

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio Hotels

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

MAZARS
Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92072 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

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'assemblée générale de la société Covivio Hotels,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio Hotels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

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

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2021, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette de 3 920 M€, soit 86 % du total actif. Comme indiqué dans la note 3.5.2.4 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, ils sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.</p> <p>Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés.</p> <p>A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour votre société.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">➤ apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ;➤ examiner, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment que :<ul style="list-style-type: none">• les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant ;

Comme indiqué dans la note 3.5.2.8 « Provisions pour risques et charges » de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés.

Compte tenu du poids des titres de participation et des créances rattachées au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuelles liées comme un point clé de l'audit.

- les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit « Evaluation des actifs immobiliers ».

- analyser le niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées par rapprochement de l'actif net réévalué à la valeur nette comptable ;
- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés ;
- apprécier le caractère approprié des informations fournies dans les notes annexes aux comptes annuels.

■ Evaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2021 une valeur de 354 M€ au regard d'un total bilan de 4 554 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par votre société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de production et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 3.5.2.3 « Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles » de l'annexe aux comptes annuels, à chaque arrêté, votre société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles.</p> <p>L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par votre société.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par votre société.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre société ; ▶ prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre société ; ▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valeur vénale des actifs immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ; ▶ analyser les hypothèses retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant, dans le contexte

Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.

de la crise liée à la Covid-19, aux données de marché disponibles ;

- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- ▶ contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable et que les critères présentés dans la note 3.5.2.3 de l'annexe aux comptes annuels sont remplis ;
- ▶ recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de votre société.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

■ **Autres informations**

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la gérance.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

■ **Désignation des commissaires aux comptes**

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

Au 31 décembre 2021, le cabinet MAZARS était dans la dix-huitième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la neuvième année.

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

■ Rapport au comité d'audit

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

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

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

Paris-La Défense, le 10 mars 2022

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Claire Gueydan-O'Quin

Anne Herbein



COVIVIO HOTELS

COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2021

SOMMAIRE

3.4	COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2021.....	4
3.5	ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS	7
3.5.1	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE.....	7
3.5.1.1	Impact Covid 19.....	7
3.5.1.2	Acquisitions d'actifs immobiliers, travaux et développements.....	7
3.5.1.3	Cessions d'actifs immobiliers	7
3.5.1.4	Acquisitions de titres de participation.....	8
3.5.1.5	Augmentation de Capital	8
3.5.1.6	Refinancement de la dette.....	8
3.5.1.7	Restructuration de la couverture.....	8
3.5.1.8	Contrôle fiscal	8
3.5.2	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	9
3.5.2.1	Immobilisations corporelles	9
3.5.2.2	Immobilisations corporelles acquises en crédit-bail.....	10
3.5.2.3	Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles	10
3.5.2.4	Immobilisations financières	11
3.5.2.5	Créances clients et dépréciations clients douteux.....	11
3.5.2.6	Créances et dettes libellées en monnaies étrangères	11
3.5.2.7	Instruments dérivés.....	12
3.5.2.8	Provisions pour risques et charges.....	12
3.5.2.9	Provisions pour risques et charges financières	13
3.5.2.10	Emprunts, dettes et emprunt obligataire	13
3.5.2.11	Charges à répartir	13
3.5.2.12	Prime de remboursement d'emprunt obligataire	13
3.5.2.13	Chiffre d'affaires.....	13
3.5.2.14	Impôts sur les Bénéfices	13
3.5.3	EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN	14
3.5.3.1	Actif Immobilisé.....	14
3.5.3.2	Actif Circulant.....	18
3.5.3.3	Capitaux Propres	20
3.5.3.4	Provisions pour risques et charges.....	22
3.5.3.5	Dettes.....	23
3.5.4	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT.....	27
3.5.4.1	Résultat Exploitation	27
3.5.4.2	Résultat Financier	29
3.5.4.3	Résultat Exceptionnel	30
3.5.4.4	Impôts sur les Bénéfices	31
3.5.4.5	Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	31
3.5.5	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	31
3.5.5.1	Engagements donnés	31

3.5.5.2	Engagements reçus	34
3.5.6	RENSEIGNEMENTS DIVERS	34
3.5.6.1	Effectif moyen employé au cours de l'exercice et effectif à la fin de l'exercice	34
3.5.6.2	Rémunération des mandataires sociaux.....	35
3.5.6.3	Informations concernant les transactions entre les parties liées	35
3.5.6.4	Informations sur les postes avec les entreprises liées.....	35
3.5.6.5	Filiales et participations	36
3.5.7	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	36

3.4 COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2021

3.4.1 Bilan

Actif

k€	Note 3.5.	31-déc.-21 Brut	Amortissements & Dépréciations	31-déc.-21 Net	31-déc.-20 Net
Immobilisations incorporelles		0	0	0	0
Immobilisations corporelles :	3.1.1	565 049	211 044	354 005	408 319
<i>Terrains</i>		129 344	4 171	125 173	151 404
<i>Constructions</i>		430 793	206 866	223 927	250 898
<i>Autres immobilisations corporelles</i>		23	8	15	14
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		4 890	0	4 890	6 003
<i>Avances et acomptes</i>		0	0	0	0
Immobilisations financières :		3 987 852	66 133	3 921 720	3 921 179
<i>Participations</i>	3.1.2	2 383 202	66 133	2 317 070	2 236 271
<i>Autres titres immobilisés</i>	3.1.4	140	0	140	209
<i>Créances rattachées à des participations & Prêts</i>	3.1.3	1 603 338	0	1 603 338	1 684 686
<i>Dépôts et cautionnements</i>		1 173	0	1 173	13
Total I - Actif Immobilisé	3.1	4 552 902	277 176	4 275 725	4 329 498
Stocks et en-cours		0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes		0	0	0	0
Créances d'exploitation :	3.2.1/ 3.2.2	155 843	2 477	153 365	62 669
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		12 255	2 477	9 777	7 018
<i>Comptes courants</i>		141 403	0	141 403	52 242
<i>Autres créances</i>		2 185	0	2 185	3 409
Valeurs mobilières de placement		0	0	0	0
Disponibilités		69 132	0	69 132	26 360
Charges constatées d'avance	3.2.3	17 760	0	17 760	20 527
Instruments de trésorerie	3.2.4	18	0	18	89
Total II - Actif Circulant	3.2	242 753	2 477	240 275	109 645
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3.2.3	10 403	0	10 403	12 321
Primes de remboursement des emprunts (IV)	3.2.3	3 346	0	3 346	1 013
Ecart de conversion Actif (V)	3.2.3	24 331	0	24 331	7 579
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		4 833 734	279 654	4 554 081	4 460 056

Passif

k€	Note 3.5.	31-déc.-21	31-déc.-20
Capitaux Propres :		2 278 189	2 036 374
Capital [dont versé 530 191 k€]		592 566	530 191
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 685 623	1 506 183
Réserves et report à nouveau :		225 854	86 319
	<i>Réserve légale</i>	59 257	53 019
	<i>Report à nouveau</i>	166 597	33 300
Résultat de l'exercice		29 963	168 212
Provisions réglementées		6 157	5 224
Total I - capitaux Propres	3.3	2 540 163	2 296 129
Autres Fonds Propres		0	0
Total I bis - Fonds Propres		0	0
Provisions pour risques		7 752	843
Provisions pour charges		231	245
Total II - Provisions pour Risques et Charges	3.4	7 983	1 088
DETTES			
Dettes financières :		1 980 020	2 135 966
	<i>Autres emprunts obligataires</i>	1 156 010	741 627
	<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾</i>	748 634	1 273 686
	<i>Emprunts et dettes financières diverses</i>	75 375	120 653
Avances et acomptes reçus		350	0
Dettes d'exploitation :		4 592	9 314
	<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	1 617	6 499
	<i>Dettes fiscales et sociales</i>	2 975	2 815
	<i>Autres dettes d'exploitation</i>	0	0
Dettes diverses :		3 618	7 749
	<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>	3 308	574
	<i>Autres dettes diverses</i>	310	7 175
Produits constatés d'avance		0	0
Instruments de trésorerie	3.5.7	140	232
Total III - Passif Circulant	3.5	1 988 719	2 153 261
Ecart de conversion Passif (IV)	3.5.10	17 216	9 578
TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)		4 554 081	4 460 056
⁽¹⁾ Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		0	12 439

3.4.2 Compte de résultat

k€	Note 3.5.	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation (%)
Production vendue [Loyers]		47 204	46 651	
Montant net du chiffre d'affaires	4.1.1	47 204	46 651	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	4.1.2	5 392	2 695	
Autres produits		19	120	
Total I - Produits d'exploitation		52 615	49 466	6,36%
Autres achats et charges externes		13 012	14 043	
Impôts, taxes et versement assimilés		5 360	5 555	
Salaires et traitements		2 880	3 117	
Charges sociales		1 025	1 408	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		17 927	18 659	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		1 925	3 576	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		146	3 332	
Provisions pour risques et charges : Dotations aux provisions		60	76	
Autres charges		1 355	216	
Total II - Charges d'exploitation	4.1.3	43 691	49 982	-12,59%
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	4.1	8 923	-516	-1828,66%
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice ou perte transférée	III	0	0	
Pertes ou bénéfice transféré	IV	0	0	
Produits financiers :				
De participation (dividendes)	4.2.1	56 575	161 327	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		41 560	43 033	
Autres intérêts et produits assimilés		14 369	13 892	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	4.2.2	7 129	6 258	
Différences positives de change	4.2.3	269	66	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0	
Total V - Produits financiers		119 902	224 576	-46,61%
Charges financières :				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		40 802	39 957	
Intérêts et charges assimilées		68 129	68 117	
Différences négatives de change	4.2.3	50	1 409	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		51	0	
Total VI - Charges financières		109 033	109 483	-0,41%
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	4.2	10 870	115 093	-90,56%
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		19 793	114 577	-82,73%
Produits exceptionnels :				
Sur opérations de gestion		0	0	
Sur opérations en capital		55 033	34 321	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges		417	45 219	
Total VII - Produits exceptionnels	4.3	55 450	79 540	-30,29%
Charges exceptionnelles :				
Sur opérations de gestion		73	32	
Sur opérations en capital		44 123	24 559	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		1 350	1 314	
Total VIII - Charges exceptionnelles	4.3	45 545	25 905	75,82%
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	4.3	9 904	53 635	-81,53%
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0	
Impôts sur les bénéfices (X)	4.4	-266	0	
Total des produits (I+III+V+VII)		227 966	353 583	-35,53%
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		198 003	185 370	6,82%
Bénéfice (+) ou perte (-)		29 963	168 212	-82,19%

3.5 ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

3.5.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

3.5.1.1 Impact Covid 19

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

A fin 2021, les revenus variables de la société représentent 57 % de ses revenus. Une baisse de 10% du loyer Accor entraîne une baisse de 1 536 k€ et une baisse de 20% du loyer Accor entraîne une baisse de 3 073 k€.

Au 31 décembre 2021, 42 hôtels du portefeuille Accor sont actuellement ouverts.

3.5.1.2 Acquisitions d'actifs immobiliers, travaux et développements

Il n'y a pas eu d'acquisitions d'actifs sur l'exercice en cours.

3.5.1.3 Cessions d'actifs immobiliers

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

k€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-20
Jardiland Charmeil	3 095	4 400	1 305	4 220
Jardiland Chateaudun	1 289	1 260	-29	1 230
Jardiland Chatelleraut	2 685	3 800	1 115	3 790
Jardiland Dammarie	2 363	3 485	1 122	3 488
Jardiland Le Mans	3 930	5 920	1 990	5 820
Jardiland Lempdes	861	1 400	539	1 400
Jardiland Montauban	2 046	2 680	634	2 680
Jardiland Saran	3 443	4 100	657	4 150
Jardiland Vendome	700	530	-170	530
Jardiland Tarbes	2 690	4 626	1 936	4 330
Jardiland Calais	1 965	2 966	1 001	2 870
Jardiland Chancelade	2 547	3 500	953	3 530
Jardiland Domerat	2 932	4 350	1 418	4 380
Jardiland Limoges	3 483	4 100	617	3 782
Courtepaille Lille Villeneuve	1 153	969	-184	939
Courtepaille Orléans (1)	23	6	-17	6
Courtepaille Lille Marcq	1 715	1 219	-496	1 182
Courtepaille Fresnes Les Montauban	1 289	1 199	-90	1 156
Courtepaille Lille Mouvaux	894	769	-126	748
Courtepaille Tours Sud	973	1 450	476	1 405
Courtepaille Amiens	1 204	1 621	417	1 600
Courtepaille Bourg-en-Bresse	1 362	650	-712	820
Total	42 642	54 999	12 357	54 056

(1) Le 4 mai 2021 un acte de vente d'une parcelle de l'immeuble a été signé au profit de la société Cofiroute à la suite d'une ordonnance d'expropriation du 22 mars 2019 justifiée par un projet d'aménagement de l'A10 au nord d'Orléans.

3.5.1.4 Acquisitions de titres de participation

Les titres de participations ont fortement augmenté (+107 152 k€). Cette augmentation s'explique principalement par l'augmentation de la valeur des titres de participation dans Murdelux suite à l'opération de TUP de l'entité Foncière Ulysse avec échange de titres Murdelux et à la conversion du prêt consenti par Covivio hôtel de 50m€ en capital.

3.5.1.5 Augmentation de Capital

L'Assemblée Générale qui s'est réunie le 7 avril 2021 a décidé la distribution d'un dividende de 0.26€ par action soit un total de 34 960K€ entièrement versé à la date de clôture de l'exercice.

Le procès-verbal du gérant en date du 14 juin 2021 a décidé d'une augmentation de capital par l'émission de 15 593 836 actions nouvelles d'une valeur nominal de 16euros. Ces nouvelles actions ont été entièrement libérées pour un montant brut de 249 501 k€ se décomposant en 62 375 k€ de nominal et en 187 126 k€ de prime d'émission.

3.5.1.6 Refinancement de la dette

Au cours de l'exercice, le remboursement d'un montant de 175M€ des dettes Bridge Roco 2 et Bridge Roco sont intervenues en date du 14 juin 2021 financé par l'augmentation de capital évoquée en point 3.5.1.5. La société a également procédé au remboursement d'un emprunt obligataire pour 187 M€.

Il y a également eu un refinancement au second semestre de la dette existante par l'émission d'un emprunt obligataire de 599M€ permettant le remboursement de plusieurs dettes dont l'échéance était relativement proche et à des conditions plus avantageuses en termes de coûts et de durée.

3.5.1.7 Restructuration de la couverture

Au cours de la période, Covivio Hotels a procédé à des annulations et des restructurations de couverture afin d'adapter son profil de couverture aux cessions et refinancements intervenus en 2020 en contrepartie du paiement d'une soulte de 7 525 k€ dont la totalité a été étalée.

Au 31 décembre 2020, certains instruments dérivés, considérés comme des positions ouvertes isolées (POI) jusqu'au 31 décembre 2018, ont été réutilisés à des fins de couverture, la juste valeur de ces instruments a donc été amortie en résultat sur la durée de vie résiduelle du dérivé. Covivio Hotels n'est pas en situation de sur-couverture au 31 décembre 2021.

3.5.1.8 Contrôle fiscal

Aucun contrôle fiscal en cours sur la société.

3.5.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.2.1 Immobilisations corporelles

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

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

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

✓ **Méthodologie retenue :**

- **Hôtels**

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

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

- **Restaurants Courtepaille**

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

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

- **Jardineries Jardiland**

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

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

3.5.2.2 Immobilisations corporelles acquises en crédit-bail

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

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

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

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

3.5.2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

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

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

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

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

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

3.5.2.4 Immobilisations financières

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

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

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

3.5.2.5 Créances clients et dépréciations clients douteux

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

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

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

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

3.5.2.6 Créances et dettes libellées en monnaies étrangères

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

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

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

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

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

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

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

	GBP	EUROS
Taux à l'ouverture	1	1,105734
Taux à la clôture	1	1,185100

3.5.2.7 Instruments dérivés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.2.8 Provisions pour risques et charges

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

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

3.5.2.9 Provisions pour risques et charges financières

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

3.5.2.10 Emprunts, dettes et emprunt obligataire

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

3.5.2.11 Charges à répartir

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

3.5.2.12 Prime de remboursement d'emprunt obligataire

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

3.5.2.13 Chiffre d'affaires

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

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

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

Depuis le 1^{er} janvier 2021, le quittancement Accor est réalisé en trimestriel d'avance sur la base d'un budget transmis par Accor et une régularisation est effectuée à l'issue de chaque trimestre sur la base des résultats réels des hôtels.

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

3.5.2.14 Impôts sur les Bénéfices

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

Le régime SIIC permet l'exonération :

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

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

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

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

3.5.3 EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

3.5.3.1 Actif Immobilisé

- **Variation des valeurs brutes**

k€	Note 3.5.	Valeurs brutes au 31-déc.-20	Augmentations		Diminutions		Valeurs brutes au 31-déc.-21
			Acquisition et travaux	Transferts	Cessions et autres sorties	Transferts	
Immobilisations incorporelles		0	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles		631 104	2 535	3 647	68 589	3 647	565 050
- Terrains	3.1.1	155 776	0	0	26 432	0	129 344
- Constructions	3.1.1	469 303	0	3 647	42 157	0	430 793
- Autres immobilisations corporelles		22	0	0	0	0	22
- Immobilisations en cours	3.1.1	6 003	2 535	0	0	3 647	4 891
Immobilisations financières		3 960 958	281 219	0	254 325	0	3 987 852
- Titres de participations	3.1.2	2 276 050	112 348	0	5 196	0	2 383 202
- Prêts	3.1.3	1 684 686	166 829	0	248 178	0	1 603 337
- Titres immobilisés	3.1.4	209	882	0	951	0	140
- Autres immobilisations financières		13	1 160	0	0	0	1 173
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		4 592 062	283 754	3 647	322 914	3 647	4 552 902

3.5.3.1.1 Immobilisations corporelles

La variation des immobilisations corporelles est due principalement :

- A la réalisation des travaux pour les montants suivants :
 - 2,5M€ de travaux sur les hôtels
- A la sortie des immobilisations pour les montants suivants :
 - la vente de 14 murs du portefeuille JARDILAND pour un montant total de 55M€
 - la vente de 8 murs du portefeuille COURTEPAILLE pour un montant total de 7,9M€
 - la mise au rebut suite aux remplacements de certains composants pour un montant total de 1,88M€

3.5.3.1.2 Variation des titres de participations

La variation positive des titres de participation s'explique principalement par l'augmentation de capital sans émission de nouveaux titres de Murdelux pour 81 755 k€. Ci-dessous le détail exhaustif des augmentations :

Sociétés	Valeur des titres (k€)
Montant au 31 décembre 2020	2 276 050
Acquisition de titres et assimilés	
Murdelux	81 755
FDM M LUX S.à.r.l	10 949
Constance	19 644
Total augmentation de titres suite acquisition	112 348
Réduction de Capital	
FONCIERE ULY SSE	4 931
FONCIERE MANON	265
Total Réduction de Capital	5 196
Montant au 31 décembre 2021	2 383 202

3.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	k€
Prêts aux filiales	1 589 279
Intérêts courus sur prêts	11 509
Intérêts courus sur sw ap	2 549
Total	1 603 338

Le détail des prêts aux filiales est le suivant :

k€	Capital restant dû au 31/12/2021	Intérêts courus au 31/12/2021	Capital restant dû au 31/12/2020
Murdelux (1)	756 518	5	781 173
Investment FDM Rocatierra	227 600	4 848	227 600
Constance	158 866	5 201	148 781
SNC Foncière Otello	101 667	0	146 781
FDM M Lux	138 337	0	138 337
SCI Rosace	37 500	0	37 500
OPCI Oteli	35 031	104	35 031
LHM Holding Lux	28 960	337	28 960
Ingrid France	26 735	0	26 735
SAS Kombon	19 949	59	19 949
B&B Invest Lux 4 (2)	0	0	17 580
Samoens	13 663	163	14 665
Bardiomar	8 798	163	8 798
Ruhl Côte d'Azur	8 500	0	8 500
SCI Porte Dorée	7 747	217	7 747
SAS Iris Holding France	6 745	141	6 745
SNC Hotel 37 René Clair	6 700	0	6 700
B&B Invest Espagne	5 962	269	5 962
Total	1 589 279	11 509	1 667 544

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

k€	2 021	2 020	variation	caractéristiques prêts/ commentaires
Prêts portefeuille uk :	349 983	326 544	23 439	
<i>Acquisition portefeuille en 2018</i>	483 477	483 477	0	Conclu le 18/07/18 - taux 3% - durée 8 ans
<i>Remboursement</i>	-189 179	-189 179	0	Restructuration au 01/01/19
<i>Acquisition Oxford en 2019</i>	34 123	34 123	0	Tirage complémentaire du 12/02/19
<i>Impact Ecart de conversion</i>	21 561	-1 877	23 438	Conversion au taux de clôture (soit au 31/12/20 : 1£=1,105734 € contre 1£=1,18510€ au 31/12/21)
Prêt portefeuille Roco	185 058	229 687	-44 629	Conclu le 2/09/20 - taux 2,26 % - durée 7 ans
Prêts Kempense Meren	26 375	26 375	0	Conclu le 1/01/19 - taux 4,39 % - durée 3,5 ans
Prêts H Invest lux 1	22 476	25 500	-3 024	Conclu le 1/01/19 - taux 4,99 % - durée 4 ans
Prêts Portmurs	24 037	24 037	0	Conclu le 1/01/12 - taux 4,94 % - durée 8 ans
Prêts LH12 (options pays-bas)	30 032	33 623	-3 591	Conclu le 27/12/18 - taux 3,61 % - durée 7 ans
Prêts Nh Amsterdam	7 675	21 590	-13 915	Conclu le 5/06/14 - taux 5 % - durée 7 ans
Prêts pour investissement en Pologne	17 734	17 735	-1	Conclu les 22/10/19 et 6/12/19 - taux 2,6 % et 2,71 %- durée 7 ans
Prêts H Invest lux 2	16 897	17 200	-303	Conclu le 1/01/19 - taux 5,11 % - durée 6 ans
Prêts Ringer (Hôtel Munich)	17 000	17 000	0	Conclu le 7/07/15 - taux 5 % - durée 6,5 ans
Prêts Sunparks	9 724	9 724	0	Conclu le 1/01/19 - taux 4,93 % - durée 3 ans
Prêts B&B lux 5	6 581	8 200	-1 619	Conclu le 1/01/19 - taux 5,09 % - durée 3,5 ans
Prêt Mb lux 1	6 179	6 800	-621	Conclu le 1/01/19 - taux 5,12 % - durée 3 ans
Prêt B&B Lux 1	5 465	5 465	0	Restructuration des prêts le 10/12/20. Conclu le 10/12/20 - taux 2,39 % - durée 7 ans
Prêt B&B Lux 2	4 650	4 650	0	Restructuration des prêts le 10/12/20. Conclu le 10/12/20 - taux 2,4 % - durée 7 ans
Prêt B&B Lux 3	4 370	4 370	0	Restructuration des prêts le 10/12/20. Conclu le 10/12/20 - taux 2,4 % - durée 7 ans
Prêt Mb Lux 1	2 063	2 063	0	Restructuration des prêts le 10/12/20. Conclu le 10/12/20 - taux 2,39 % - durée 7 ans
Prêts Acquisition Jouron	610	610	0	Conclu le 1/07/19 - taux 1,56 % - durée 30 ans
BnB Invest Lux 4 (2)	17 580	0	17 580	Conclu le 1/01/2021 -taux 2,40% - durée jusqu'en janvier 2028
Total	754 490	781 173	-26 683	

(2) Les prêts consentis à B&B Lux 4 ont été totalement remboursés à Covivio Hotels. Un nouveau prêt pour ce même montant a été signé directement entre Murdelux et sa filiale.

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de janvier 2022 au plus tôt à 06/2050 au plus tard est stipulée dans l'acte.

3.5.3.1.4 Détail des autres titres immobilisés

Détail des actions propres	Nombre d'actions	k€
Actions détenues par la société - contrat de liquidité	8 816	140
Actions détenues par la société - croissance externe	0	0
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés	0	0

k€	31-déc.-20	Augmentation	Dim inution	31-déc.-21
<i>Actions propres</i>	209	882	951	140
Total	209	882	951	140

Au 31 décembre 2021, la société détenait 8 816 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité soit un montant global de 140 k€.

- **Variation des amortissements et dépréciations**

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

k€	Note 3.5.	31-déc.-20	Augmentations		Diminutions	31-déc.-21
			Dotations	Transferts	Cessions et autres sorties	
Dépréciation des immobilisations incorporelles		0	0		0	0
Amort.et dépréciation des immobilisations corporelles		222 785	15 506	0	27 248	211 043
- Constructions		216 182	13 581	0	25 265	204 498
- Autres immobilisations corporelles		8	0	0	0	8
- Dépréciation / terrains et construction	3.1.5	6 595	1 925	0	1 983	6 537
Dépréciations immobilisations financières		39 779	32 923	0	6 569	66 133
- Participations	3.1.6	39 779	32 923	0	6 569	66 133
Total		262 564	48 429	0	33 817	277 176

3.5.3.1.5 Détail des dépréciations des actifs

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

k€	31-déc.-20	Dotations	Reprises	31-déc.-21
Jardiland Blois	1 222	285	0	1 507
Courtepaille Bourg en Bresse (1)	551	0	551	0
Courtepaille Les Ulys	540	0	4	536
Courtepaille Marcq-en-Baroeul (1)	536	0	536	0
Courtepaille Evry	498	3	0	501
Courtepaille La Charité sur Loire	436	0	38	398
Courtepaille Marne La Vallée	372	0	13	359
Courtepaille Evreux	346	0	9	337
Courtepaille Creteil	307	0	19	288
Courtepaille Limoges Beaubreuil	276	265	0	541
Courtepaille Meaux	252	0	10	242
Courtepaille Lille Villeneuve (1)	216	0	216	0
Courtepaille Villemandeur	199	0	32	167
Courtepaille Cergy-Pontoise	0	235	0	235
Courtepaille ST Brieuc	0	141	0	141
Courtepaille Avallon Cussy	0	419	0	419
Courtepaille Caen Nord	0	249	0	249
Courtepaille Auxerre Nord	0	34	0	34
Courtepaille Linas	0	189	0	189
Courtepaille Moissy Cramayel	0	105	0	105
Jardiland Naveil (1)	172	0	172	0
Courtepaille La Plaine Saint Denis	167	0	3	164
Courtepaille Lille Mouvoux (1)	149	0	149	0
Courtepaille Heillecourt	148	0	23	125
Courtepaille Fresnes Montauban (1)	141	0	141	0
Jardiland Chateaudun (1)	67	0	67	0
Total	6 595	1 925	1 983	6 537

(1) Reprises sur actifs qui ont été cédés sur l'exercice 2021.

3.5.3.1.6 Détail des dépréciations de titres de participations

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

k€	31-déc.-20	Dotations	Reprises	31-déc.-21
FDMM Lux	20 521	21 377	0	41 898
Constance	10 770	0	4 528	6 242
Bardiomar	4 730	11 546	0	16 276
Oteli	2 391	0	1 693	698
LHM Holding Lux	1 321	0	302	1 019
Foncière Manon	46	0	46	0
Total	39 779	32 923	6 569	66 133

3.5.3.2 Actif Circulant

3.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

Le solde de la créance au 31 décembre 2021 de 12 255 k€ correspond à des créances non encore exigibles pour 9 314 k€ et 2 941 k€ de créances douteuses.

k€	Montant brut au 31-déc.-21	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an	Montant brut au 31-déc.-20
Créances clients et comptes rattachés	12 255	10 981	1 273	10 350
Créances clients	7 359	7 359	0	6 376
Franchise de loyers (1)	1 413	140	1 273	1 975
Facture à établir	3 226	3 226	0	1 972
Charges récupérables sur les locataires	256	256	0	27
Comptes courants	141 403	141 403	0	52 242
Autres créances	2 185	2 185	0	3 410
Créances diverses	554	554	0	1 637
Créances de TVA	718	718	0	1 230
Créances Impôt (2)	913	913	0	542
Total	155 844	154 571	1 273	66 001

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

Au 31 décembre 2021, le solde des créances issu de la linéarisation est de 1 413 k€ :

k€	Reprise historique au 31/12/20	Nouvelles franchises 2021	Lissage 2021	Franchises actifs vendus en 2021	Solde franchise au 31/12/21
Hôtels	1535		-138		1397
Commerce	440		-36	-388	16
Total	1 975	0	-174	-388	1 413

- (2) Suite à la fusion avec FDM Management, Covivio Hotels a repris une créance CICE de 539 k€ provenant des sociétés SLIH et Alliance. Cette créance fera l'objet d'une demande de remboursement en 2022. Un crédit d'impôt a été comptabilisé sur l'exercice en cours pour un montant de 265 k€ pour abandons de loyers.

3.5.3.2.2 Dépréciation des comptes clients

Les dépréciations des comptes clients s'élèvent à 2 477k€ au 31 décembre 2021 et concernent les créances sur les commerces :

k€	Dépréciations 31-déc.-20	Dotations	Reprises	Dépréciations 31-déc.-21
Portefeuille Commerce	3 332	146	1 001	2 477
Total	3 332	146	1 001	2 477

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

k€	31-déc.-21	31-déc.-20
Charges d'exploitation constatées d'avance:	91	127
s/ Locations	0	0
s/ Charges externes et autres	91	127
Charges financières constatées d'avance :	17 669	20 400
s/ commissions d'agent	84	128
s/ renégociation de soultes	16 989	19 080
s/ compte d'attente POI (1)	596	1 192
Total Charges Constatées d'Avances	17 760	20 527
Total Charges à répartir s/ Frais d'emission d'emprunt	10 403	12 321
Primes de remboursement des emprunts		
s/Obligation 350 M€ (2)	3 346	1 013
Total Prime de remboursement des emprunts	3 346	1 013
Ecart de conversion actif (3)		
Augmentation de dettes	24 317	34
Diminution de Créances	15	7 545
Total Ecart de conversion actif	24 331	7 579
Total	55 840	41 440

- (1) Lorsque l'instrument de couverture ne répond plus aux critères de qualification, ou lorsqu'il est mis fin à une relation de couverture par l'entreprise, la comptabilité de couverture continue de s'appliquer aux résultats latents de l'instrument de couverture cumulés jusqu'à la date d'arrêt de la couverture, qui doivent alors être reconnus dans un compte d'attente (en contrepartie d'un compte « instruments de trésorerie »).
- (2) La prime de remboursement est amortie sur la durée de l'amortissement de l'emprunt obligataire de 350 M€ soit sur 7 ans, jusqu'au 24 septembre 2025.
- (3) A la clôture de l'exercice, les créances et dettes sont converties au taux de clôture. Ces différences de conversion sont inscrites à ces comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures. La diminution de dette concerne principalement la perte latente constatée sur l'emprunt de 400 M€, la livre s'étant dépréciée de 6,70 % sur l'exercice 2021.

3.5.3.2.4 Instruments de trésorerie

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

3.5.3.2.5 Produits à recevoir

k€	31-déc.-21	31-déc.-20
Autres immobilisations financières (intérêts courus sur prêts)	14 059	17 142
Clients et comptes rattachés (facture à établir)	3 227	1 972
Autres créances	0	0
Total	17 285	19 114

3.5.3.3 Capitaux Propres

Au 31 décembre 2021, le capital social est composé de 148 141 452 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 4 € soit 592 565 808 €.

Au 31 décembre 2021, la société détient 8 816 actions propres.

k€	31-déc.-20	Augmentation		Diminution		31-déc.-21
		Augmentation de l'exercice	Changement de méthode comptable	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	
Capital social	530 190	62 375	0	0	0	592 565
Prime d'émission	1 090 855	187 126	0	-7 686	0	1 270 295
Primes de fusion	353 741	0	0	0	0	353 741
Prime d'apport	61 587	0	0	0	0	61 587
Réserve légale	53 019	6 238	0	0	0	59 257
Report à nouveau	33 300	2	46	0	133 250	166 597
Résultat de l'exercice	168 212	29 963	0	0	-168 212	29 963
Provisions réglementées	5 224	1 231	0	-299	0	6 157
Capitaux Propres	2 296 128	286 935	46	-7 985	-34 962	2 540 161

- Augmentation de Capital :

L'Assemblée Générale qui s'est réunie le 7 avril 2021 a décidé le paiement d'un dividende de 34.96M€.

Le procès-verbal du gérant du 14 juin 2021 a décidé l'émission de 15 593 836 actions nouvelles à 16€ chacune soit un montant brut de 249,50M€ dont 62,37M€ de nominal et 187,13M€ de prime d'émission. Il décide également de doter la réserve légale de 6,24M€ par prélèvement sur cette même prime.

La société applique la méthode préférentielle en imputant les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes d'émission. Ces frais sont imputés pour leur montant net d'impôt (selon qu'ils correspondent à des opérations afférentes à un secteur taxable ou SIIC). Les frais imputés sur la prime d'émission sur l'exercice 2021 sont de 1 449 k€.

- Affectation du résultat de l'exercice précédent :

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire du 7 avril 2021 a affecté le résultat de l'exercice précédent comme décrit ci-après et procédé à la distribution d'un dividende ordinaire de 0.26€.

k€	
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020	168 212
Primes d'émission	0
Report à Nouveau	33 300
Total à affecter	201 512
Réserve Légale	0
Prime d'émission	0
Dividendes mis en paiement (1)	34 962
Report à Nouveau	166 550
Total affecté	201 512

(1) Les 34 962 k€ de dividendes mis en paiement se décomposent en :

- 500 k€ de dividende précipitaire versé à Covivio Hotel Gestion ;
- 34 462 k€ de dividende versé en numéraire

- Changement de méthode :

Il a été décidé par le groupe l'application de de l'approche IFRIC pour les comptes sociaux concernant les engagements sociaux, l'IFRIC. Ce changement de méthode comptable opéré au 31 décembre 2021 impacte les capitaux propres pour un montant de 46 k€.

- Provisions réglementées :

Il s'agit d'amortissements dérogatoires pratiqués sur les actifs ayant fait l'objet d'une levée d'option de crédit-bail pour 3 291 k€.

Les 2 866 k€ restant concernent l'amortissement dérogatoire sur les frais d'acquisition de titres des sociétés OPCI Oteli et SAS Kombon. Ces frais d'acquisition ont été incorporés au prix de revient des immobilisations financières pour 5 729 k€ et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires. Il restera donc à amortir 4 009 k€ jusqu'au 31 décembre 2024.

3.5.3.4 Provisions pour risques et charges

k€	Note 3.5.	31-déc.-20	Augmentation		Diminution		31-déc.-21
			TUP	Dotations	Reprises Montant utilisé	Reprises Montant non utilisé	
Provisions pour risques	3.4.1	843	0	7 520	0	611	7 752
<i>Provision pour perte de change</i>		605	0	7 520	0	605	7 520
<i>Provisions cotisations actions gratuites</i>		238	0	0	0	6	232
Provisions pour charges		245	0	60	0	73	232
<i>Indemnité de fin de carrière</i>	3.4.2	141	0	0	0	65	76
<i>Médaille du travail</i>		104	0	0	0	8	96
<i>Départ</i>		0	0	60	0	0	60
Total		1 088	0	7 580	0	685	7 984

3.5.3.4.1 Provisions pour risque

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

Ainsi au 31 décembre 2021, Covivio Hotels a une dette bancaire libellée en GBP pour 400 000 k£ et des créances rattachées aux participations libellées en GBP pour 295 319 k£. Les effets de change de ces dettes et créances financières ainsi que les dettes en compte-courant présentent un solde net de 7 520 k€ ayant donné lieu à la comptabilisation d'une dotation de provision pour perte de change de 7 520 k€.

3.5.3.4.2 Indemnités de Fin de Carrière

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

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

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

Paramètres	31-déc.-21	31-déc.-20
Taux d'actualisation	0,501%	0,11%
Taux annuel d'inflation	-	-
Evolution annuelle des salaires		
<i>Cadres</i>	4%	4%
<i>Non cadres</i>	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	48,49%	48,96%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover	8,56 % (20 ans)	8,56 % (20 ans)
	8,56 % (30 ans)	8,56 % (30 ans)
	8,56 % (40 ans)	8,56 % (40 ans)
	0 % (50 ans)	0 % (50 ans)
Nature du départ en retraite	A l'initiative du salarié	A l'initiative du salarié

3.5.3.5 Dettes

k€	Note 3.5.	31-déc.-21	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31-déc.-20
Emprunts Obligataires non convertibles	3.5.1	1 156 010	7 010	550 000	599 000	741 627
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.5.2	748 634	36 129	712 505	0	1 273 686
Emprunts, dettes financières diverses	3.5.3	75 375	75 375	0	0	120 653
Avances et acomptes		350	350	0	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés		1 617	1 617	0	0	6 499
Dettes fiscales et sociales	3.5.4	2 975	2 975	0	0	2 815
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.5.5	3 308	3 308	0	0	574
Autres dettes	3.5.6	310	310	0	0	7 175
Produits constatés d'avance		0	0	0	0	0
Instruments de trésorerie	3.5.7	140	140	0	0	232
Total		1 988 719	127 214	1 262 505	599 000	2 153 260

3.5.3.5.1 Emprunts obligataires non convertibles

- Emprunts obligataires :
-

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont :

date d'émission	27 juillet 2021 et 2 novembre 2021
montant de l'émission (en millions d'euros)	599
remboursement partiel	0
valeur nominale après remboursement partiel	599
Taux nominal	1,000%
Date d'échéance	27 juillet 2029

Le solde de l'emprunt obligataire est de 601 593 k€, qui correspond aux intérêts courus pour 2 593 k€ et au capital restant dû pour 599 000 k€.

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

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

- Placement privé :

Ce placement privé a été souscrit le 29 mai 2015 par Covivio Hotels. Il n'est assorti d'aucune surt  t   et a comme caractéristiques :

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

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

3.5.3.5.2 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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

k��	31-déc.-20	Augmentation	Diminution	31-déc.-21
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	1 255 345	31 746	544 791	742 300
Intérêts courus	5 886	6 333	5 886	6 333
Concours bancaires	12 455	0	12 455	0
Total	1 273 686	38 080	563 132	748 634

(1) Les principales variations concernent :

- le remboursement d'un montant de 175M   des dettes Bridge Roco 2 et Bridge Roco intervenu le 14 juin 2021 financé par l'augmentation de capital évoquée en point 5.

- un refinancement au second semestre de la dette existante par l'émission d'un emprunt obligataire de 599M   permettant le remboursement d'une partie de la dette pour une nouvelle à des conditions plus avantageuses en termes de coûts et de durée

- une augmentation de la dette en GBP tiré sur le crédit agricole résultant des écarts de conversion pour 31,75M   (variation 2020/2021)

3.5.3.5.3 *Emprunts et dettes financières diverses*

Les emprunts et dettes financières diverses sont composés de :

- Comptes courants créditeurs pour 75 344k€ :

k€	31-déc.-21	31-déc.-20
Foncière Otello	2 392	32 961
Investment FDM Rocatierra	32 178	23 748
SLIH	6 243	6 045
Constance	5 239	3 579
SCI Porte Dorée	3 170	3 163
Ruhl Côte d'Azur	1 319	1 607
René Clair	1 971	1 396
SCI Rosace	2 445	954
B&B Invest Espagne	357	53
INGRID France	11 248	0
Covivio Hôtel Gestion Immobilière	222	0
SARL Loire	2	31
Ulysse Belgique	0	11 872
Murdelux	297	15 131
Société Nouvelle Hotel Plaza	0	230
Autres	8 261	19 739
Total	75 344	120 509

- Dépôts de garantie locataires pour 30 k€

3.5.3.5.4 *Dettes fiscales et sociales*

Les dettes fiscales et sociales sont constituées de :

- 2 092 k€ :TVA
- 750 k€ : Charges sociales/salaires
- 62 k€ : Personnel – Charges à payer
- 72 k€ : Etat Impôt à payer (autres que IS)

3.5.3.5.5 *Dettes sur immobilisations*

Les dettes sur immobilisations sont composées de :

- 3 303 k€ : FNP sur les travaux
- 4 k€ : Retenue de garantie

3.5.3.5.6 *Autres dettes*

k€	31-déc.-21	31-déc.-20
Clients créditeurs (1)	271	4 178
Avoirs à établir (régularisation loyers variables Accor)	39	2 994
Autres dettes diverses	0	3
Total	310	7 175

(1) Dont : créiteurs groupe pour 4k€

3.5.3.5.7 Instruments de trésorerie

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

3.5.3.5.8 Covenants bancaires

LTV Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
130 M€ (2013) - REF I	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
130 M€ (2019) - REF I	Covivio Hotels	> 200%	respecté
279 M€ (2017) - Roca	Covivio Hotels	> 200%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	≥ 200%	respecté

Au 31 décembre 2021, les covenants bancaires ICR et LTV Crédit corporate sécurisé sont tous respectés : LTV < 60 %, ICR >200 %.

3.5.3.5.9 Comptes de charges à payer

k€	31-déc.-21	31-déc.-20
Intérêts courus sur emprunts	13 343	10 960
Factures non parvenues	4 380	1 785
Autres dettes (avoirs à établir)	39	2 996
Dettes fiscales et sociales	503	877
Intérêts courus sur concours bancaires courants	0	15
Total	18 265	16 633

3.5.3.5.10 Comptes de régularisation Passif

k€	31-déc.-21	31-déc.-20
Ecart de conversion Passif		
	Diminution de dettes	16 667
	Augmentation de créances	549
Total	17 216	9 579

A la clôture de l'exercice, les créances et dettes sont converties au taux de clôture. Ces différences de conversion sont inscrites à ces comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures. La diminution de dettes concerne principalement le gain latent constaté sur la dette bancaire, la livre s'étant dépréciée de 6,7 % sur l'exercice 2021.

3.5.4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable 2021 s'établit à + 29 963 k€ contre un bénéfice de 168 212 k€ en 2021.

3.5.4.1 Résultat Exploitation

3.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

k€	31-déc.-21	31-déc.-20
Recettes locatives (1)	26 886	27 675
Loyers du secteur hôtellerie	22 189	15 911
Loyers du secteur commerce d'exploitation	5 926	11 945
RRR loyers	-1 055	0
Franchises accordées	0	-2 057
Linéarisation des franchises	-174	1 876
Prestations de services (2)	20 318	18 976
Total	47 204	46 651

- (1) Il n'y a pas eu de franchises de loyers d'accordées sur 2021.
- (2) Les prestations de service intègrent les refacturations de taxes aux locataires et les refacturations de frais de réseau aux filiales.

3.5.4.1.2 Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

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

k€	31-déc.-21	31-déc.-20
Reprises provisions pour risques et charges d'exploitation	1 034	334
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	1 982	933
Transfert de charges	2 376	1 428
Frais d'émission d'emprunt (1)	2 374	1 428
Charges d'exploitation	0	0
Charges de personnel	2	0
Total	5 392	2 695

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

3.5.4.1.3 Charges d'exploitation

k€	31-déc.-21	31-déc.-20
Autres achats et charges externes	13 012	14 043
Impôts taxes et versements assimilés	5 360	5 555
Salaires (1)	2 880	3 117
Charges sociales (1)	1 025	1 408
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (2)	20 059	25 643
Autres charges d'exploitation	1 355	216
Total charges d'exploitation	43 691	49 982

La rémunération statutaire est comptabilisée en compte 653010 pour 1 203k€ soit au niveau de la ligne *Autres charges d'exploitation* ce qui explique la variation sur le poste Salaires.

- (1) Détail du poste dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :

k€	31-déc.-21	31-déc.-20
Amortissements immeubles d'exploitation & incorporelles	0	0
Amortissements sur immeubles locatifs	13 642	15 251
Amortissements des malis techniques	0	0
Amortissements des matériels et mobiliers	0	0
Amortissements des charges à répartir	4 285	3 408
Sous-total dotations aux amortissements	17 927	18 659
Dépréciation des comptes clients	146	3332
Dépréciation des immobilisations	1 925	3 576
Provisions pour risques et charges	60	76
Sous-total dotations dépréciations et provisions	2 132	6 984
Total	20 059	25 643

Il y a eu moins de dépréciations sur les comptes clients et les immeubles sur l'exercice 2021 par rapport à celui de 2020 ce qui explique principalement la baisse de ce poste.

3.5.4.2 Résultat Financier

k€	Note 3.5.	31-déc.-21	31-déc.-20
Produits financiers de participations		56 575	161 327
Dividendes reçus des filiales et participations	4.2.1	56 575	161 327
Prêts et autres produits assimilés		41 560	43 033
Revenus des prêts aux filiales		41 560	43 033
Revenus des autres prêts		0	0
Autres intérêts et produits assimilés		14 369	13 892
Intérêts des comptes courants groupe		597	317
Produits sur SWAP		13 759	13 120
Autres produits		14	123
Bonis de Fusion		0	0
Intérêts moratoires		0	332
Reprises sur provisions et transferts de charges	4.2.2	7 129	6 258
Reprises de provisions R&C financiers		606	6 258
Reprises de provisions / immobilisations financières		6 523	0
Différences positives de change		269	66
Gain de change	4.2.3	269	66
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		119 902	224 576
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		40 802	39 957
Prime de remboursement des obligations		358	214
Provisions pour risques financiers		7 520	0
Provisions sur immobilisations financières	4.2.4	32 923	39 743
Intérêts et charges assimilées		68 130	68 117
Intérêts des emprunts		55 528	53 704
Intérêts des comptes courants groupe		818	1 477
Soutles couverture		9 729	10 542
Amortissement des instruments en POI (Position ouverte isolée)		596	596
Intérêts bancaires et opérations de financements		1 459	1 798
Différences négatives de change		50	1 409
Perte de change	4.2.3	50	1 409
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0
Autres charges financières		51	
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES		109 033	109 483
RESULTAT FINANCIER		10 870	115 094

3.5.4.2.1 Détail des dividendes

Le détail des dividendes reçus par filiales se trouve au point 3.5.6.5

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

k€	31-déc.-21	31-déc.-20
Transfert de charges financières	0	0
Intérêts sur emprunts	0	0
Reprise de provisions	7 129	6 258
Provision pour perte de change (1)	606	6 258
Provision pour surcouverture	0	0
Provision pour dépréciations des titres	6 523	
Total	7 129	6 258

- (1) La perte latente sur les écarts de conversion en 2020 avait donné lieu à une dotation pour perte de change de 606 k€, reprise à hauteur de 606 k€ en 2021.

3.5.4.2.3 *Différences positives et négatives de change*

Les gains et pertes de changes constatés sur 2021 concernent les différences de change constatées à la clôture sur les comptes bancaires.

3.5.4.2.4 *Dotations aux provisions sur immobilisations financières*

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

k€	31-déc.-21	31-déc.-20
FDM M Lux	21 377	20 521
Constance	0	10 770
Bardiomar	11 546	4 730
Oteli	0	2 391
LHM Holding Lux	0	1 285
Foncière Manon	0	46
Total	32 923	39 743

3.5.4.3 **Résultat Exceptionnel**

Produits (k€)	31-déc.-21	31-déc.-20	Charges (k€)	31-déc.-21	31-déc.-20
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	73	32
			<i>Amendes – pénalités fiscales</i>	0	1
<i>Produits divers</i>	0	0	<i>Charges diverses</i>	73	31
Produits sur opérations en capital	55 033	34 321	Charges sur opérations en capital	44 123	24 559
<i>Produits sur cessions de constructions (1)</i>	54 999	34 269	<i>Valeur comptable des constructions cédées (1)</i>	42 642	24 318
			<i>VNC des sorties de composant</i>	621	113
<i>Produits sur cessions de titres</i>	26	49	<i>Valeur comptable des titres cédés</i>	0	103
<i>Produits exceptionnels divers</i>	8	3	<i>Charges exceptionnelles</i>	860	25
Reprises sur provisions	417	45 219	Dotations aux amortissements et provisions	1 350	1 314
<i>Reprise d'amortissements dérogatoires</i>	299	480	<i>Amortissements dérogatoires (2)</i>	1 231	1 239
<i>Reprise dépréciation titres de participation</i>	0	44 739	<i>Dotations aux amortissements</i>	118	75
<i>Reprise d'amortissements</i>	118	0			
Produits exceptionnels	55 450	79 540	Charges exceptionnelles	45 545	25 905
RESULTAT EXCEPTIONNEL	9 904	53 635			

- (1) Pour le détail des cessions d'actifs, se reporter au paragraphe 3.5.1.3 « Cessions d'actifs immobiliers ».
- (2) Les dotations aux amortissements dérogatoires concernent les actifs acquis en crédit-bail pour lesquels les options ont été levées (86 k€) et les frais d'acquisitions de titres des sociétés OPCI Oteli (777 k€) et SAS Kombon (369 k€). Il restera à amortir 2 863 k€ jusqu'au 31 décembre 2024.

3.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices

Néant

3.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève au 31 décembre 2021 à 100 163 k€

3.5.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

3.5.5.1 Engagements donnés

Engagements donnés en M€	Échéance	31-déc-21	31-déc-20
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements de prise de participations (1)		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		698,0	1 084,0
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		698,0	1 084,0
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		24,4	82,0
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		0,7	46,2
Travaux restants à engager immeubles en développement (2)		0,0	0,0
Engagements d'acquisition		0,0	40,5
Cautions bancaires et autres garanties données		0,7	5,7
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		12,2	16,4
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2037	10,0	10,8
Travaux restants à engager immeubles de placement (3)		2,2	5,6
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		11,5	19,4
Promesses de ventes d'actifs données		11,5	19,4

- (1) engagements de prise de participations après déduction des acomptes versés.
(2) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement
(3) engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement

M€	Montant des budgets de travaux signés*	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Hôtels Accor 2021-2026	4,9	2,8	2,2	2026
Total Murs d'exploitation	4,9	2,8	2,2	

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

3.5.5.1.1 Les instruments financiers à terme de type swap

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

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

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

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

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

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en k€)
31/03/2015	31/03/2025	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	0,6925%	70 000	-1 980
29/05/2015	29/05/2023	sw ap prêteur TF	CIC-EST	0,7180%	100 000	1 498
29/09/2017	31/12/2027	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	1,1875%	70 000	-4 960
29/12/2017	30/06/2028	sw ap emprunteur TF	NATIXIS	0,9040%	100 000	-5 613
15/01/2021	15/04/2030	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	-0,2420%	50 000	6 914
29/03/2018	31/03/2027	sw ap emprunteur TF	LCL	0,9190%	100 000	-4 989
29/06/2018	31/12/2027	sw ap emprunteur TF	SOCIETE GENERALE	0,9180%	100 000	-5 442
24/09/2018	24/09/2025	sw ap prêteur TF	CIC-EST	0,6210%	150 000	3 783
24/09/2018	24/09/2025	sw ap prêteur TF	LCL	0,6210%	100 000	2 522
24/09/2018	24/09/2025	sw ap prêteur TF	NATIXIS	0,6210%	100 000	2 522
15/01/2019	15/01/2029	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	0,8920%	100 000	-5 770
15/01/2020	15/01/2030	sw ap emprunteur TF	NATIXIS	0,6070%	100 000	-3 798
15/04/2020	15/01/2030	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	0,4050%	50 000	-1 076
15/01/2021	15/01/2032	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	0,7380%	100 000	-4 841
15/01/2021	15/01/2030	sw ap emprunteur TF	CACIB	0,6950%	100 000	-4 515
15/07/2021	15/07/2031	sw ap emprunteur TF	NATIXIS	-0,1775%	150 000	5 909
27/07/2021	27/07/2029	sw ap prêteur TF	NATIXIS	-0,1870%	260 000	-6 572
Total					1 800 000	-26 408

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

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k£)	Juste valeur (en k£)
15/01/2019	17/01/2022	sw ap emprunteur TF	SG	1,4550%	100 000	-69
15/01/2019	17/01/2022	sw ap emprunteur TF	CIC	1,4680%	100 000	-70
15/01/2019	17/01/2022	sw ap emprunteur TF	NATIXIS	1,3500%	100 000	-64
15/01/2019	17/01/2022	sw ap emprunteur TF	SG	1,4170%	90 000	-61
15/01/2019	17/01/2022	sw ap emprunteur TF	NATIXIS	1,2120%	90 000	-51
17/01/2022	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	SG	1,4550%	100 000	-1 189
17/01/2022	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	SG	1,4170%	90 000	-894
17/01/2022	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	NATIXIS	1,3500%	100 000	-647
17/01/2022	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	NATIXIS	1,2120%	90 000	59
17/01/2022	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	CIC	1,4680%	100 000	-1 256
17/01/2022	30/06/2026	sw ap emprunteur TF	SANTANDER	1,4670%	100 000	-1 309
Total					1 060 000	-5 551

3.5.5.1.2 Les caps et floors

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

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

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en k€)
31/03/2015	31/03/2022	tunnel-cap	SOCIETE GENERALE	2,0000%	26 000	0
31/03/2015	31/03/2022	tunnel-cap	HSBC	2,0000%	16 000	0
Total					42 000	0

3.5.5.1.3 Les Cross-Currency Swap

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

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

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€(k£))	Juste valeur (en k€)
31/07/2018	17/01/2022	CCS prêteur TF	CIC-EST	2,3000%	141 300/125 000	-8
20/09/2018	17/01/2022	CCS prêteur TF	NA TIXIS	2,3000%	56 427/50 000	-1
15/02/2019	17/01/2022	CCS prêteur TF	CIC-EST	2,3000%	85 616/75 000	-13
17/01/2022	30/06/2026	CCS prêteur TF	CIC-EST	2,3000%	85 616/75 000	-3 581
17/01/2022	30/06/2026	CCS prêteur TF	NA TIXIS	2,3000%	56 427/50 000	-2 283
17/01/2022	30/06/2026	CCS prêteur TF	CIC-EST	2,3000%	141 300/125 000	-6 039
Total					566 686/500 000	-11 925

3.5.5.2 Engagements reçus

3.5.5.2.1 Engagements liés aux activités opérationnelles et au financement

Engagements reçus en M€	Échéance	31-déc-21	31-déc-20
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements liés au financement		345,8	259,8
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		345,8	259,8
Engagements liés aux activités opérationnelles		177,3	319,3
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"		110,4	182,1
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		53,2	71,7
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		0,0	0,0
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		11,5	19,4
Travaux restants à engager (immobilisations)= (2)+(3) des engagements donnés		2,2	5,6
Engagements d'acquisition (immobilisations)		0,0	40,5

3.5.6 RENSEIGNEMENTS DIVERS

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

	2 021	2 020
Cadres	21	23
Agents de maîtrise	0	0
Total hors apprentis	21	23
Apprentis	0	0
Total	21	23

L'effectif de la société au 31 décembre 2021 s'élève à 21 personnes, dont 21 contrats à durée indéterminée.

3.5.6.2 Rémunération des mandataires sociaux

3.5.6.2.1 Jetons de présence

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

3.5.6.2.2 Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, COVIVIO HOTELS GESTION a perçu pour l'année 2021 une rémunération au titre de ses fonctions de 1 203 k€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Covivio Hotels.

En 2021, Covivio Hotels a versé 500 k€ de dividendes préciputaires à l'associé commandité, COVIVIO HOTELS GESTION, au titre de l'exercice 2020.

3.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

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

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

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

3.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées

Le tableau ci-dessous comprend l'ensemble des transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, y compris les transactions réalisées avec les filiales détenues à 100%.

Postes	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	0
Participations	2 383 202
Créances rattachées à des participations	0
Prêts	1 600 785
Créances clients et comptes rattachés	4 307
Autres créances	141 403
Emprunts et dettes financières divers LT	0
Emprunts et dettes financières divers CT	75 344
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	146
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Produits de participations	56 575
Autres produits financiers	42 146
Charges financières	-816

3.5.6.5 Filiales et participations

FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2021
(Article L 233-15 du Code de Commerce)

en k€

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				brute	nette						
I. RENSEIGNEMENTS DETAILLES											
A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)											
ACTIVITES IMMOBILIERES											
a) Locative											
SNC Foncière Otello	1	19 489	99,92	33 071	33 071	101 667		8 839	6 579	0	
SNC Hôtel René Clair	6 761	3 377	99,99	9 833	9 833	6 700		1 164	123	0	
B&B Invest Espagne	41	4 130	100,00	4 089	4 089	6 231		754	94	70	
Investment Rocatierra FDM	11 104	106 654	100,00	111 004	111 004	232 448		17 309	2 757	941	
Bardomar	7 631	9 302	100,00	79 224	74 494	13 585		5 881	1 510	0	
Trade Center Hôtel	12 020	20 195	100,00	96 585	96 585	2 083		3 355	899	3 344	
SCI Porte Dorée	1 864	7 620	100,00	14 751	14 751	7 964		2 218	525	0	
Ruhl Côte d'Azur	1	8 033	100,00	29 584	29 584	8 500		3 023	2 157	2 088	
Samoens	3 461	11 394	50,10	13 766	13 766	14 262		3 783	-1 280	433	
b) Holding											
SARL Loire	2	29	100,00	86	86	0		0	-12	0	
Murdelux	28 977	831 816	100,00	1 122 642	1 122 642	832 871		534	20 375	19 316	
Covivio hôtel gestion immobilière	1	32	99,90	1	1	0		4 118	31	165	
OPCI B2 Hôtel Invest	255 233	3 027	50,20	128 142	128 142	0		0	16 223	7 498	
FDM Lux	12	135 763	100,00	390 045	369 524	138 337		0	80	19 622	
SCI Rosace	1 000	3 422	100,00	13 323	13 323	37 500		3 814	876	0	
Constance	16 228	94 522	100,00	157 335	146 565	164 068		0	1 248	0	
LHM Holding Lux	12	4 482	100,00	20 973	19 652	29 297		0	985	870	
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)											
ACTIVITES IMMOBILIERES											
a) Locative											
SCI Dahla	6 038	29 912	20,00	12 076	12 076	0		4 946	-1 786	0	
Oteii	125 242	90 509	31,15	67 890	65 499	38 213		7 394	4 274	675	
Kombon	4 594	33 447	33,33	31 999	31 999	20 008		2 476	-940	0	
b) Holding											
Iris Holding France	9 582	9 443	19,90	6 588	6 588	6 886		95	-689	0	
Iris Invest 2010	110 869	4 653	19,90	22 624	22 624	744		0	971	744	
Camp Invest	88 299	8 772	19,90	17 572	17 572	0		0	8 624	808	
II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX											
A. Filiales non reprises au paragraphe 1											
a) Filiales Françaises (ensemble)											
b) Filiales Etrangères (ensemble)											
B. Participations non reprises au paragraphe 1											
a) Dans les Sociétés Françaises (ensemble)											
b) Dans les Sociétés Etrangères (ensemble)											
III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES											
A. Filiales I-II											
a) Filiales Françaises (ensemble)	284 552	150 945		399 893	389 123	340 660	0	26 958	26 470	10 184	
b) Filiales Etrangères (ensemble)	59 797	1 112 342		1 824 562	1 797 990	1 254 851	0	27 833	26 700	44 164	
B. Participations I-III											
a) Dans les Sociétés Françaises	344 624	176 736		158 748	156 357	65 851	0	14 912	10 454	2 227	
b) Dans les Sociétés Etrangères	0	0		0	0	0	0	0	0	0	

3.5.7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant