<b>63</b>	<b>46,6</b>	<b>62,6</b>	<b>46,1</b>	<b>-1,1%</b>	<b>15%</b>
GMR	7 074	62	21,9	31,2	21,9	0,2%	7%
Autres régions	5 033	65	11,6	19,1	11,7	0,9%	4%
<b>Total France</b>	<b>22 881</b>	<b>190</b>	<b>80,2</b>	<b>113,0</b>	<b>79,8</b>	<b>-0,4%</b>	<b>25%</b>
Allemagne	6 160	55	29,7	30,5	29,7	0,0%	9%
Royaume-Uni	2 228	12	42,8	42,8	42,8	0,0%	14%
Espagne	3 699	20	35,7	32,9	32,9	-7,7%	10%
Belgique	2 598	14	16,0	17,6	16,1	0,8%	5%
Autres	2 404	14	14,1	37,3	37,3	164,1%	12%
<b>Total Hôtels en bail</b>	<b>39 970</b>	<b>305</b>	<b>218,4</b>	<b>274,1</b>	<b>238,6</b>	<b>9,3%</b>	<b>75%</b>
France	1 201	9	14,7	14,0	14,0	-5,0%	4%
Allemagne	3 503	8	48,3	51,7	49,0	1,6%	16%
Autres	568	3	8,8	8,8	8,8	0,0%	3%
<b>Total Hôtels en murs &amp; fonds</b>	<b>5 272</b>	<b>20</b>	<b>71,8</b>	<b>74,6</b>	<b>71,9</b>	<b>0,1%</b>	<b>23%</b>
<b>Total Hotels</b>	<b>45 242</b>	<b>325</b>	<b>290,2</b>	<b>348,6</b>	<b>310,5</b>	<b>7,0%</b>	<b>98%</b>
Non stratégique (commerces)	-	53	12,2	5,7	5,7	-53,5%	2%
<b>Total</b>	<b>45 242</b>	<b>378</b>	<b>302,5</b>	<b>354,3</b>	<b>316,2</b>	<b>4,5%</b>	<b>100%</b>

## Répartition par locataire

	Nb de chambres	Nb d'actifs	Revenus annualisés S1 2020 PdG	Revenus annualisés S1 2021 100%	Revenus annualisés S1 2021 PdG	Var. (%)	En % des revenus
AccorHotels	17 334	109	78,4	98,1	77,0	-2%	24%
IHG	2 852	16	49,0	49,4	49,4	1%	16%
B&B	12 755	144	31,3	43,2	31,5	1%	10%
Radison Hotel Group	1 919	5	32,2	28,2	27,1	-16%	9%
Mariott	1 320	5	20,1	20,8	20,1	0%	6%
NH	3 029	19	20,1	43,2	43,2	115%	14%
Hotusa	671	3	8,5	8,4	8,4	-1%	3%
Barcelo	641	3	7,1	5,6	5,6	-21%	2%
Club Med	792	2	7,6	10,4	7,5	-1%	2%
AC Hotels	368	1	6,1	5,7	5,7	-7%	2%
Melia	534	3	4,4	4,4	4,4	-1%	1%
Motel One	712	3	4,3	4,5	4,4	1%	1%
Meininger	598	3	6,1	6,0	6,0	-1%	2%
Sunparks	877	2	7,0	7,1	7,1	1%	2%
Autres	840	7	8,1	13,5	13,2	63%	4%
<b>Total Hôtels</b>	<b>45 242</b>	<b>325</b>	<b>290,2</b>	<b>348,6</b>	<b>310,5</b>	<b>7%</b>	<b>98%</b>
Non stratégique (commerces)		53	12,2	5,7	5,7	-53%	2%
<b>Total</b>	<b>45 242</b>	<b>378</b>	<b>302,5</b>	<b>354,3</b>	<b>316,2</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>

### 1.2.1. Echancier des baux

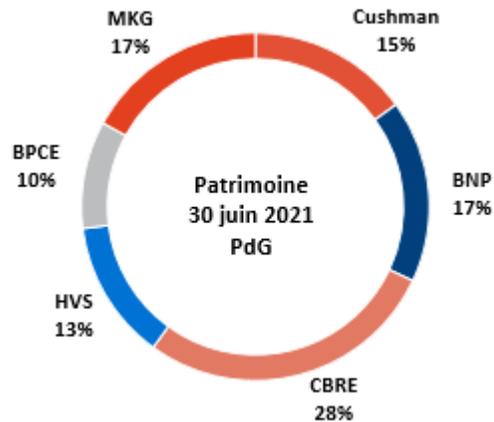
La durée résiduelle ferme des baux ne diminue que de -0,3 ans sur le semestre, soit une durée résiduelle ferme de 13,8 ans à fin juin 2021 (soit 13,9 ans sur la partie hôtels).

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

M€, Part du Groupe	Par date de 1ère option de sortie de bail	En % du Total	Par date de fin de bail	En % du Total
2021	2,7	1%	0,0	0%
2022	5,7	2%	0,0	0%
2023	9,9	4%	5,1	2%
2024	2,2	1%	1,3	1%
2025	5,2	2%	5,3	2%
2026	0,0	0%	0,0	0%
2027	2,1	1%	2,1	1%
2028	0,0	0%	0,0	0%
2029	31,1	13%	33,3	14%
2030	23,5	10%	23,5	10%
Beyond	161,8	66%	173,7	71%
<b>Total</b>	<b>244,3</b>	<b>100%</b>	<b>244,3</b>	<b>100%</b>

### 1.2.2. Synthèse des travaux des experts

Au 30 juin 2021, la répartition du portefeuille en valeur (part du groupe) entre les experts immobiliers est détaillée comme suit :



### 1.2.3. Taux d'occupation

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

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

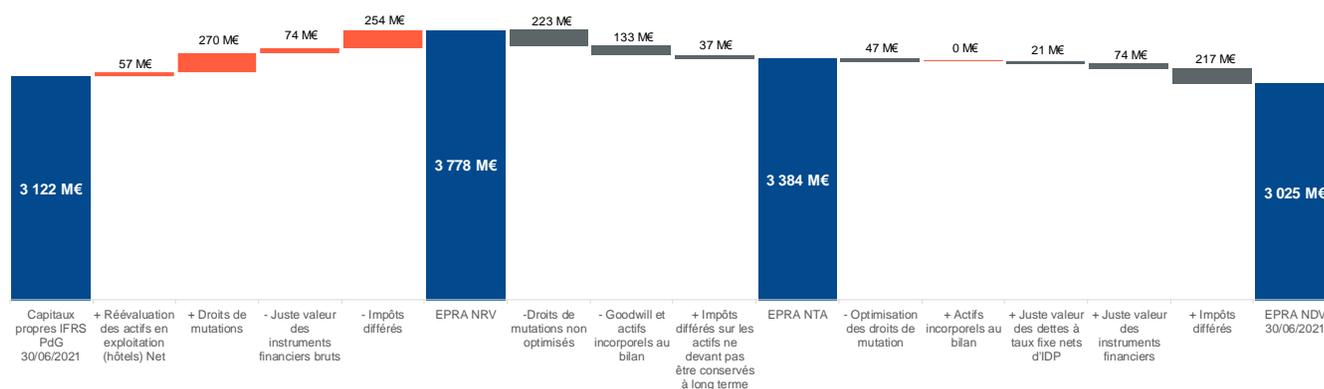
Ces deux taux sont stables à 100% au 30 juin 2020/21.

## 1.3. Indicateurs EPRA

Au 30 juin 2021, l'ANR EPRA NTA s'élève à 3 384,2 M€ (soit 22,8 €/action), ce qui correspond à une baisse de 5,2% par rapport au 31 décembre 2020. L'ANR EPRA NDV s'établit à 3 025,4 M€ (soit 20,4 €/action), en baisse de 4,0% sur 6 mois.

### Nouveaux indicateurs Description

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



Détail par action	31-déc.-20	30-juin-21	Variation en %
Capitaux propres conso (PdG)	22,2	21,1	-4,9%
EPRA NRV	27,0	25,5	-5,6%
EPRA NTA	24,1	22,8	-5,2%
EPRA NDV	21,3	20,4	-4,0%
Nombre d'action à la clôture	132 547 616	148 141 452	

## 1.4. Entreprises liées

Les principales transactions entre les parties liées ayant eu cours au premier semestre 2021 sont détaillées dans le paragraphe 3.2.7.3 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés.

## 1.5. Risques et incertitudes

Les principaux facteurs de risques, que la Société estime susceptibles d'avoir une influence sur son activité et ses résultats sont présentés ci-dessous.

Covivio Hotels invite ses lecteurs à se référer au chapitre intitulé facteurs de risque figurant dans le Document Universel d'Enregistrement (URD) 2020. Les principaux risques auxquels la Société est exposée, sont classés par catégorie et par criticité nette : impact net et probabilité nette après prise en compte des mesures de maîtrise en place.

**A noter que ne sont présentés ci-après que les risques dont la situation a été mise à jour par rapport aux risques présentés à fin 2020. L'ensemble des risques et des dispositifs de contrôle des risques mis en place par Covivio Hotels sont détaillés dans le Document Universel d'Enregistrement 2020 consultable sur le site internet de la Société.**

L'apparition du Covid-19 a eu un impact significatif sur l'Emetteur et ses facteurs de risque, tels que présentés à la section 1.6 du Document d'Enregistrement Universel 2020.

### 1.5.1. Risques de pandémies

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 :

- 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.

Sont présentées ci-après les évolutions des loyers et revenus par typologie entre le S1 2020 et le S1 2021 (en PdG Covivio Hotels, hors commerces) lesquelles ont été quasi exclusivement affectées par le contexte sanitaire :

- Loyers variables : 7,5 M€ sur le S1 2021 / -26% par rapport au S1 2020. Ils incluent principalement le portefeuille en France et en Belgique loué à AccorInvest qui a été affecté par les restrictions du premier semestre.
- Loyers UK : 0 M€ sur le S1 2021 / 0 M€ sur le S1 2020. Les 12 hôtels du portefeuille ont été fermés de janvier à mars 2021. Les réouvertures ont débuté en avril et se sont poursuivies jusqu'au mois de juin. Cette situation exceptionnelle n'a pas permis de comptabiliser de revenus sur le premier semestre 2021.
- Loyers fixes : 60,8 M€ sur le S1 2021 / stable par rapport au S1 2020 : les accords obtenus avec les locataires ont permis de limiter la baisse des revenus à -0,8 M€ sur le semestre compensée par une indexation positive (+0,5 M€)
- EBITDA des hôtels en « murs & fonds » : -3,6 M€ sur le S1 2021 / -168,1% par rapport au S1 2020. Les résultats ont été affectés de manière plus importante en Allemagne, où les hôtels ont dû, pour la plupart, faire face à un confinement plus long et plus contraignant qu'en France.

## 1.5.2. Risques liés à l'environnement dans lequel Covivio Hotels opère

### Évolution défavorable du marché immobilier : baisse ou stagnation des valeurs et des loyers

Le total des actifs de Covivio Hotels à fin juin 2021 (6,8 Md€ en part du groupe) est essentiellement constitué de la valeur d'expertise des immeubles qui s'élève fin juin 2021 à 6,2 Md€ (soit plus de 90%). 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.

Sur le premier semestre 2021, la valeur du patrimoine hôtels a évolué à périmètre constant de -1,0% (contre -6,9% en 2020), cette nouvelle légère baisse résultant essentiellement de l'effet de la pandémie de Covid-19 sur les revenus générés par les activités hôtelières au Royaume-Uni.

À titre d'information, le tableau ci-dessous présente la sensibilité de la valorisation des actifs en bail au 30/06/2021 aux taux de rendement (correspondant au Loyer/Valeur d'expertise des actifs hors droits) :

	Baisse du taux de capitalisation				Données au 30/06/2021	Hausse du taux de capitalisation			
	1 point	0.75 point	0.5 point	0.25 point		0.25 point	0.5 point	0.75 point	1 point
<b>Taux de capitalisation</b>	4,3%	4,5%	4,8%	5,0%	<b>5,3%</b>	5,5%	5,8%	6,0%	6,3%
<b>Valeur du portefeuille (M€) (*)</b>	5 540	5 234	4 961	4 714	<b>4 491</b>	4 288	4 102	3 932	3 776
<b>Variation en valeur (M€)</b>	1049	744	470	223		-203	-389	-559	-715
<b>Variation en %</b>	23,4%	16,6%	10,5%	5,0%		-4,5%	-8,7%	-12,4%	-15,9%

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

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

Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des loyers. Le taux de capitalisation est constant à 5,3% (données part du groupe).

	Baisse des loyers annualisés				Données au 30/06/2021	Hausse des loyers annualisés			
	10,0%	7,5%	5,0%	2,5%		2,5%	5,0%	7,5%	10,0%
<b>Loyers annualisés</b>	213	219	225	231	<b>237</b>	243	249	255	261
<b>Valeur du portefeuille (M€) (*)</b>	4 042	4 154	4 266	4 378	<b>4 491</b>	4 603	4 715	4 828	4 940
<b>Variation en valeur (M€)</b>	-449	-337	-225	-112		112	225	337	449
<b>Variation en %</b>	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%		2,5%	5,0%	7,5%	10,0%

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

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

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

Hausse des taux de capitalisation	0,50%		1,0%	
	Patrimoine (M€)	Variation *	Patrimoine (M€)	Variation *
Baisse des loyers				
- 5%	3 878	-14%	3 551	-21%
- 10%	3 653	-19%	3 326	-26%

(\*) Variation par rapport au patrimoine au 30/06/2021

### Impact sur les *covenants* financiers

L'évolution de valeur du portefeuille, liée à la variation des loyers ou des taux de capitalisation a un impact sur l'évolution des ratios de LTV et d'ICR consolidés de Covivio Hotels et sa capacité à respecter les *covenants* bancaires les plus restrictifs

De même, 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.

Enfin, 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.

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

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).

Sur le premier semestre 2021, un seul impayé significatif a été provisionné en totalité, il concerne un locataire pour lequel un contentieux est en cours. Le montant net des provisions pour créances douteuses comptabilisées au 30 juin 2021 s'élève à 1,2 M€.

## 1.5.3. Risques financiers

### *Évolution défavorable des taux (emprunt et change)*

Le recours à l'endettement de Covivio Hotels, soit 2,5 Md€ PdG à fin juin 2021, 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 -0,5 M€ sur l'EPRA Earning semestriel 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.

### *Non-respect des *covenants* bancaires (LTV, ICR) lié aux baisses de valeurs et/ou baisse des revenus*

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.

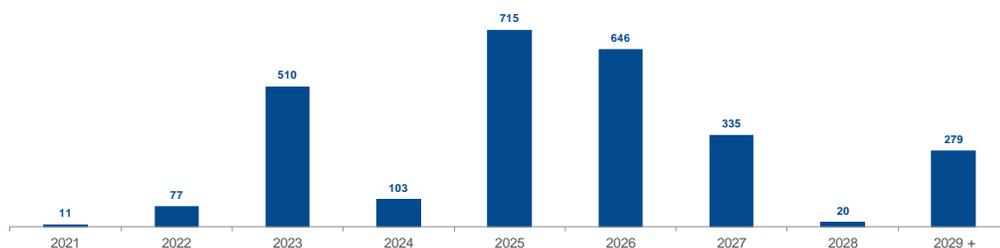
### **Risques liés à la liquidité – Difficultés à lever des financements/refinancements**

Le montant des emprunts long terme et court terme de Covivio Hotels à fin juin 2021 s'élève à 2,7 Md€ (en 100%) dont seulement 11 M€ exigibles en 2021. Les liquidités et lignes de crédits disponibles au 30 juin 2021 s'élèvent à 253 M€.

Covivio Hotels pourrait, après 2022, être 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 M€ PdG)



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 »).

### **Défaillance des partenaires financiers et assurantiels**

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 juin 2021, le montant des lignes de crédit non tirées est de l'ordre de 198 M€ (dont 195 M€ sur Covivio Hotels et 3 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 :

- 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.

## 1.6. Perspectives 2021

Si l'activité hôtelière européenne du premier semestre est restée impactée par les conséquences de la pandémie, le deuxième semestre devrait voir la reprise s'accélérer avec une dynamique qui a commencé au mois de juin. Covivio Hotels pourra dès lors s'appuyer sur la qualité et la diversité de son patrimoine, loué et exploité par les grands opérateurs européens et internationaux, pour afficher une croissance pérenne de ses résultats.

## 1.7. Tableaux de passage

### 1.7.1. Tableaux de passage

#### 1.7.1.1. Tableau de passage du patrimoine

<b>Patrimoine au 30/06/2021</b>	<b>5 885 M€</b>
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 223 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 31 M€
Sociétés MEE > 30%	- 168 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 71 M€
<b>Actifs immobiliers Part du Groupe</b>	<b>5 901 M€</b>
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 326 M€
<b>Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS</b>	<b>6 227 M€</b>

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

<b>Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS</b>	<b>3 122 M€</b>
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts différés	+ 57 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	+ 74 M€
Impôts différés yc sur retraitements	+ 254 M€
Droits de mutations non optimisés	+ 270 M€
<b>EPRA NRV</b>	<b>3 777 M€</b>
Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à long terme	- 37 M€
Goodwill et actifs incorporels au bilan	- 133 M€
Droits de mutations optimisés	- 223 M€
<b>EPRA NTA</b>	<b>3 384 M€</b>
Optimisation des droits de mutations	- 47 M€
Actifs incorporels au bilan	+ 0 M€
Juste valeur des dettes à taux fixe nets d'impôt différés	- 21 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	- 74 M€
Impôts différés	- 217 M€
<b>EPRA NDV</b>	<b>3 025 M€</b>

**1.7.1.3. Tableau de passage des loyers**

M€	Revenus 30/06/2021 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Revenus 30/06/2021 PdG Covivio Hotels
Hôtellerie	76 M€	- 7 M€	68 M€
Commerces d'exploitation	3 M€		3 M€
<b>Total Loyers</b>	<b>79 M€</b>	<b>-7 M€</b>	<b>71 M€</b>
<b>Ebitda des hôtels en gestion</b>	<b>-4 M€</b>	<b>0 M€</b>	<b>-4 M€</b>

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

M€	Résultat Net 100% Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Résultat Net Part du Groupe	Retraitements	EPRA Earnings
<b>Loyers Nets</b>	<b>74,4</b>	<b>-7,3</b>	<b>67,1</b>	<b>0,6</b>	<b>67,7</b>
<b>Résultat des hôtels en gestion</b>	<b>-3,8</b>	<b>0,3</b>	<b>-3,6</b>	<b>1,4</b>	<b>-2,2</b>
<b>Coûts de fonctionnement</b>	<b>-10,1</b>	<b>0,5</b>	<b>-9,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-9,6</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-18,8	0,5	-18,3	15,7	-2,6
Variation nette des provisions et autres	8,4	0,0	8,4	-3,3	5,2
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>50,1</b>	<b>-6,1</b>	<b>44,1</b>	<b>14,4</b>	<b>58,5</b>
Résultat des cessions d'actifs	-0,2	0,0	-0,2	0,2	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	-64,8	-1,3	-66,0	66,0	0,0
Résultat des cessions de titres	-0,1	0,0	-0,1	0,1	0,0
Résultat des variations de périmètre	-0,1	-0,0	-0,1	0,1	0,0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>-15,0</b>	<b>-7,3</b>	<b>-22,4</b>	<b>80,9</b>	<b>58,5</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-29,7</b>	<b>1,2</b>	<b>-28,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-28,5</b>
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-6,8	0,0	-6,8	4,7	-2,1
Ajustement de valeur des instruments dérivés	41,3	-0,5	40,9	-40,9	0,0
Actualisation des dettes et créances	-0,8	0,0	-0,8	0,0	-0,8
Variation nette des provisions financières et autres	-0,5	0,0	-0,5	0,5	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	3,8	0,0	3,8	-2,3	1,5
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>-7,7</b>	<b>-6,6</b>	<b>-14,3</b>	<b>43,0</b>	<b>28,6</b>
Impôts différés	-22,5	0,7	-21,8	21,8	0,0
Impôts sur les sociétés	-2,5	0,0	-2,5	0,0	-2,5
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>-32,7</b>	<b>-5,9</b>	<b>-38,6</b>	<b>64,7</b>	<b>26,1</b>

**2. COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30  
JUN 2021**



**COVIVIO  
HOTELS**

---

**COMPTES CONSOLIDÉS  
CONDENSES  
AU 30 JUIN 2021**

SOMMAIRE

<b>3.1. COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2021</b>	<b>29</b>
3.1.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE	29
3.1.2. ETAT DU RESULTAT NET	30
3.1.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL	31
3.1.4. ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	32
3.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	33
<b>3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES</b>	<b>34</b>
<b>3.2.1. PRINCIPES GENERAUX</b>	<b>34</b>
3.2.1.1. Référentiel comptable	34
3.2.1.2. Estimations et jugements	35
3.2.1.3. Secteurs opérationnels (IFRS 8)	36
3.2.1.4. IFRS 7 – Table de correspondance	36
<b>3.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS</b>	<b>37</b>
3.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement	37
3.2.2.2. Risque de liquidité	37
3.2.2.3. Risque de taux	38
3.2.2.4. Risque de contreparties financières	38
3.2.2.5. Risque de contreparties locatives	38
3.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	39
3.2.2.7. Risque de taux de change	40
3.2.2.8. Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations	40
3.2.2.9. Environnement fiscal	40
3.2.2.9.1. Risques fiscaux	40
3.2.2.9.2. Fiscalité Latente	41
<b>3.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION</b>	<b>42</b>
3.2.3.1. Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation	42
3.2.3.2. Variations de périmètre	43
3.2.3.3. Liste des sociétés consolidées	44
3.2.3.4. Evaluation du contrôle	46
<b>3.2.4. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE</b>	<b>47</b>
3.2.4.1. Epidémie Covid-19	47
3.2.4.2. Cessions d'actifs	47
3.2.4.3. Accords de cessions	47
3.2.4.4. Augmentation de capital et refinancement de la dette	47
<b>3.2.5. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE</b>	<b>48</b>
3.2.5.1. Patrimoine	48
3.2.5.1.1. Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels	48
3.2.5.1.2. Tableau de mouvement des actifs immobilisés	52
3.2.5.1.3. Paramètre des expertises	53
3.2.5.1.4. Immeubles en développement	55

3.2.5.2.	Actifs financiers	55
3.2.5.2.1.	Principes comptables liés aux actifs financiers	55
3.2.5.2.2.	Tableau des actifs financiers	56
3.2.5.3.	Participations dans les entreprises associées et co-entreprises	56
3.2.5.3.1.	Principes comptables liés aux participations	56
3.2.5.3.2.	Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises	56
3.2.5.3.3.	Répartition de l'actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises	57
3.2.5.3.4.	Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises	57
3.2.5.4.	Impôts différés à la clôture	58
3.2.5.5.	Prêts à court Terme	58
3.2.5.6.	Stocks et en cours	59
3.2.5.7.	Créances clients	59
3.2.5.7.1.	Principes comptables liés aux créances clients	59
3.2.5.7.2.	Tableau des créances clients	60
3.2.5.8.	Autres créances	61
3.2.5.9.	Charges constatées d'avance	61
3.2.5.10.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	61
3.2.5.11.	Capitaux propres	62
3.2.5.11.1.	Principes comptables liés aux capitaux propres	62
3.2.5.11.2.	Variation des capitaux propres	62
3.2.5.12.	Etat des dettes	63
3.2.5.12.1.	Principes comptables liés à l'état des dettes	63
3.2.5.12.2.	Tableaux des dettes	64
3.2.5.12.3.	Emprunts bancaires	65
3.2.5.12.4.	Emprunts obligataires	66
3.2.5.12.5.	Instruments dérivés	66
3.2.5.12.6.	Passifs locatifs	67
3.2.5.12.7.	Covenants bancaires	68
3.2.5.13.	Provisions pour risques et charges	69
3.2.5.13.1.	Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges	69
3.2.5.13.2.	Tableau des provisions	70
3.2.5.14.	Autres dettes	70
3.2.5.15.	Comptabilisation des actifs et passifs financiers	71
3.2.5.16.	Comptes de régularisation	72
<b>3.2.6.</b>	<b>NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET</b>	<b>73</b>
3.2.6.1.	Principes comptables	73
3.2.6.2.	Résultat d'exploitation	73
3.2.6.2.1.	Revenus locatifs	73
3.2.6.2.2.	Loyers nets	74
3.2.6.2.3.	EBITDA des hôtels en gestion	74
3.2.6.2.4.	Coûts de fonctionnement nets	75
3.2.6.2.5.	Amortissements des biens d'exploitation et variations nette des provisions et autres	75
3.2.6.3.	Résultat de cessions	76
3.2.6.4.	Variation de Juste Valeur des Immeubles	76
3.2.6.5.	Coût de l'endettement financier net	76
3.2.6.6.	Résultat financier	76
3.2.6.7.	Impôts exigibles et impôts différés	77
3.2.6.7.1.	Principes comptables aux impôts exigibles et différés	77
3.2.6.7.2.	Impôts et taux retenus par Zone Géographique	79
3.2.6.7.3.	Charges et produits d'impôts différés	79
<b>3.2.7.</b>	<b>AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION</b>	<b>80</b>
3.2.7.1.	Frais de personnel	80
3.2.7.2.	Résultat par action et résultat dilué par action	80
3.2.7.3.	Transactions entre parties liées	81

3.2.7.4.	Rémunération des dirigeants	81
3.2.7.4.1.	Rémunération des dirigeants et des administrateurs	81
3.2.7.4.2.	Rémunération du gérant et de l'associé commandité	82
<b>3.2.8.</b>	<b>INFORMATION SECTORIELLE</b>	<b>83</b>
3.2.8.1.	Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8	83
3.2.8.2.	Immobilisations incorporelles et corporelles	83
3.2.8.3.	Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés	84
3.2.8.4.	Passifs financiers	84
3.2.8.5.	Compte de résultat par secteur opérationnel	85
3.2.8.6.	Compte de résultat de l'activité Murs et Fonds	87
<b>3.2.9.</b>	<b>EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE</b>	<b>89</b>

## 3.1. COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2021

### 3.1.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE

**Actif**

K€	Note 3.2.5	30-juin-21	31-déc.-20
<b>Actifs incorporels</b>	<b>1.2</b>		
Ecart d'acquisition		135 086	135 086
Autres Immobilisations incorporelles		224	195
<b>Actifs corporels</b>	<b>1.2</b>		
Immeubles d'exploitation		1 006 308	1 017 972
Autres immobilisations corporelles		22 061	24 433
Immobilisations en cours		7 245	4 088
Immeubles de placement	<b>1.3</b>	5 024 948	5 052 610
Actifs financiers non courants	<b>2.2</b>	68 565	67 297
Participations dans les sociétés mise en équivalence	<b>3.2</b>	188 919	187 354
Impôts Différés Actifs	<b>4</b>	13 918	29 906
Instruments dérivés Long terme	<b>12.5</b>	20 552	34 419
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>6 487 827</b>	<b>6 553 360</b>
Actifs destinés à être cédés	<b>1.3</b>	31 366	50 955
Prêts et créances	<b>5</b>	3 542	2 853
Stocks et en-cours	<b>6</b>	1 703	1 712
Instruments dérivés Court Terme	<b>12.5</b>	5 016	5 431
Créances clients	<b>7.2</b>	99 817	28 952
Créances fiscales	<b>8</b>	39 690	44 108
Autres créances	<b>8</b>	14 087	15 736
Charges constatées d'avance	<b>9</b>	2 818	921
Trésorerie et équivalents de trésorerie	<b>10.2</b>	91 415	101 759
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>289 454</b>	<b>252 428</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>6 777 280</b>	<b>6 805 788</b>

**Passif**

K€	Note 3.2.5	30-juin-21	31-déc.-20
Capital		592 566	530 190
Primes		1 685 725	1 506 183
Actions propres		-111	-209
Réserves consolidées		882 801	1 237 814
Résultat		-38 629	-337 396
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE</b>	<b>3.1.4</b>	<b>3 122 351</b>	<b>2 936 582</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		186 319	181 130
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>11.2</b>	<b>3 308 670</b>	<b>3 117 712</b>
Emprunts Long Terme	<b>12.2</b>	2 539 918	2 681 356
Passifs locatifs Long Terme	<b>12.6</b>	244 967	236 678
Instruments dérivés Long Terme	<b>12.5</b>	74 382	120 195
Impôts Différés Passifs	<b>4</b>	246 145	238 080
Engagements de retraite et autres	<b>13.2</b>	1 504	1 547
Autres dettes Long Terme	<b>14</b>	7 747	6 621
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>3 114 663</b>	<b>3 284 478</b>
Dettes fournisseurs	<b>14</b>	31 358	30 079
Dettes fournisseurs d'immobilisations	<b>14</b>	8 525	9 425
Emprunts Court Terme	<b>12.2</b>	119 441	228 560
Passifs locatifs Court Terme	<b>12.6</b>	5 619	5 639
Instruments dérivés Court Terme	<b>12.5</b>	25 257	25 803
Dépôts de garantie		55	54
Avances et acomptes reçus	<b>14</b>	87 303	39 624
Provisions Court Terme	<b>13.2</b>	8 845	9 515
Impôts courants	<b>14</b>	11 507	13 461
Autres dettes Court Terme	<b>14</b>	50 458	35 133
Produits constatés d'avance	<b>16</b>	5 579	6 307
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>353 947</b>	<b>403 598</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>6 777 280</b>	<b>6 805 788</b>

**3.1.2. ETAT DU RESULTAT NET**

K€	Note 3.2	30-juin-21	30-juin-20	Variation	%
Loyers	6.2.1	78 623	75 867	2 756	3,6%
Charges locatives non récupérées	6.2.2	-1 761	-1 891	130	-6,9%
Charges sur Immeubles	6.2.2	-1 294	-1 161	-133	11,4%
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	-1 176	-1 488	312	n.a
<b>LOYERS NETS</b>		<b>74 393</b>	<b>71 327</b>	<b>3 066</b>	<b>4,3%</b>
Revenus des hôtels en gestion		22 708	45 744	-23 036	-50,4%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion		-26 539	-42 419	15 880	-37,4%
<b>EBITDA DES HOTELS EN GESTION</b>	6.2.3	<b>-3 831</b>	<b>3 325</b>	<b>-7 156</b>	<b>-215,2%</b>
Revenus de gestion et d'administration		1 239	1 706	-467	-27,4%
Frais liés à l'activité (1)		-726	-679	-47	7,0%
Frais de structure		-10 583	-9 967	-616	6,2%
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	6.2.4	<b>-10 070</b>	<b>-8 939</b>	<b>-1 130</b>	<b>12,6%</b>
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	-18 798	-19 992	1 194	-6,0%
Variation nette des provisions et autres	6.2.5	8 442	7 151	1 290	18,0%
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>50 136</b>	<b>52 872</b>	<b>-2 736</b>	<b>-5,2%</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	6.3	<b>-168</b>	<b>-313</b>	<b>145</b>	n.a
<b>Résultat des ajustements de valeurs</b>	6.4	<b>-64 753</b>	<b>-135 035</b>	<b>70 282</b>	<b>-52,0%</b>
<b>Résultat de cession de titres</b>		<b>-112</b>	<b>97</b>	<b>-209</b>	n.a
<b>Résultat des variations de périmètre</b>		<b>-117</b>	<b>-2 366</b>	<b>2 249</b>	n.a
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>-15 014</b>	<b>-84 744</b>	<b>69 730</b>	<b>-82,3%</b>
Coût de l'endettement financier net	6.6	-29 747	-28 952	-794	2,7%
Charges d'intérêts des passifs locatifs	6.7	-6 793	-6 540	-253	3,9%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6.7	41 339	-40 076	81 415	-203,2%
Actualisation et résultat de change	6.7	-773	328	-1 101	n.a
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.7	-524	-246	-278	113,0%
Quote-part de résultat des entreprises associées	5.3.2	3 792	-6 897	10 689	-155,0%
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>		<b>-7 720</b>	<b>-167 129</b>	<b>159 409</b>	<b>-95,4%</b>
Impôts différés	6.8.2	-22 449	20 074	-42 523	n.a
Impôts sur les sociétés	6.8.2	-2 544	-13 040	10 496	-80,5%
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>-32 713</b>	<b>-160 095</b>	<b>127 381</b>	<b>-79,6%</b>
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		-5 916	-2 523	-3 392	n.a
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>		<b>-38 629</b>	<b>-162 618</b>	<b>123 989</b>	<b>-76,2%</b>
<b>Résultat Net Part du Groupe par action en euros</b>	7.2	<b>-0,29</b>	<b>-1,32</b>		
<b>Résultat Net Part du Groupe dilué par action en euros</b>	7.2	<b>-0,29</b>	<b>-1,32</b>		

(1) Les frais de développement qui figuraient sur une ligne distincte du compte de résultat au 30 juin 2020 pour -54 K€ sont désormais inclus dans le poste Frais liés à l'activité.

### 3.1.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

K€	30-juin-21	30-juin-20
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>-32 713</b>	<b>-160 095</b>
<i>Ecart de conversion</i>	10 619	-5 985
<b>Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat</b>	<b>10 619</b>	<b>-5 985</b>
<b>Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>10 619</b>	<b>-5 985</b>
<b>RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE</b>	<b>-22 094</b>	<b>-166 080</b>
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	-28 010	-168 603
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	5 916	2 523
<b>RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE</b>	<b>-22 094</b>	<b>-166 080</b>

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

K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Situation au 31 décembre 2018</b>	<b>472 232</b>	<b>1 329 918</b>	<b>-119</b>	<b>1 236 791</b>	<b>3 038 822</b>	<b>265 384</b>	<b>3 304 206</b>
Distribution de dividendes				-182 985	-182 985	-57 430	-240 415
Augmentation de capital	11 915	42 033		1 192	55 140	-4 190	50 950
Autres			33	-33	0		0
<b>Résultat Global Total de la période</b>				<b>360 551</b>	<b>360 551</b>	<b>39 760</b>	<b>400 311</b>
<i>Dont écart de conversion</i>				8 289	8 289		8 289
<i>Dont résultat net</i>				352 262	352 262	39 760	392 022
Variation de périmètre et taux				6 442	6 442	-35 361	-28 919
<b>Situation au 31 décembre 2019</b>	<b>484 147</b>	<b>1 371 951</b>	<b>-86</b>	<b>1 421 958</b>	<b>3 277 970</b>	<b>208 163</b>	<b>3 486 133</b>
Distribution de dividendes				-187 596	-187 596	-12 554	-200 150
Augmentation de capital	46 043	134 232		4 604	184 879	-16 746	168 133
Autres			-123	123	0		0
<b>Résultat Global Total de la période</b>				<b>-346 973</b>	<b>-346 973</b>	<b>2 267</b>	<b>-344 706</b>
<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
<b>Situation au 31 décembre 2020</b>	<b>530 190</b>	<b>1 506 183</b>	<b>-209</b>	<b>900 418</b>	<b>2 936 582</b>	<b>181 130</b>	<b>3 117 712</b>
Distribution de dividendes				-34 462	-34 462	-2 116	-36 578
Augmentation de capital	62 376	179 542		6 238	248 156	1 389	249 545
Autres			98	-98	0		0
<b>Résultat Global Total de la période</b>				<b>-28 010</b>	<b>-28 010</b>	<b>5 916</b>	<b>-22 094</b>
<i>Dont écart de conversion</i>				10 619	10 619		10 619
<i>Dont résultat net</i>				-38 629	-38 629	5 916	-32 713
Variation de périmètre et taux				86	86		86
<b>Situation au 30 juin 2021</b>	<b>592 566</b>	<b>1 685 725</b>	<b>-111</b>	<b>844 171</b>	<b>3 122 351</b>	<b>186 319</b>	<b>3 308 670</b>

**3.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE**

K€	Note 3.2	30-juin-21	31-déc.-20
<b>Résultat net consolidé</b> (y compris intérêts minoritaires)		-32 711	-335 129
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		18 086	50 773
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	5.12.5 & 6.4	23 414	373 647
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		73	-334
Autre produits et charges calculés	6.6	-583	-17 023
Plus et moins-values de cession		280	1 225
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.3.2	-3 792	13 509
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>4 767</b>	<b>86 669</b>
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	6.5 & 5.12.6	34 593	66 012
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	6.7.2	24 993	-46 280
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>64 353</b>	<b>106 401</b>
Impôt versé		-624	-21 142
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	5.7.2	-9 764	-4 630
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>		<b>53 965</b>	<b>80 629</b>
Incidence des variations de périmètre		-112	-59 778
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.1.2	-12 702	-52 478
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.1.2	51 365	152 294
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	5.3.2	2 227	5 668
Variation des prêts et avances consentis		-16	371
Subventions d'investissements reçues		0	1 660
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>40 762</b>	<b>47 737</b>
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère	3.1.4	248 156	-16 746
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées	3.1.4	1 389	0
Rachats et reventes d'actions propres		85	-177
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.1.4	-34 462	-2 717
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	3.1.4	-2 116	-12 556
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	5.12.2	88 013	460 677
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	5.12.2	-384 045	-542 388
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		-37 135	-62 053
Autres flux sur opérations de financement	5.12.5	-4 024	-8 383
<b>FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>-124 138</b>	<b>-184 343</b>
<b>Impact de la variation des taux de change</b>		<b>334</b>	<b>-657</b>
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b>		<b>-29 078</b>	<b>-56 635</b>
Trésorerie d'ouverture		89 301	145 936
Trésorerie de clôture		60 224	89 301
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>-29 078</b>	<b>-56 635</b>

## 3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES CONDENSES

### 3.2.1. PRINCIPES GENERAUX

#### 3.2.1.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2021 du groupe Covivio Hotels sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par la Gérance le 15 juillet 2021.

➤ [Principes et méthodes comptables retenus](#)

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés condensés au 30 juin 2021 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020, à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2021 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements à IFRS 4 « Contrats d'assurance – exemption provisoire d'application d'IFRS 9 », adoptés par l'Union européenne le 15 décembre 2020. Le différé d'application est prolongé jusqu'aux exercices ouverts avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023.
- 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 », adoptés par l'Union Européenne le 13 janvier 2021. 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 couverture 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 3.2.5.11.5. - Instruments dérivés. L'application de cet amendement n'a pas d'impact au 30 juin 2021 en l'absence de remplacement effectif des indices de références à cette date.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021, 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<sup>er</sup> janvier 2022 selon l'IASB. Ces amendements viennent uniformiser les pratiques en matière d'identification et d'évaluation des provisions pour contrats déficitaires, en particulier s'agissant des pertes à terminaison constatées sur les contrats conclus avec des clients en application d'IFRS 15.
- Amendements à IFRS 16 « Allègements de loyers liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021 », publiés le 31 mars 2021. 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.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, sans impact sur les comptes :

- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », publiés le 18 mai 2017 et le 25 juin 2020 ; La date d'entrée en vigueur est le 1<sup>er</sup> 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.
- 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<sup>er</sup> janvier 2023 selon l'IASB.
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Practice Statement 2 - Disclosure of Accounting Policies », publié le 12 février 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1<sup>er</sup> janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables.
- Amendements IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1<sup>er</sup> janvier 2022 selon l'IASB.
- Amendements IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1<sup>er</sup> janvier 2022 selon l'IASB.
- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2018-2020 », publiées le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1<sup>er</sup> janvier 2022 selon l'IASB.
- Amendements IAS 8 « Définition des estimations comptables », publiés le 1<sup>er</sup> février 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1<sup>er</sup> janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements visent à faciliter la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables.
- Amendements IAS 12 « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction », publiés le 7 mai 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1<sup>er</sup> janvier 2023 selon l'IASB. Cet amendement précise la manière dont les entités doivent comptabiliser les impôts différés sur des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement.

### 3.2.1.2. Estimations et jugements

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

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

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

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

Au 30 juin 2021, les estimations spécifiques retenues sont les suivantes :

- pour les hôtels gérés par le groupe Accor les revenus réels cumulés à fin mai 2021 et estimés pour juin 2021 ;
- l'impôt est calculé au réel pour la société mère cotée ainsi que pour les filiales non SIIC significatives.

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

### 3.2.1.3. Secteurs opérationnels (IFRS 8)

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

### 3.2.1.4. IFRS 7 – Table de correspondance

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

### 3.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

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

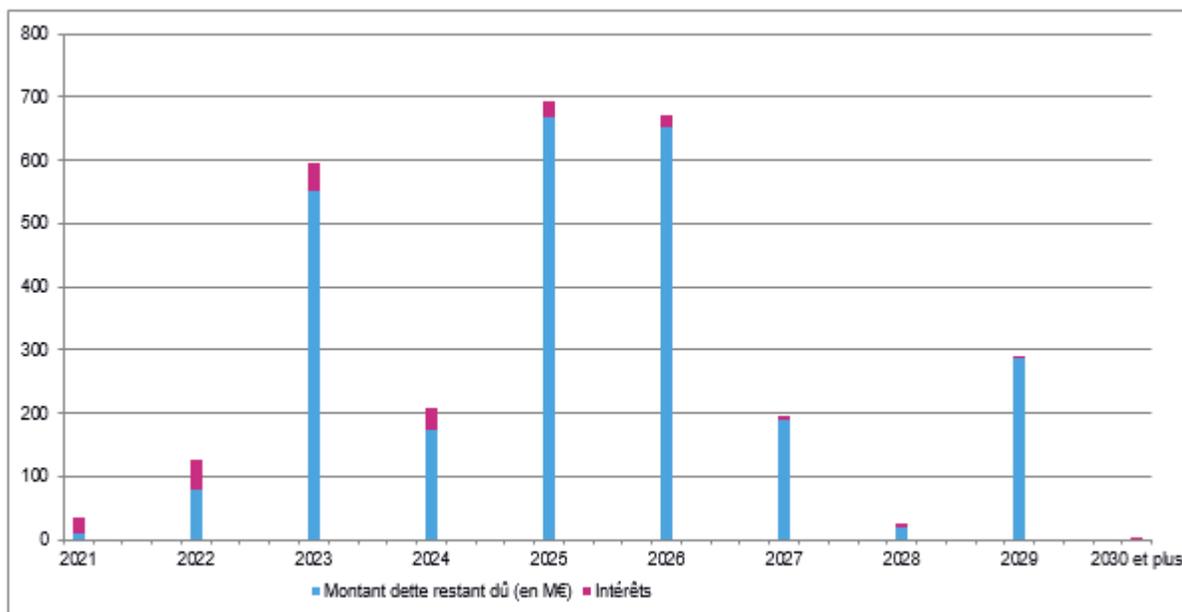
L'actif en développement Hôtel Plaza Nice acquis au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 a une date prévisionnelle de livraison au 1<sup>er</sup> semestre 2022.

#### 3.2.2.2. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 30 juin 2021, les disponibilités de Covivio Hotels s'élèvent à 161 M€ et sont composées de 59 M€ de lignes de crédits confirmées, de 91 M€ de placements et équivalents de trésorerie et de 11 M€ de découverts autorisés et non utilisés.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, Covivio Hotels a également sécurisé un financement de 150 M€ à long terme afin de refinancer le portefeuille VERDI.

Le graphique ci-dessous reprend les échéanciers des emprunts (en M€) y compris charges d'intérêts au 30 juin 2021.



Le montant de la dette du groupe Covivio Hotels s'élève à 2 630,3 M€ au 30 juin 2021 (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 30 juin 2021 et du taux moyen de la dette s'élèvent à 218 M€.

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

### 3.2.2.3. Risque de taux

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

La dette bancaire est, dans la mesure du possible quasi systématiquement couverte par des instruments financiers (cf. 3.2.5.12.5). Au 30 juin 2021, après prise en compte des swaps de taux d'intérêts, la couverture active moyenne s'établit à 74,2 % de la dette du Groupe, et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêts, induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

- l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 30 juin 2021 est de -2,3 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 30 juin 2021 est de -1 M€ sur le Coût de l'endettement part du Groupe de 2021 ;
- l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 30 juin 2021 est de +0,9 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 30 juin 2021, le montant est de -0,4 M€ contre -2,6 M€ au 31 décembre 2020.

### 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 70,8 M€, liée principalement aux créances 2021 (non dues) du portefeuille au Royaume-Uni pour un montant de 31 M€, à mettre en lien avec les avoirs à établir au titre des exercices 2020 et 2021 pour un montant de 71 M€ et à l'octroi de nouveaux différés de paiement (12 M€). Cependant, compte tenu de la solidité financière de nos locataires, seules les créances de deux locataires sont dépréciées à 100 % pour un montant de 2,1 M€.

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

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

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

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit ;
- situés dans les principales métropoles européennes.

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

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

L'évolution des loyers repose sur des indices servant de base à l'indexation des loyers, sur l'évolution du chiffre d'affaires Accor et de la probable application en 2021 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.

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

	30/06/2021 (M€)	Hausse réelle de 5,6% du taux de change GBP/EUR	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine	662	43,1	-34,3	-70,7
Dette	400	-24,8	22,0	44,0
Cross currency swap	250	-15,5	13,7	27,5
<b>Impact Capitaux propres</b>		<b>2,8</b>	<b>1,4</b>	<b>0,8</b>

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

### 3.2.2.8. 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 placement privé en mai 2015 et un emprunt obligataire inaugural en septembre 2018 dont les caractéristiques sont présentées au § 3.2.5.12.4.

### 3.2.2.9. Environnement fiscal

#### 3.2.2.9.1. Risques fiscaux

- ✓ 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 ses 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 30 juin 2021.

**3.2.2.9.2. 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 %). A noter que les activités hôtelières sont imposées en Allemagne à un taux de 30,18 % à 32,28 % et que des impôts différés passifs de cette activité ont ainsi été reconnus à ce taux.

### 3.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

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

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

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

Le groupe Covivio Hotels a le contrôle lorsqu'il :

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

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

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

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

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

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

##### ✓ Entreprises associées – IAS 28

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

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

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

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

### ✓ Coentreprises

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

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

### ✓ Activités conjointes

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

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

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

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

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

#### 3.2.3.2. Variations de périmètre

Il n'y a eu aucune variation de périmètre au 30 juin 2021.

### 3.2.3.3. Liste des sociétés consolidées

174 Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
<b>SCA Covivio Hotels</b>	<b>France</b>	<b>Multi activité</b>	<b>Société mère</b>	-	-
SLH HIR	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLH HG	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLH HDB	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLH GHB	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLH CP	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLH AD	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Ingrid Hotels S.p.A (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Dei Dogi Venice Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Bellini Venice Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Palazzo Gaddi Florence Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Palazzo Natadi Rome Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Société nouvelle de l'hôtel Plaza Sas (opco Nice) (Roco France)	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Ste Immobilière Verdun Sas (Roco France)	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Ingrid France Sari (Roco France)	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
New York Palace PropCo Ltd (Roco Hongrie)	Hongrie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SC Czech AAD, s.r.o. (Roco République Tchèque)	Rép.Tchèque	Hôtellerie	IG	100,00	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
Redew en Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Noxwood Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Cerstook Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Forsmint Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Ruhi 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
Blythwood 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
Blythwood 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
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 Destelkade 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
SLH - 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 New a Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel New a Dresden Betriebs (Pullman) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Leipzig I (propco Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco 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
FDMM Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
OFCO 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 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
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
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
Murdex 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
Ringier	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 5	Allemagne	Hôtellerie	IG	93,00	93,00
B&B Invest Lux 6	Allemagne	Hôtellerie	IG	93,00	93,00
Iris Holding France	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
OPCI Iris Invest 2010	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Iris SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Sables d'Olonne SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris investor Holding GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris General partner GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	10,00	10,00
Iris Berlin GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Bochum & Essen GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Frankfurt GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Verwaltungs GmbH & co KG	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	18,90	18,90
Iris Nurnberg GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Stuttgart GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Narcisse Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Louvain	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière malines	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Namur	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Tulipe Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Tréfonds	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Louvain Centre	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Liège	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruges Station	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
OPCI Camp Invest	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
SAS Campelli	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
SCI Dahlia	France	Hôtellerie	MEE/EA	20,00	20,00
Jouron (Phoenix Belgique)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière Bruxelles Sainte Catherine (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière Gand Cathédrale (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière IGK (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Kombon SAS (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
OPCI Otelli (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
CBI Orient (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
CBI Express (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
Foncière Ulysse	France	Hôtellerie	tuppée	-	100,00
Ingrid Holdco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	fusionnée	-	100,00
Anitah S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	fusionnée	-	100,00
Rossellini S.à.r.l (Roco Luxembourg)	Luxembourg	Hôtellerie	fusionnée	-	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 174 sociétés dont 138 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 30 juin 2021 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 société SAS Samoëns est détenue à 50,10% par Covivio Hotels au 30 juin 2021 et en partenariat avec les Assurances Crédit Mutuel (49,9%).

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

### 3.2.4. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

Les évènements significatifs de la période sont les suivants :

#### 3.2.4.1. Epidémie Covid-19

La poursuite du confinement en Europe et la fermeture de certains hôtels ont continué de peser sur les performances hôtelières en début d'année, en particulier le confinement strict et long en Allemagne. Les taux d'occupation sont restés bas en raison des restrictions sanitaires impactant le tourisme et les voyages d'affaires.

L'impact de la pandémie se matérialise par une hausse des créances clients (loyers impayés), due aux discussions en cours avec les opérateurs loisirs et espagnols.

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

- Hors effet de l'acquisition du portefeuille Roco en septembre 2020, composé d'hôtels en Italie, Hongrie et République Tchèque (+9,1 M€), la baisse des revenus locatifs se poursuit par l'impact des loyers variables ACCOR pour -2,5 M€ ;
- Les franchises de loyers octroyées sur la période s'établissent à 3,2 M€ en contrepartie de l'allongement de la durée des baux (durée moyenne résiduelle de 12 ans).
- Des abandons de loyers ont également été négociés avec certains opérateurs sur l'exercice 2021 en contrepartie d'un loyer additionnel (loyer variable) du même montant qui sera versé à partir de 2021 et ce jusqu'au remboursement complet de ce dernier.  
Conformément à la norme IFRS 16, il s'agit de modifications de contrats, qui sont linéarisés sur la durée résiduelle des baux ; l'impact de la linéarisation des franchises accordées en 2020 et 2021 est de -0,7 M€ dans les comptes au 30 juin 2021.
- Des créances de loyers ont été dépréciées pour -2,4 M€ compte tenu de l'incertitude sur la recouvrabilité de plusieurs créances ;
- L'EBITDA des hôtels exploités s'établit à -3,8 M€ au 30 juin 2021 contre 3,4 M€ au 30 juin 2020, notamment suite à l'absence d'impact de la crise sanitaire sur les mois de janvier et février 2020.
- A noter que les hôtels en gestion ont bénéficié d'aides gouvernementales et de mesures de chômage partiel pour 13,2 M€.

La baisse de valeur des hôtels en bail est de -64,8 M€ au 30 juin 2021. Elle concerne principalement le patrimoine hôtelier du Royaume Uni.

#### 3.2.4.2. Cessions d'actifs

Au cours de l'année 2021, le groupe Covivio Hotels a cédé pour 52 M€ d'actifs en ligne avec les valeurs de promesses signées en 2020 (cf.3.2.6.3).

Ces cessions concernent 10 actifs Jardiland pour 31,7 M€, 6 actifs Courtepaille pour 7 M€ et 1 actif ACCOR pour 12,6 M€.

#### 3.2.4.3. Accords de cessions

Au 30 juin 2021, les promesses de ventes s'élèvent à 31,4 M€ dont 4 actifs Jardiland pour 11,7 M€, 1 actif Courtepaille pour 0,7 M€ et un hôtel en Espagne pour 19 M€.

#### 3.2.4.4. Augmentation de capital et refinancement de la dette

En juin 2021, Covivio Hotels a réalisé une augmentation de capital pour un montant de 248 M€ (net de frais).

Cette augmentation de capital a été utilisée pour rembourser une dette obligataire (186,6 M€) et les emprunts souscrits pour l'acquisition du portefeuille Roco en septembre 2020 (175 M€).

Des lignes de crédits disponibles ont également été tirées pour 81 M€.

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

### 3.2.5.1. Patrimoine

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

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

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

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

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

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

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

Au 30 juin 2021, à la suite des tests de perte de valeurs, aucune dépréciation des écarts d'acquisitions n'a été comptabilisée.

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 Balaïa, par capitalisation du revenu seulement et Club Med Samoëns, par capitalisation du revenu locatif, ainsi que par actualisation de l'ensemble des revenus locatifs sur une période de 10 ans).

- Valorisation des activités non significatives

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

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

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

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

- Niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

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

Le contexte de 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).

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

#### ✓ Droits d'utilisation (IFRS 16)

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

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

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

#### ✓ Immobilisations corporelles (IAS 16)

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les hôtels en gestion de l'activité Murs et Fonds (occupés ou exploités par les équipes du groupe - own occupied buildings) sont valorisés au coût historique diminué

du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation et selon une approche par composant.

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

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

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

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

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

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

Pour Covivio Hotels, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus 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-déc.-20	Variation périmètre et taux	Augmentations / Dotations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Variation de Change	30-juin-21
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>135 281</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>-0</b>	<b>135 310</b>
Ecart d'acquisitions	135 086	0	0	0	0	0	0	135 086
Autres Immobilisations incorporelles	195	0	24	0	0	5	-0	224
Valeurs Brutes	2 165	0	75	-1	0	5	0	2 244
Amortissements	-1 970	0	-51	1	0	0	-0	-2 020
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1 046 493</b>	<b>0</b>	<b>-10 868</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>-7</b>	<b>-0</b>	<b>1 035 615</b>
Immeubles d'exploitation	1 017 972	0	-13 414	-4	0	1 758	-3	1 006 308
Valeurs Brutes	1 302 756	0	2 465	-14	0	2 660	-3	1 307 863
Amortissements	-284 784	0	-15 879	10	0	-902	0	-301 555
Autres immobilisations corporelles	24 433	0	-2 509	1	0	136	0	22 061
Valeurs Brutes	148 013	0	358	-478	0	136	0	148 029
Amortissements	-123 580	0	-2 867	479	0	0	0	-125 968
Immobilisations en cours	4 088	0	5 055	0	0	-1 901	3	7 245
<b>Immeubles de placement</b>	<b>5 052 610</b>	<b>-3 244</b>	<b>10 923</b>	<b>-19 320</b>	<b>-64 828</b>	<b>-12 563</b>	<b>61 370</b>	<b>5 024 948</b>
Immeubles de placement	5 001 696	-3 244	4 548	-19 320	-54 585	-12 563	61 370	4 977 902
Immeubles en développement	50 914	0	6 375	0	-10 243	0	0	47 046
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>50 955</b>	<b>0</b>	<b>-269</b>	<b>-31 955</b>	<b>75</b>	<b>12 560</b>	<b>0</b>	<b>31 366</b>
<b>Total</b>	<b>6 285 339</b>	<b>-3 244</b>	<b>-190</b>	<b>-51 278</b>	<b>-64 753</b>	<b>-5</b>	<b>61 370</b>	<b>6 227 239</b>

**✓ Immobilisations incorporelles**

Les écarts d'acquisitions des hôtels exploités en Murs et Fonds s'élèvent à 135,0 M€ et aucune dépréciation n'a été enregistrée suite aux tests de perte de valeur réalisés.

Au 30 juin 2021, des tests de sensibilité sur les écarts d'acquisition ont été effectués et les tests de valeurs n'ont pas déclenché la comptabilisation de dépréciations complémentaires. Une baisse de 2,5% des valeurs d'expertises entraînerait des dépréciations complémentaires pour 0,5 M€ et une baisse de 5% des valeurs entraînerait des dépréciations complémentaires pour 3,5 M€.

**✓ Immobilisations corporelles**

Le patrimoine des hôtels exploités en murs et fonds s'établit à 1 035,6 M€ au 30 juin 2021 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 augmentations et dotations aux amortissements des immobilisations corporelles (-10,9 M€) comprend principalement :

- Des travaux réalisés sur les hôtels du portefeuille Hermitage pour 3,0 M€ ;
- Des travaux réalisés sur l'hôtel Crowne Plaza Bruxelles pour 0,7 M€ ;
- Des travaux réalisés sur le Park Inn Alexanderplatz pour 1,3 M€ ;
- De la mise en service des dernières factures reçues sur le Méridien de Nice pour 0,6 M€ pour lesquels les travaux ont été finalisés au second semestre 2020
- Des travaux réalisés et nouveaux aménagements sur les différents hôtels du portefeuille Rock pour 1,7 M€
- Les dotations aux amortissements de la période pour -18,7 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 concernent l'annulation d'un exit tax relatif à la réévaluation de 4 hôtels, pris en compte dans le SPA en 2020 (3,3 M€) mais dont le gouvernement italien a décidé l'annulation cette année dans le but de soutenir le secteur hôtelier fortement impacté par la crise sanitaire.

Les augmentations des immeubles de placement (4,5 M€) comprennent principalement :

- L'impact des franchises de loyers, nettes de linéarisation, accordés dans le cadre du Covid-19 pour 3,6 M€ ;
- Des travaux pour 0,8 M€ sur les hôtels Accor et B&B en France ;

Les cessions d'un montant de 51,3 M€ sont relatives à la vente de 10 actifs Jardiland (31,7 M€), 6 actifs Courtepaille (7 M€) et 1 hôtel IBIS en France (12,6 M€) au 1er semestre 2021.

La variation de juste valeur (-54,6 M€) est principalement impactée par la crise.

A noter que la valeur du patrimoine situé au Royaume-Uni a baissé de 53 M€ du fait des valeurs d'expertise et augmenté de 43 M€ liés à la hausse de la Livre Sterling.

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau des Flux de Trésorerie s'élève à -12,7 M€. Elle correspond au total de la colonne « Augmentations », hors effet des dotations (18,8 M€) du tableau de mouvement de patrimoine soit -18,8 M€ retraité de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (-0,9 M€) et de l'impact des paliers de loyers et franchises inclus dans les valeurs d'expertises (+3,6 M€) et de l'annulation de l'exit tax sur le portefeuille en Italie présenté en variation de périmètre (-3,2 M€).

### 3.2.5.1.3. Paramètre des expertises

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

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

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Taux de rendements (min.-max.)	Taux de rendements (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation moyen	Valeur d'expertise M€
Allemagne	Niveau 3	4,0%-5,5%	4,7%	4,0%-6,5%	5,4%	650
Belgique	Niveau 3	5,4%-6,7%	6,1%	7,0%-8,3%	7,6%	242
Espagne	Niveau 3	3,9%-7,4%	5,1%	5,2%-8,7%	6,4%	620
France	Niveau 3	3,6%-6,7%	4,7%	4,4%-7,7%	5,8%	1 702
Pays-Bas	Niveau 3	4,3%-5,9%	4,9%	5,3%-8,1%	6,0%	154
Royaume-Uni	Niveau 3	4,0%-5,8%	4,5%	7,8%-9,4%	7,9%	773
Autres	Niveau 3	5,5%-6,9%	5,8%	6,4%-7,9%	6,9%	565
Hôtels en bail	Niveau 3	3,4% - 7,4%	4,9%	4,0% - 9,4%	6,4%	4 706
Autres activités (non significatives)	Niveau 3	5,4% - 12,5%	6,7%	6,3% - 14,1%	8,1%	80
<b>Total en exploitation</b>						<b>4 786</b>
Actifs en développement	Niveau 3	4,60%	4,60%	5,6%	5,6%	47
Droits d'utilisation	Niveau 3					223
<b>Total</b>						<b>5 056</b>

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

M€	Rendement	Taux Rendement -50 bps	Taux Rendement +50 bps
Hôtels en Europe	5,5%	480,1	-399,9
<b>Total</b>	<b>5,5%</b>	<b>480,1</b>	<b>-399,9</b>

- si le taux de rendement hors droits baisse de 50 bps (« -0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 480 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 – 400 M€ ;

### 3.2.5.1.4. Immeubles en développement

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

K€	31-déc.-20	Acquisitions et travaux *	Variation de juste valeur	30-juin-21	Date de livraison prévue
Plaza Nice	50 914	6 375	-10 243	47 046	1er semestre 2022
<b>Total</b>	<b>50 914</b>	<b>6 375</b>	<b>-10 243</b>	<b>47 046</b>	

\* dont frais financiers capitalisés pour 0,6 M€

La variation de Juste Valeur négative s'explique par des dépassements sur les budgets travaux.

### 3.2.5.2. Actifs financiers

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

##### ✓ Autres actifs financiers

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

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

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

##### ✓ Prêts

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

**3.2.5.2.2. Tableau des actifs financiers**

K€	31-déc.-20	Augmentation	Diminution	Autres variations	Transferts	30-juin-21
Prêts ordinaires (1)	67 095	52	-46	1 651	-387	68 365
<b>Total prêts et comptes courants</b>	<b>67 095</b>	<b>52</b>	<b>-46</b>	<b>1 651</b>	<b>-387</b>	<b>68 365</b>
Titres valorisés au coût historique (2)	202	0	0	0	-1	201
<b>Total autres actifs financiers</b>	<b>202</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>201</b>
<b>Total</b>	<b>67 297</b>	<b>52</b>	<b>-46</b>	<b>1 651</b>	<b>-388</b>	<b>68 566</b>

- (1) Les prêts ordinaires sont principalement constitués des prêts subordonnés aux sociétés mises en équivalence pour 62,3 M€, des dépôts de garantie reversés aux municipalités en Espagne (2,8 M€). Le poste « autres variations » concerne un dépôt de garantie sur le contrat de location du Palazzo Naiadi Rome (1,6 M€)
- (2) Participation dans une société non consolidée.

**3.2.5.3. Participations dans les entreprises associées et co-entreprises**
**3.2.5.3.1. Principes comptables liés aux participations**

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

La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

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

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

K€	% de détention	30-juin-21	31-déc.-20	Quote-part de résultat	Distributions
IRIS HOLDING France	19,90%	17 790	17 903	-113	-0
OPCI IRIS INVEST 2010	19,90%	27 517	26 385	1 875	-743
OPCI CAMPINVEST	19,90%	21 724	21 564	968	-808
SCI DAHLIA	20,00%	17 876	17 618	258	-0
OPCI OTELI (Phoenix)	31,15%	64 864	65 061	478	-675
KOMBON (Phoenix)	33,33%	27 868	27 747	121	0
JOURON (Phoenix)	33,33%	11 280	11 075	205	0
<b>Total</b>		<b>188 919</b>	<b>187 354</b>	<b>3 792</b>	<b>-2 227</b>

Les participations dans des sociétés associées s'élèvent à 188,9 M€ au 30 juin 2021 contre 187,4 M€ au 31 décembre 2020. La variation par le résultat (+3,8 M€) intègre une variation de juste de valeur de +2,8 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. Répartition de l'actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises

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

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

K€	Total Bilan	Total des actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
IRIS HOLDING France	224 124	201 017	22 103	19 033	5 070	110 505	978	-1 447	-566
OPCI IRIS INVEST 2010	260 861	240 540	17 412	2 571	8 579	111 435	3 089	-1 009	9 422
OPCI CAMPINVEST	189 147	173 350	13 445	0	1 476	78 505	5 999	-803	4 865
SCI DAHLIA	166 239	161 410	3 402	0	1 666	75 194	1 430	-815	1 289
OPCI OTELI	338 005	327 737	8 579	0	14 744	115 029	3 802	-703	1 533
KOMBON SAS	159 908	156 304	2 811	15 328	1 090	59 887	378	-350	362
JOURON SPRL	42 264	40 695	1 404	6 095	503	1 826	227	-13	616



### 3.2.5.6. Stocks et en cours

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

K€	31-déc.-20	Variation	30-juin-21
Stocks de matières premières et autres approvisionnements	1 712	-9	1 703
<b>Total des stocks et en-cours</b>	<b>1 712</b>	<b>-9</b>	<b>1 703</b>

### 3.2.5.7. Créances clients

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

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

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

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

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

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

#### ✓ Créances des hôtels en exploitation

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

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

**3.2.5.7.2. Tableau des créances clients**

K€	30-juin-21	31-déc.-20	Variation
Charges à refacturer aux locataires	1 546	1 524	22
<i>Créances clients brutes</i>	<i>97 934</i>	<i>36 373</i>	<i>61 560</i>
<i>Dépréciations des créances clients</i>	<i>-15 849</i>	<i>-15 155</i>	<i>-694</i>
<i>Factures à établir</i>	<i>16 187</i>	<i>6 210</i>	<i>9 977</i>
Créances clients nettes	98 272	27 428	70 844
<b>Total net clients débiteurs</b>	<b>99 818</b>	<b>28 952</b>	<b>70 866</b>

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

Les créances clients brutes dont le solde est de 97,9 M€ au 30 juin 2021 comprennent principalement :

- les créances clients du secteur d'activité Murs et Fonds pour 10 M€ en lien avec l'estimé de juin ;
- les créances clients du secteur d'activité Hôtellerie pour 87,9 M€ dont :
  - 31 M€ de créances sur le portefeuille du Royaume-Uni. A noter que du fait de la probable mise en œuvre de la clause de sous performance majeure, des avoirs à établir de même montant ont été comptabilisés et figurent au passif du bilan ;
  - 30,8 M€ de loyers différés en Espagne, France, Italie et Allemagne ;
  - 13,6 M€ de loyers impayés en Espagne et en France, totalement dépréciés ;
  - 5,5 M€ d'impayés en France et en Belgique en cours de négociation.

Les dépréciations des créances clients s'élèvent à 15,8 M€. Elles concernent principalement l'Espagne (-12 M€) et la France (-2,5 M€).

Les factures à établir pour 16,2 M€ concernent principalement les refacturations de taxes foncières en année pleine (12 M€), 3,3 M€ d'ajustement provisoire de prix Roco et 1 M€ d'indemnité sur un actif en Espagne.

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

K€	30-juin-21	31-déc.-20
Incidence de la variation des stocks et en cours	9	556
Incidence de la variation des clients et autres débiteurs	-70 550	1 902
Incidence de la variation des fournisseurs et autres	60 777	-7 089
<b>Variation du BFR lié à l'activité</b>	<b>-9 764</b>	<b>-4 630</b>

Les variations des créances clients s'expliquent notamment par la mise à en place de différés de paiement, les créances du portefeuille au Royaume-Uni (-31 M€) et les refacturations de taxes foncières en année pleine (-12 M€).

Les variations des dettes fournisseurs s'expliquent principalement par l'augmentation des avoirs à établir sur le portefeuille du Royaume-Uni (+51 M€) et la dette de taxe foncière en année pleine pour +16 M€.

**3.2.5.8. Autres créances**

K€	30-juin-21	31-déc.-20	Variation
Créances fiscales (IS)	6 034	9 878	-3 844
Autres créances fiscales	33 656	34 230	-573
Autres créances	9 134	12 434	-3 300
Créances sur cessions	88	82	6
Comptes courants	4 865	3 221	1 644
<b>Total créances fiscales et autres créances</b>	<b>53 777</b>	<b>59 844</b>	<b>-6 067</b>

Les autres créances fiscales (33,7 M€) concernent principalement des créances de TVA (26 M€), aides de l'Etat sur activité Murs et Fonds (4,4 M€) et créance sur la retenue à la source en lien avec la distribution de Rock Lux dont le remboursement devrait intervenir en 2022 (3,1 M€).

Le poste autres créances (9,1 M€) se compose principalement de créances de loyers hors-groupe du portefeuille Roco pour 2,4 M€, de caution (1,6 M€) et des remises de fin d'année à recevoir sur l'activité Murs et Fonds pour 1,6 M€.

**3.2.5.9. Charges constatées d'avance**

Les charges constatées d'avance concernent l'activité Murs et Fonds pour 1,6 M€ et les Hôtels en bail pour 1,2 M€.

**3.2.5.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

K€	30-juin-21	31-déc.-20
Equivalents de Trésorerie	6 723	912
Disponibilités bancaires	84 692	100 847
<b>Trésorerie brute</b>	<b>91 415</b>	<b>101 759</b>

Au 30 juin 2021, les équivalents de Trésorerie sont principalement constitués de dépôts à terme 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 8 avril 2021 a approuvé la distribution d'un dividende ordinaire de 34,5 M€, soit un dividende de 0,26 € par action.

Le 14 juin 2021, une augmentation de capital de 248,2 M€ nette de frais a été réalisée. 15 593 836 actions nouvelles ont été créées (nominal de 4€ et prime de 12€). Le capital s'élève à 592,6 M€ au 30 juin 2021. Les réserves correspondent aux réserves sociales et report à-nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

La variation des écarts de conversion de 10,6 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 22,6M€ (le taux de clôture est de 1,17€ contre 1,105€ à l'ouverture) ;
- effet de la variation du Forint Hongrois et de la Couronne Tchèque pour 8,9 M€ ;
- effet des investissements nets ;
- à l'étranger (IAS 21 et IFRS 9), décomposé en :
  - o écarts de change liés aux emprunts et prêts à long terme de Covivio Hotels libellés en GBP (- 6,5 M€) ;
  - o variation de Juste Valeur du Cross Currency Swap liée à la variation de devise (- 15 M€).

Au 30 juin 2021, le capital est composé de 148 141 452 actions entièrement libérées d'une valeur nominale de 4,00 €.

Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
<b>Nombre d'actions au 31 décembre 2020</b>	<b>132 547 616</b>	<b>15 740</b>	<b>132 531 876</b>
Augmentation de Capital	15 593 836		
Actions propres - contrat de liquidité		-7 707	
<b>Nombre d'actions au 30 juin 2021</b>	<b>148 141 452</b>	<b>8 033</b>	<b>148 133 419</b>

La ligne « sommes versées par les actionnaires de la société mère » du Tableau des Flux de Trésorerie s'élève à 248,2 M€ et correspond à l'augmentation de capital de Covivio Hotels du 14 juin et 2021

La ligne « sommes versées par les minoritaires » du Tableau des Flux de Trésorerie s'élève à 1,3 M€ au titre de l'augmentation des primes des minoritaires sur le portefeuille Rock (Murs et Fonds).

### 3.2.5.12. Etat des dettes

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

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

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

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

Les sociétés du groupe Covivio Hotels détiennent des actifs immobiliers via des contrats de location financement : crédit-bail (Murs et Fonds) ou baux emphytéotiques/baux à construction. Dans ce cas, la dette constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien immobilier loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Cette dette s'amortit au fur et à mesure des échéances du contrat et donne lieu à la constatation d'une charge financière.

Le passif locatif lié aux baux emphytéotiques/baux à construction est présenté sur la ligne Passif locatif long terme ou court terme au bilan et la charge financière dans le poste Charges d'intérêts sur passifs locatifs.

#### ✓ Instruments dérivés et instruments de couverture

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

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

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

**3.2.5.12.2. Tableaux des dettes**

K€	31-déc.-20	Augmentation	Diminution	Variation de change	Autres variations	30-juin-21
Emprunts bancaires	2 137 508	84 100	-190 908	22 503	-19	2 053 183
Emprunts obligataires	736 553	0	-186 553	0	0	550 000
Emprunts de crédit-bail	11 166	0	-1 452	0	0	9 714
Autres emprunts et dettes assimilées <sup>(1)</sup>	18 404	0	-998	-0	26	17 432
<b>Sous-total Emprunts (portant intérêts)</b>	<b>2 903 631</b>	<b>84 100</b>	<b>-379 911</b>	<b>22 503</b>	<b>7</b>	<b>2 630 329</b>
Intérêts courus	12 597	13 014	-12 324	0	0	13 287
Étalement des frais sur emprunts	-18 770	3 241	0	81	0	-15 447
Banques créditrices	12 458	0	0	0	18 733	31 191
<b>Total Emprunts (LT / CT)</b>	<b>2 909 916</b>	<b>100 355</b>	<b>-392 235</b>	<b>22 584</b>	<b>18 740</b>	<b>2 659 359</b>
<i>dont Long Terme</i>	<i>2 681 356</i>	<i>87 088</i>	<i>-180 133</i>	<i>22 455</i>	<i>-70 848</i>	<i>2 539 918</i>
<i>dont Court Terme</i>	<i>228 560</i>	<i>13 267</i>	<i>-212 102</i>	<i>129</i>	<i>89 588</i>	<i>119 441</i>
<b>Valorisation des instruments financiers</b>	<b>106 148</b>				<b>-32 078</b>	<b>74 070</b>
<i>dont Actif</i>	<i>-39 850</i>				<i>14 281</i>	<i>-25 569</i>
<i>dont Passif</i>	<i>145 998</i>				<i>-46 359</i>	<i>99 639</i>
<b>Total Dette bancaire</b>	<b>3 016 064</b>	<b>100 355</b>	<b>-392 235</b>	<b>22 584</b>	<b>-13 338</b>	<b>2 733 429</b>

(1) Il s'agit des emprunts des sociétés en partenariats auprès des actionnaires autres que Covivio Hotels. Au 30 juin 2021, le solde de 17 M€ est principalement constitué par la SAS Samoëns pour 13,5 M€ et les sociétés Rock en Allemagne sur l'activité Murs et Fonds pour 2,6 M€.

La ligne « encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (88 M€) correspond à la colonne Augmentation des Emprunts portant intérêts (84,1 M€) et augmentée de la dette de passifs locatifs (3,9 M€), essentiellement sur le patrimoine au Royaume-Uni.

La ligne « Remboursement d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-384 M€) correspond à la colonne diminution des emprunts portant intérêts (-379,9 M€) et augmentée de la dette des passifs locatifs (- 4,1 M€).

L'endettement financier net est présenté ci-dessous :

		30-juin-21	31-déc.-20
Trésorerie brute (a)	3.2.5.10.2	91 415	101 759
Solides créditeurs et concours bancaires courants (b)	3.2.5.12.2	-31 191	-12 458
<b>Trésorerie nette (c) = (a)-(b)</b>		<b>60 224</b>	<b>89 301</b>
Endettement brut (d)	3.2.5.12.2	2 643 616	2 916 228
Amortissement des frais de financement ( e )	3.2.5.12.2	-15 447	-18 770
<b>Endettement financier net (d) - (c) + ( e )</b>		<b>2 567 945</b>	<b>2 808 156</b>

### 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 30-juin-21	Encours dette 30-juin-21	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
	130 M€ (2019) - REF1		128 886	04/04/19	130 000	03/04/26
	447 M€ (2013) - REF2		160 703	25/10/13	447 000	31/01/23
	178 M€ (2020) - PARKINN AP BERLIN		176 665	30/12/19	178 000	30/12/29
	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)		235 983	29/03/17	277 188	29/03/25
	400 M€ (2018/2019) - Rocky (actifs au Royaume-Uni)		467 216	24/07/18	475 145	24/07/26
	<b>&gt; 100 M€</b>	<b>2 626 650</b>	<b>1 292 775</b>			
	<b>&lt; 100 M€</b>	<b>1 380 547</b>	<b>530 839</b>			
	<b>TOTAL GAGE</b>	<b>4 007 197</b> <sup>(1)</sup>	<b>1 823 614</b>			
	200 M€ (2015) - Placement Privé		200 000	29/05/15	200 000	29/05/23
	350 M€ (2018) - Emprunt obligataire		350 000	24/09/18	350 000	24/09/25
	<b>&gt; 100 M€</b>	<b>2 039 988</b>	<b>550 000</b>			
	<b>&lt; 100 M€</b>		<b>239 285</b>			
	<b>TOTAL LIBRE</b>	<b>2 039 988</b>	<b>789 285</b>			
	Autres dettes		17 432			
	<b>Total général</b>	<b>6 047 185</b>	<b>2 630 328</b>			

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

Les emprunts sont évalués, après leur comptabilisation initiale, au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux moyen de la dette consolidée de Covivio Hotels s'élève au 30 juin 2021 à 1,91% (contre 1,99% au 31 décembre 2020).

Les actifs immobilisés faisant l'objet de sûretés représentent 66,3% du total des actifs immobilisés. Ces sûretés sont consenties pour des durées égales à la durée des financements qui s'y rapportent.

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

en K€	Encours au 30-juin-21	Échéance à - 1 an	Encours au 30-juin-22	Échéance de 2 à 5 ans	Échéance + 5 ans
<b>Dettes Financières à taux fixe</b>	<b>735 113</b>	<b>2 319</b>	<b>732 794</b>	<b>652 906</b>	<b>79 889</b>
Emprunts bancaires et Crédit-bail	167 708	1 711	165 998	86 109	79 889
<b>Total Emprunts et obligations</b>	<b>167 708</b>	<b>1 711</b>	<b>165 998</b>	<b>86 109</b>	<b>79 889</b>
Obligations	550 000	0	550 000	550 000	0
<b>Total dettes représentées par des titres</b>	<b>550 000</b>	<b>0</b>	<b>550 000</b>	<b>550 000</b>	<b>0</b>
<b>Autres emprunts et dettes assimilées</b>	<b>17 405</b>	<b>608</b>	<b>16 797</b>	<b>16 797</b>	<b>0</b>
<b>Dettes Financières à taux variable</b>	<b>1 895 215</b>	<b>76 420</b>	<b>1 818 796</b>	<b>932 272</b>	<b>886 523</b>
Emprunts bancaires et Crédit-Bail	1 895 215	76 420	1 818 796	932 272	886 523
<b>Total Emprunts et obligations</b>	<b>1 895 215</b>	<b>76 420</b>	<b>1 818 796</b>	<b>932 272</b>	<b>886 523</b>
<b>Total</b>	<b>2 630 328</b>	<b>78 739</b>	<b>2 551 590</b>	<b>1 585 178</b>	<b>966 412</b>

### 3.2.5.12.4. Emprunts obligataires

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont les suivantes :

<b>Caractéristiques</b>			
Date d'émission		29-mai-15	24-sept.-18
Montant de l'émission (en M€)		200	350
<b>Montant nominal après remboursement partiel (en M€)</b>		<b>200</b>	<b>350</b>
Nominal d'une obligation (en euros)		200 000	100 000
Nominal d'une obligation après remboursement partiel (en euros)		200 000	100 000
Nombre de parts émises		1 000	3 500
Taux nominal		2,218%	1,875%
Date d'échéance		29-mai-23	24-sept.-25

La dette obligataire dans les comptes consolidés est de 550 M€ au 30 juin 2021, suite au remboursement de la dette Verdi de 186,6 M€ le 21 juin 2021.

La juste valeur de ces emprunts obligataires au 30 juin 2021, s'élève à 568,9 M€ contre 763,4 M€ au 31 décembre 2020.

L'impact de la réévaluation du taux sans risque de ces emprunts à taux fixe s'élève à 18,9 M€ au 30 juin 2021.

### 3.2.5.12.5. Instruments dérivés

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

K€	31-déc.-20	Soulttes de restructuration	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	30-juin-21
	Net				Net
Instruments financiers	-106 148	5 745	41 339	-15 006	-74 070
<b>Total</b>	<b>-106 148</b>	<b>5 745</b>	<b>41 339</b>	<b>-15 006</b>	<b>-74 070</b>
				<b>IFT Passif</b>	<b>99 639</b>
				<b>IFT Actif</b>	<b>25 569</b>

Conformément à la norme IFRS 13, les juste-valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (CDA/DVA) pour un montant de -0,4 M€ au 30 juin 2021 contre -2,6 M€ au 31 décembre 2020.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de trésorerie de (23,4 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, représente l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (- 41,3M€) et la variation de valeur des Immeubles de Placement (64,7 M€).

La ligne « Autres Flux sur opérations de financement » du TFT (-4 M€) mentionne les décaissements liés aux soulttes de restructuration de couverture (- 5,7 M€), minorée de la réception de dépôts de garantie locataires (1,7 M€).

L'impact sur les capitaux propres de -15 M€ correspond à la variation de l'exercice du taux de change des Cross Currency Swap pris en couverture de nos investissements nets réalisés au Royaume-Uni.

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture :

K€	30-juin-21	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
<b>Couverture Ferme</b>				
SWAP receveur fixe	733 344	0	733 344	0
SWAP payeur fixe	1 345 810	-144 783	86 593	1 404 000
<b>Total des SWAP</b>	<b>612 466</b>	<b>-144 783</b>	<b>-646 751</b>	<b>1 404 000</b>
<b>Couverture Optionnelle</b>				
Achat de CAP	110 601	42 573	68 028	0
Achat de FLOOR	28 000	0	0	28 000
Vente de FLOOR	13 000	0	13 000	0
<b>Total</b>	<b>2 230 755</b>	<b>-102 210</b>	<b>900 965</b>	<b>1 432 000</b>

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

Solde des couvertures au 30 juin 2021 :

K€	Encours au 30-juin-21	
	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes	735 114	1 895 215
Banques créditrices		31 185
<b>Passifs financiers nets avant couverture</b>	<b>735 114</b>	<b>1 926 400</b>
Couverture ferme : Sw aps	0	-612 466
Couverture optionnelle : Caps	0	-110 600
<b>Total couverture</b>	<b>0</b>	<b>-723 066</b>
<b>Passifs financiers nets après couverture</b>	<b>735 114</b>	<b>1 203 334</b>

### 3.2.5.12.6. Passifs locatifs

Au 30 juin 2021, le solde des passifs locatifs s'élève à 250,6 M€ en application de la norme IFRS 16.

La charge d'intérêts liée à ces passifs locatifs est de 6,8 M€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

K€	31-déc.-20	Augmentation	Diminution	Autres variations	Variation de change	30-juin-21
Passif locatif long terme	236 678	1 983	-48	-2 085	8 438	244 967
Passif locatif court terme	5 639	1 930	-4 085	2 085	51	5 619
<b>Total Dette bancaire</b>	<b>242 317</b>	<b>3 913</b>	<b>-4 134</b>	<b>0</b>	<b>8 490</b>	<b>250 586</b>

L'augmentation des passifs locatifs concerne principalement les baux emphytéotiques des actifs situés au Royaume-Uni du fait de leur indexation, de leur durée supérieure à cent ans et de l'appréciation de la livre sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Echéancier des passifs locatifs :

K€	Au 30-juin-21	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans	Total LT	Total
Hôtellerie	224 137	4 982	15 403	26 480	177 272	219 156	224 137
Murs et Fonds	26 449	637	1 013	3 406	21 393	25 812	26 449
<b>Total des Passifs locatifs</b>	<b>250 586</b>	<b>5 619</b>	<b>16 416</b>	<b>29 886</b>	<b>198 665</b>	<b>244 968</b>	<b>250 586</b>

### 3.2.5.12.7. Covenants bancaires

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

Le covenant de LTV le plus restrictif s'élève à 60 % au 30 juin 2021.

Le covenant d'ICR le plus restrictif s'élève à 200% au 30 juin 2021.

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

Les covenants bancaires du groupe Covivio Hotels sont pleinement respectés au 30 juin 2021 et s'établissent à 40,6% pour la LTV part du groupe et 224% pour l'ICR part du groupe.

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

LTV Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
447 M€ (2013) - REF II	Covivio Hotels	< 60%	respecté
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) - REF II	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

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

### 3.2.5.13. Provisions pour risques et charges

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

##### ✓ Engagements de retraite

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

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

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

**3.2.5.13.2. Tableau des provisions**

K€	31-déc.-20	Dotation	Reprises de provisions		30-juin-21
			Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	696	217	-188	11	736
Provisions pour impôts	7 755	0		0	7 755
Autres provisions	1 064	0	0	-710	354
<b>Sous-total Provisions -passifs courants</b>	<b>9 515</b>	<b>217</b>	<b>-188</b>	<b>-699</b>	<b>8 845</b>
Provision Retraites	1 443	0	0	-30	1 413
Provision Médaille du travail	104	0	0	-13	91
<b>Sous-total Provisions -passifs non courants</b>	<b>1 547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-43</b>	<b>1 504</b>
<b>Total des Provisions</b>	<b>11 062</b>	<b>217</b>	<b>-188</b>	<b>-742</b>	<b>10 349</b>

Les 7,8 M€ de provisions pour impôts concernent des risques fiscaux sur le portefeuille allemand de l'activité Murs et Fonds.

Les reprises sur autres provisions concernent des litiges salariaux liés au Plaza Nice (portefeuille Roco) pour 0,7 M€.

**3.2.5.14. Autres dettes**

K€	30-juin-21	31-déc.-20	Variation
Autres dettes long terme	7 747	6 621	1 126
Dettes fournisseurs	31 358	30 079	1 279
Dettes fournisseurs d'immobilisations	8 525	9 425	-900
Avances et acomptes reçus	87 303	39 624	47 679
Impôts courants	11 507	13 461	-1 954
Autres dettes court terme	49 897	35 013	14 884
Comptes courants - passif	561	120	441
<b>Total</b>	<b>196 899</b>	<b>134 343</b>	<b>62 555</b>

Les autres dettes Long Terme sont principalement constituées des dépôts de garantie reçus sur le portefeuille hôtelier en Espagne.

Les dettes fournisseurs concernent l'activité Murs et Fonds pour 16 M€ et l'activité Hotels en bail pour 15 M€.

Les dettes fournisseurs d'immobilisations concernent les dépenses liées aux travaux réalisés sur les actifs.

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 et 2021 soit 71 M€, et des avoirs à établir pour 8 M€ sur l'activité Murs et Fonds.

Les autres dettes court terme (49,9 M€) intègrent principalement la dette de la taxe foncière en année pleine (IFRIC 21) pour 16 M€, une dette de travaux (9 M€) vis-à-vis de l'opérateur hôtelier du portefeuille Roco, des dettes fiscales de TVA pour 9 M€, et des dettes sociales pour l'activité Murs et Fonds pour 9,3 M€

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

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière	30-juin-21 Net (K€)	Montant figurant dans l'Etat de Situation Financière évalué:			Juste Valeur (K€)
			Au Coût amorti	A la juste Valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Titres immobilisés (non courants)	Actifs financiers non courants	200	200			200
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	68 365	68 365			68 365
Prêts & Créances	Créances clients	99 818	99 818			99 818
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur	25 569		0	25 569	25 569
Actifs en juste valeur	Equivalents de trésorerie	6 723			6 723	6 723
<b>Total Actifs Financiers</b>		<b>200 675</b>	<b>168 383</b>	<b>0</b>	<b>32 292</b>	<b>200 675</b>
Dettes au coût amorti	Dettes financières	2 630 329	2 630 329			2 651 466 <sup>(1)</sup>
Passifs à la juste valeur	Dérivés à la juste valeur	99 639		0	99 639	99 639
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	7 747	7 747			7 747
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	39 883	39 883			39 883
<b>Total Passifs Financiers</b>		<b>2 777 598</b>	<b>2 677 959</b>	<b>0</b>	<b>99 639</b>	<b>2 798 735</b>

<sup>(1)</sup> L'écart entre valeur nette comptable et juste valeur des dettes à taux fixe est de 21,1 M€ (18,9 M€ au titre des emprunts détaillés en 3.2.5.12.4 et 2,3 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		25 569		25 569
Equivalents de trésorerie		6 723		6 723
<b>Total Actifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>32 292</b>	<b>0</b>	<b>32 292</b>
Dérivés à la juste valeur par résultat et OCI		99 639		99 639
<b>Total Passifs financiers</b>	<b>0</b>	<b>99 639</b>	<b>0</b>	<b>99 639</b>

3.2.5.16. Comptes de régularisation

K€	30-juin-21	31-déc.-20	Variation
Produits constatés d'avance et autres comptes	5 579	6 307	-728
<b>Total des comptes de régularisation</b>	<b>5 579</b>	<b>6 307</b>	<b>-728</b>

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

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

#### 3.2.6.1. Principes comptables

##### ✓ Loyers

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

En règle générale, le quittancement est trimestriel. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers, 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.

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

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

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

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

#### 3.2.6.2. Résultat d'exploitation

##### 3.2.6.2.1. Revenus locatifs

Loyers (en K€)	30-juin-21	30-juin-20	Variation en K€	Var %
Hôtels en bail	75 647	69 768	5 879	8,4%
Autres activités	2 976	6 099	-3 123	-51,2%
<b>Total Loyers</b>	<b>78 623</b>	<b>75 867</b>	<b>2 756</b>	<b>3,6%</b>

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

La variation du chiffre d'affaires de l'activité hôtellerie (+5,9M€) s'explique principalement par :

- l'effet des acquisitions du portefeuille Roco (+9,1 M€) ;
- la baisse des loyers variables Accor (- 2,5M€) ;

Pour les baux à loyers fixes, il a été accordé des franchises de loyers en contrepartie d'un allongement de la durée des baux et des abandons de loyers pour lesquels un loyer a été reconstitué sous la forme de franchise. Au 30 juin 2021, l'impact de la linéarisation de ces franchises est de -0,7 M€. Par ailleurs, il a été accordé à certains locataires des différés de paiement dont les échéances de règlement courent de 2021 à 2024.

La baisse des revenus locatifs des autres activités est principalement liée aux cessions.

**3.2.6.2.2. Loyers nets**

K€	30-juin-21	30-juin-20	Variation en %
Loyers	78 623	75 867	3,6%
Charges locatives non récupérées	135	-148	n.a.
Charges d'impôts et taxes	-13 127	-13 021	0,8%
Produits de refacturation d'impôts et taxes	11 231	11 278	-0,4%
Charges sur Immeubles	-1 294	-1 161	11,4%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1 176	-1 488	n.a.
<b>Loyers Nets</b>	<b>74 393</b>	<b>71 327</b>	<b>4,3%</b>

L'impact entre les charges d'impôts et taxes et leur produit de refacturation en année pleine (-2,2 M€ au 30 juin 2021) correspond principalement aux actifs situés en Espagne, pour lesquels les baux ne prévoient pas la refacturation de l'ensemble de ces charges.

Les charges sur immeubles sont essentiellement constituées des honoraires de Covivio Property Management pour 0,8 M€.

Les charges nettes de créances irrécouvrables sont principalement constituées de dépréciations de créances locataires pour -2 M€ en Espagne et d'une reprise de 0,8 M€ en France suite à des abandons de loyers des mois de novembre et décembre 2020 sur les commerces, en lien avec la pandémie de la Covid-19.

**3.2.6.2.3. EBITDA des hôtels en gestion**

K€	30-juin-21	30-juin-20	Variation en K€	Var %
Revenus des hôtels en gestion	22 708	45 744	-23 036	-50,4%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-26 539	-42 419	15 880	-37,4%
<b>EBITDA DES HOTELS EN GESTION</b>	<b>-3 831</b>	<b>3 325</b>	<b>-7 156</b>	<b>-215,2%</b>

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

La baisse de l'EBITDA des hôtels en gestion de -7,2 M€ est liée aux mesures de confinement et de fermeture de certains hôtels pendant le 1er semestre 2021, alors que les mois de janvier et février 2020 n'avaient pas été impactés par la pandémie.

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

### 3.2.6.2.4. Coûts de fonctionnement nets

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

K€	30-juin-21	30-juin-20	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	1 239	1 706	-27,4%
Frais liés à l'activité	-726	-679	7,0%
Frais de structure	-10 583	-9 967	6,2%
<b>Total Coûts de Fonctionnements Nets</b>	<b>-10 070</b>	<b>-8 939</b>	<b>12,6%</b>

Les revenus de gestion et d'administration sont principalement constitués des honoraires d'Asset management facturés aux sociétés mises en équivalence. Ils sont en 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 3,3 M€ dont 3,1 M€ avec Covivio ;
- des coûts de personnel pour 3,1 M€ qui font l'objet d'une analyse spécifique au §3.2.7.1

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

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

K€	30-juin-21	30-juin-20	Variation
Amortissements des biens d'exploitation	-18 798	-19 992	1 194
Variation nette des provisions et autres	8 442	7 151	1 290

La baisse des amortissements des biens en exploitation concerne principalement le Pullman Roissy où la plupart du mobilier a été totalement amorti au 31 décembre 2020.

Le poste « variation nette des provisions et autres » inclut la refacturation aux locataires des baux à construction (6,4 M€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2021 contre 5,2 M€ au 30 juin 2020). La charge locative étant annulée par l'application de la norme IFRS 16, le produit de la refacturation aux locataires/exploitants n'est pas présenté en charges sur immeubles car cela conduirait à afficher un produit net sur ce poste et à fausser le ratio de charges immobilières.

La variation de la période est principalement liée à la refacturation des baux emphytéotiques sur le portefeuille Roco acquis au second semestre 2020 (+1,6 M€).

**3.2.6.3. Résultat de cessions**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, le groupe Covivio Hotels a réalisé des cessions pour un montant de 52 M€ afférant à un portefeuille de 10 actifs Jardiland pour 31,7 M€, 6 actifs Courtepaille pour 7 M€ et 1 hôtel IBIS en France pour 12,6 M€. Le résultat de cession net des frais sur ventes est de -0,2 M€.

**3.2.6.4. Variation de Juste Valeur des Immeubles**

K€	30-juin-21	30-juin-20
Hôtels en bail	-63 199	-130 351
Autres activités (non significatives)	-1 554	-4 684
<b>Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles</b>	<b>-64 753</b>	<b>-135 035</b>

La variation de juste valeur des immeubles est commentée dans le paragraphe 3.2.4.1.

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

K€	30-juin-21	30-juin-20	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	600	714	-114	-16,0%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-18 371	-20 517	2 147	-10,5%
Amortissements des frais accessoires sur emprunt	-2 717	-2 339	-378	16,2%
Charges nettes sur couverture	-9 259	-6 810	-2 449	36,0%
<b>Coût de l'endettement financier Net</b>	<b>-29 747</b>	<b>-28 952</b>	<b>-794</b>	<b>2,7%</b>

Le coût de l'endettement financier net a augmenté de 2,7 % suite aux financements réalisés au 2<sup>nd</sup> semestre 2020 dans le cadre de l'acquisition du portefeuille Roco.

**3.2.6.6. Résultat financier**

K€	30-juin-21	30-juin-20	Variation en K€	Variation en %
Coût de l'endettement financier net	-29 747	-28 952	-794	2,7%
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-6 793	-6 540	-253	3,9%
Variation de juste valeur des instruments financiers	41 339	-40 076	81 415	n.p.
Actualisation et résultat de change	-771	328	-1 098	n.p.
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-524	-246	-278	113,0%
<b>Total du Résultat Financier</b>	<b>3 505</b>	<b>-75 486</b>	<b>78 992</b>	<b>-104,6%</b>

La charge d'intérêts des passifs locatifs est liée à l'application de la norme IFRS 16 et se substitue en partie à la charge locative. Cette charge est principalement constituée des baux emphytéotiques au Royaume-Uni.

La hausse des taux a généré une baisse des instruments financiers passif de 41,3 M€ au 30 juin 2021 (26,3 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 -0,6 M€ est essentiellement composée de l'amortissement des frais sur emprunts (+2,7 M€ réguliers et +0,5 M€ exceptionnels), et du dénouement de la linéarisation de franchises (-3,8 M€).

### 3.2.6.7. Impôts exigibles et impôts différés

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

##### ✓ Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

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

- Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

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

- Obligations de distribution

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

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

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

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

Il n'y a aucune dette d'Exit Tax dans les comptes de Covivio Hotels au 30 juin 2021.

#### ✓ Régime de droit commun et impôts différés

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

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

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

#### ✓ Régime SOCIMI (sociétés espagnoles)

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

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

**3.2.6.7.2. Impôts et taux retenus par Zone Géographique**

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	0	-304	-304	25,83% (1)
Belgique	-463	806	343	25,00% (2)
Luxembourg	-246	-905	-1 151	24,94%
Pays-Bas	-527	-2 780	-3 307	25,00% (3)
Portugal	-197	-308	-505	22,50%
Allemagne	-467	-13 274	-13 741	15,83% (4)
Espagne	0	1 527	1 527	25,00%
Royaume Uni	47	-3 807	-3 760	25,00% (5)
Irlande	0	89	89	33,00% (6)
Pologne	0	-6	-6	9,00%
Italie	-96	-2 330	-2 426	24,00%
Hongrie	-300	-1 236	-1 536	9,00%
République Tchèque	-296	79	-217	19,00%
<b>Total</b>	<b>-2 544</b>	<b>-22 449</b>	<b>-24 993</b>	

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

- (1) En France, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2021 est 27,4% en 2021 et sera de 25,83% en 2022.
- (2) En Belgique, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2021 est 25%.
- (3) Aux Pays-Bas, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2021 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 % (Trade tax).
- (5) Au Royaume-Uni, le taux d'impôt s'établit à 25%, versus 19% pour l'exercice 2020
- (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.

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

K€	30-juin-21	30-juin-20	Variation
France	-304	-98	-206
Belgique	806	1 027	-221
Luxembourg	-905	442	-1 347
Pays-Bas	-2 780	553	-3 333
Portugal	-308	-101	-207
Allemagne	-13 274	10 661	-23 935
Espagne	1 527	146	1 381
Royaume Uni	-3 807	7 108	-10 916
Irlande	89	205	-116
Pologne	-6	130	-137
Italie	-2 330	0	-2 330
République Tchèque	79	0	79
Hongrie	-1 236	0	-1 236
<b>Total</b>	<b>-22 449</b>	<b>20 074</b>	<b>-42 523</b>

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

Les charges d'impôts différés au 30 juin 2021 se répartissent entre l'activité hôtellerie (-11,9 M€), suite à des régularisations de taux et le secteur Murs et Fonds à l'étranger (-10,6 M€) suite à des reprises d'IDA sur le portefeuille Rock en Allemagne.

## 3.2.7. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

### 3.2.7.1. Frais de personnel

Dans l'état du résultat net, les frais de personnel de la période sont inclus dans les postes *Frais de structure* pour 3,1 M€. Ces derniers sont en hausse de 0,7 M€ versus le premier semestre 2020 sous l'effet de la variation de la charge sur actions gratuites qui augmente de 0,5 M€ par rapport au 30 juin 2020. En effet, la diminution du cours de Bourse de Covivio entre le 31 décembre 2019 et le 30 juin 2020 avait eu un impact positif sur la charge URSSAF sur actions gratuites (produit de 0,4 M€ en 2020 contre charge de 0,1 M€ en 2021).

Les frais de personnel sont aussi présent dans *EBITDA des hôtels en gestion* pour 12,7 M€ pour ce qui concerne l'activité Murs et Fonds. Ils sont en baisse de 4,8 M€ en lien avec la fermeture de certains hôtels sur la quasi-totalité du 1<sup>er</sup> semestre 2021 et au recours aux mesures de chômage partiel. A ce titre, le groupe a bénéficié d'aides pour un montant d'environ 7,4 M€ (chômage partiel, aides au paiement ou exonération de charges patronales).

Les frais de personnel sont également présent dans le poste *frais sur ventes* pour 0,2 M€.

L'effectif présent au 30 juin 2021 des sociétés consolidées par intégration globale (hors sociétés Murs et Fonds) s'élève à 23 personnes. Cet effectif se répartit entre la France (19 personnes), l'Espagne (1 personne) et le Luxembourg (3 personnes).

L'effectif moyen au 30 juin 2021 pour l'activité Murs et Fonds s'établit à 1 056 personnes contre 1 074 au 31 décembre 2020, en baisse principalement du fait de la fermeture des hôtels pendant la crise.

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

#### ✓ Résultat par action (IAS 33)

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

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

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

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

	30-juin-21	30-juin-20
<b>Résultat net part du groupe (en K€)</b>	<b>-38 629</b>	<b>-162 618</b>
Nombre d'action moyen non dilué	134 002 709	122 863 518
Nombre moyen d'actions auto détenues	9 521	7 283
Nombre d'action moyen dilué	134 002 709	122 863 518
<b>Résultat net par action non dilué</b>	<b>-0,29</b>	<b>-1,32</b>
<b>Résultat net par action dilué</b>	<b>-0,29</b>	<b>-1,32</b>

L'évolution du nombre moyen d'action est en lien avec l'augmentation de capital réalisée au 1<sup>er</sup> semestre 2021 et la création de 15 593 836 actions nouvelles.

### 3.2.7.3. Transactions entre parties liées

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

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

Partenaires	Qualité du partenaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Covivio Hotels Gestion	Gérant	-1 099			Rémunération de la gérance
Covivio Property	Prestataire Groupe	-461			Honoraires Property
Covivio	Prestataire Groupe	-2 894			Frais de réseau
Covivio SGP	Gérant OPCI B2 INVEST HOTEL	-68			Prestations conseil et convention de gestion
Covivio Immobilien GmbH	Prestataire Groupe	-369			Honoraires Property et Frais de réseau
IRIS (OPCI + Holding), OPCI Campinvest, SCI Dahlia et Phoenix	Sociétés MEE	1 000	478	62 636	Honoraires Asset, Property, Prêts

### 3.2.7.4. Rémunération des dirigeants

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

K€	30-juin-21	30-juin-20
Administrateurs	2	14
<b>Jetons de présence</b>	<b>2</b>	<b>14</b>

Au 30 juin 2021, il a été versé 2 K€ de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance et du Comité d'audit.

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

Gérant commandité, Covivio Hotels Gestion a perçu au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2021 une rémunération au titre de ses fonctions de 0,6 M€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Covivio Hotels.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, il a été versé 500 K€ de dividende précipitaire à l'associé commandité, Covivio Hotels Gestion au titre de l'exercice 2021. 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.

### 3.2.8. 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

30/06/2021 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Ecarts d'acquisition	0	0	61 588	73 498	135 086
Immobilisations incorporelles	0	0	209	15	224
Immeubles d'exploitation	468	0	195 507	810 333	1 006 308
Autres immobilisations	3 169	34	9 932	8 926	22 061
Immobilisations en cours	344	37	4 717	2 147	7 245
<b>TOTAL</b>	<b>3 981</b>	<b>72</b>	<b>271 953</b>	<b>894 919</b>	<b>1 170 925</b>

31/12/2020 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Ecarts 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
<b>TOTAL</b>	<b>4 261</b>	<b>79</b>	<b>274 042</b>	<b>903 392</b>	<b>1 181 774</b>

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

30/06/2021 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Immeubles de Placement	1 773 755	3 204 147	0	0	4 977 902
Actifs destinés à être cédés	12 366	19 000	0	0	31 366
Immeubles en développement	47 046	0	0	0	47 046
<b>TOTAL</b>	<b>1 833 167</b>	<b>3 223 147</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 056 314</b>

31/12/2020 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
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
<b>TOTAL</b>	<b>1 886 987</b>	<b>3 216 578</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 103 565</b>

Les valeurs du patrimoine France demeurent stables au 30 juin 2021. La baisse du patrimoine provient des cessions.

Les valeurs du patrimoine Etranger sont en légère hausse.

La baisse du patrimoine au Royaume-Uni est atténuée par l'appréciation de la livre à la fin de la période.

**3.2.8.4. Passifs financiers**

30/06/2021 - en K€	Hôtellerie	Murs et Fonds	TOTAL
Emprunts LT portant intérêts	1 917 015	622 903	2 539 918
Emprunts CT portant intérêts	105 915	13 526	119 441
Passifs locatifs LT et CT	224 135	26 451	250 586
<b>Total Emprunts LT &amp; CT</b>	<b>2 247 065</b>	<b>662 880</b>	<b>2 909 945</b>

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
<b>Total Emprunts LT &amp; CT</b>	<b>2 489 288</b>	<b>662 945</b>	<b>3 152 233</b>

Les emprunts diminuent de 242 M€ sous l'effet des remboursements des dettes Verdi (-187 M€) et dettes Roco (-175 M€) minoré par des tirages de ligne de crédit pour 81 M€.

Les passifs locatifs du secteur « hôtellerie » augmentent, suite à l'appréciation de la livre sur le 1er semestre 2021.

**3.2.8.5. Compte de résultat par secteur opérationnel**

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

K€ - 30/06/2021	Hôtellerie	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	30-juin-21
Loyers	78 623	0	0	78 623
Charges locatives non récupérées	-1 761	0	0	-1 761
Charges sur Immeubles	-1 261	-33	0	-1 294
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1 197	21	0	-1 176
<b>LOYERS NETS</b>	<b>74 405</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>74 393</b>
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	-3	22 711	0	22 708
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	3	-26 542	0	-26 539
<b>EBITDA DES HOTELS EN GESTION</b>	<b>0</b>	<b>-3 831</b>	<b>0</b>	<b>-3 831</b>
Revenus de gestion et d'administration	6 549	-19	-5 291	1 239
Frais liés à l'activité	-5 331	-581	5 185	-726
Frais de structure	-9 308	-1 382	107	-10 583
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>-8 089</b>	<b>-1 982</b>	<b>1</b>	<b>-10 070</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-60	-18 738	0	-18 798
Variation nette des provisions et autres	6 977	1 466	-1	8 442
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>73 233</b>	<b>-23 097</b>	<b>0</b>	<b>50 136</b>
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>-165</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>-168</b>
<b>Résultat des ajustements de valeurs</b>	<b>-64 753</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-64 753</b>
<b>Résultat de cession de titres</b>	<b>0</b>	<b>-112</b>	<b>0</b>	<b>-112</b>
<b>Résultat des variations de périmètre</b>	<b>-116</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-117</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>8 199</b>	<b>-23 213</b>	<b>0</b>	<b>-15 014</b>
Coût de l'endettement financier net	-24 141	-5 606	0	-29 747
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-6 109	-684	0	-6 793
Ajustement de valeur des instruments dérivés	37 859	3 480	0	41 339
Actualisation des dettes et créances	-767	-4	0	-771
Amortissement exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-524	0	0	-524
Quote-part de résultat des entreprises associées	3 792	0	0	3 792
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>18 309</b>	<b>-26 027</b>	<b>0</b>	<b>-7 718</b>
Impôts différés	-11 863	-10 586	0	-22 449
Impôt sur les sociétés	-2 392	-152	0	-2 544
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>4 053</b>	<b>-36 765</b>	<b>0</b>	<b>-32 711</b>

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

K€ - 30/06/2020	Hôtellerie	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	30-juin-20
Loyers	75 867	0	0	75 867
Charges locatives non récupérées	-1 888	-3	0	-1 891
Charges sur Immeubles	-1 151	-10	0	-1 161
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1 500	12	0	-1 488
<b>LOYERS NETS</b>	<b>71 233</b>	<b>94</b>	<b>0</b>	<b>71 327</b>
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	0	45 744	0	45 744
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	0	-42 419	0	-42 419
<b>EBITDA DES HOTELS EN GESTION</b>	<b>0</b>	<b>3 325</b>	<b>0</b>	<b>3 325</b>
Revenus de gestion et d'administration	7 343	203	-5 840	1 706
Frais liés à l'activité	-5 384	-895	5 600	-679
Frais de structure	-8 758	-1 326	117	-9 967
<b>COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>	<b>-6 798</b>	<b>-2 018</b>	<b>-123</b>	<b>-8 939</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-10	-19 982	0	-19 992
Variation nette des provisions et autres	4 956	2 202	-7	7 151
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>69 381</b>	<b>-16 379</b>	<b>-130</b>	<b>52 872</b>
Produits des cessions d'actifs	119 589	0	130	119 719
Valeurs de sortie des actifs cédés	-120 032	0	0	-120 032
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>-443</b>	<b>0</b>	<b>130</b>	<b>-313</b>
<b>Résultat des ajustements de valeurs</b>	<b>-135 035</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-135 035</b>
<b>Résultat de cession de titres</b>	<b>0</b>	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>97</b>
<b>Résultat des variations de périmètre</b>	<b>136</b>	<b>-2 502</b>	<b>0</b>	<b>-2 366</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>-65 960</b>	<b>-18 784</b>	<b>0</b>	<b>-84 744</b>
Coût de l'endettement financier net	-22 781	-6 171	0	-28 952
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-5 838	-702	0	-6 540
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-37 245	-2 831	0	-40 076
Actualisation des dettes et créances	334	-6	0	328
Amortissement exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-190	-56	0	-246
Quote-part de résultat des entreprises associées	-6 897	0	0	-6 897
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>-138 579</b>	<b>-28 550</b>	<b>0</b>	<b>-167 129</b>
Impôts différés	19 548	526	0	20 074
Impôt sur les sociétés	-12 561	-479	0	-13 040
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>-131 592</b>	<b>-28 503</b>	<b>0</b>	<b>-160 095</b>

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

L'activité Murs et Fonds présente un Résultat Brut d'Exploitation de -6,4 M€ au 30 juin 2021 contre 2,6 M€ au 30 juin 2020

La diminution du chiffre d'affaires de -23 M€ est principalement liée à la crise sanitaire et aux confinements stricts en Europe durant la quasi-totalité du 1<sup>er</sup> semestre 2021. L'EBITDA est en baisse de -7,1 M€ par rapport au 30 juin 2020 en corrélation avec la baisse de fréquentation.

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

Données consolidées en K€	30-juin-21	30-juin-20	Var (K€)
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>22 711</b>	<b>45 738</b>	<b>-23 027</b>
Coûts des ventes	-6 122	-10 283	4 161
Coût de personnel	-14 952	-22 104	7 152
A & G (Administratif & General)	-2 705	-3 288	583
S & M (Sales & Marketing)	-1 383	-2 668	1 285
Autres charges d'exploitation	-3 985	-4 756	771
<b>Résultat Brut d'Exploitation (GOP)</b>	<b>-6 436</b>	<b>2 639</b>	<b>-9 075</b>
Frais de gestion	6 830	6 334	496
Taxes foncières et autres	-3 173	-3 671	498
Assurances	-537	-673	136
Honoraires conseils	-3 049	-3 307	258
<b>EBITDAR</b>	<b>-6 365</b>	<b>1 322</b>	<b>-7 687</b>
Locations	537	-28	565
<b>EBITDA</b>	<b>-5 828</b>	<b>1 294</b>	<b>-7 122</b>
Amortissements et provisions	-18 970	-18 713	-257
<b>Résultat net opérationnel courant</b>	<b>-24 798</b>	<b>-17 419</b>	<b>-7 379</b>
Résultat exceptionnel	3 358	106	3 252
<b>Résultat net opérationnel</b>	<b>-21 440</b>	<b>-17 313</b>	<b>-4 127</b>
Coût de l'endettement financier net	-5 605	-6 204	599
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-684	-702	18
Variation des justes valeurs des Instruments Financiers (IFT)	3 480	-2 831	6 311
Autres produits et charges financiers	-5	-29	24
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>-24 254</b>	<b>-27 079</b>	<b>2 825</b>
Impôts sur les sociétés	-10 738	47	-10 785
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>-34 992</b>	<b>-27 032</b>	<b>-7 960</b>
Intérêts minoritaires	1 247	641	606
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>-33 745</b>	<b>-26 391</b>	<b>-7 354</b>

Le résultat net consolidé du secteur Murs et Fonds est différent (-1,8 M€) de celui présent dans les comptes consolidés du groupe Covivio Hotels du fait de la présence d'opérations intercos non éliminées dans le sous palier de consolidation de l'activité Murs et Fonds.

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

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

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

Il n'y a aucun évènement postérieur à la clôture au 30 juin 2021.

**3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX  
COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE  
SEMESTRIELLE**

**MAZARS****Tour Exaltis**

61, rue Henri Regnault  
92075 Paris-La Défense cedex  
S.A. à directoire et conseil de surveillance  
au capital de € 8 320 000  
784 824 153 R.C.S. Nanterre

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

**ERNST & YOUNG et Autres**

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

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

**Covivio Hotels**

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021

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

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Covivio Hotels, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés. 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 de nos travaux.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité de votre gérance. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

**1. Conclusion sur les comptes**

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

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

## 2. Vérification spécifique

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

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

Paris-La Défense, le 28 juillet 2021

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Claire Gueydan

Anne Herbein

## 4. ATTESTATION DU RESPONSABLE

**ATTESTATION DU RESPONSABLE**

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

Le 28 juillet 2021,

Monsieur Tugdual Millet  
Président de COVIVIO HOTELS GESTION  
Gérant commandité  
Personne responsable de l'information financière