MAZARS ERNST & YOUNG et Autres

Covivio Hotels

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés

A l'assemblée générale de la société Covivio Hotels,

Opinion

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

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

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 1er 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 consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
Compte tenu de l'activité de votre groupe, la juste valeur des immeubles de placement représente 73 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2021, soit 4 985 M€.	Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par votre groupe. Nos travaux ont également consisté à :

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

La note 4.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants.

La valorisation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants des experts indépendants sur la base de données transmises par la direction.

De plus, le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19 crée une incertitude sur les estimations retenues pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché hôtelier qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.

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

- apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe ;
- prendre connaissance des instructions écrites données par votre groupe aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre groupe ;
- examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;
- analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives, en les comparant, dans le contexte de la crise sanitaire 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 ;
- rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes.

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

Risque identifié	Notre réponse
Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition représentent au 31 décembre 2021 une valeur de 1 147 M€ au regard d'un total bilan de 6 856 M€. Les immobilisations corporelles sont constituées des hôtels en gestion du secteur opérationnel « Murs et Fonds » (occupés ou exploités par les équipes de votre groupe – *own occupied buildings*). La note 4.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que ces immobilisations sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Les écarts d'acquisition sont quant à eux comptabilisés comme des actifs pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nets des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu.	Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition associés mis en œuvre par votre groupe. Nos travaux ont consisté à : ► apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe ; ► prendre connaissance des instructions écrites données par votre groupe aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre groupe ;

Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition qui y sont associés font l'objet d'un test de perte de valeur au minimum une fois par an en comparant leur valeur nette comptable aux valorisations des hôtels du secteur opérationnel « Murs et Fonds » réalisés par les experts immobiliers.

Le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19 crée une incertitude sur les estimations retenues pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de capitalisation et de performances des hôtels qui dépendent de l'évolution du marché hôtelier qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.

Nous avons considéré l'évaluation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition associés du secteur opérationnel « Murs et Fonds » comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.

- examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des hôtels du secteur opérationnel « Murs et Fonds » à leur juste valeur, telles que les dernières performances et le budget de l'hôtel dans le contexte de la crise sanitaire liée à la Covid-19 ;
- analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation et de capitalisation en les comparant aux données de marché disponibles ;
- nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable de l'immobilisation corporelle augmentée de la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition ;
- recalculer, par sondages, les dotations et les reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes consolidés de votre groupe

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la gérance.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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 consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la gérance. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés 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 consolidés 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 sa 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 consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance.

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

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

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

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

Paris-La Défense, le 10 mars 2022

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS	ERNST & YOUNG et Autres
2022.03.10 11:12:28 +01'00'	
Claire Gueydan-O'Quin	Anne Herbein

COVIVIO
HOTELS

COMPTES CONSOLIDES
AU 31 DECEMBRE 2021

SOMMAIRE

4.1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2021 4

4.1.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE 4

4.1.2. ETAT DU RESULTAT NET 5

4.1.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL 6

4.1.4. ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES 7

4.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE 8

4.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 9

4.2.1. PRINCIPES GENERAUX 9
4.2.1.1. Référentiel comptable 9
4.2.1.2. Estimations et jugements 10
4.2.1.3. Prise en compte des effets des changements climatiques 11
4.2.1.4. Secteurs opérationnels (IFRS 8) 11
4.2.1.5. IFRS 7 – Table de correspondance 11

4.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS 12
4.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement 12
4.2.2.2. Risque de liquidité 12
4.2.2.3. Risque de taux 13
4.2.2.4. Risque de contreparties financières 13
4.2.2.5. Risque de contreparties locatives 13
4.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine 14
4.2.2.7. Risque de taux de change 14
4.2.2.8. Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations 14
4.2.2.9. Environnement fiscal 15
4.2.2.9.1. Risques fiscaux 15
4.2.2.9.2. Fiscalité Latente 15

4.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION 16
4.2.3.1. Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation 16
4.2.3.2. Variations de périmètre 17
4.2.3.3. Liste des sociétés consolidées 18
4.2.3.4. Evaluation du contrôle 20

4.2.4. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE 21
4.2.4.1. Reprise de l'activité 21
4.2.4.2. Actifs en développement 21
4.2.4.3. Cessions d'actifs 21
4.2.4.4. Accords de cessions 21
4.2.4.5. Augmentation de capital et refinancement de la dette 21

4.2.5. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE 22

4.2.5.1. Patrimoine 22
4.2.5.1.1. Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels 22
4.2.5.1.2. Tableau de mouvement des actifs immobilisés 25
4.2.5.1.3. Paramètre des expertises 26
4.2.5.1.4. Immeubles en développement 27
4.2.5.2. Actifs financiers 27
4.2.5.2.1. Principes comptables liés aux actifs financiers 27
4.2.5.2.2. Tableau des actifs financiers 27
4.2.5.3. Participations dans les entreprises associées et co-entreprises 27
4.2.5.3.1. Principes comptables liés aux participations 28
4.2.5.3.2. Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises 28
4.2.5.3.3. Répartition de l'actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises 28
4.2.5.3.4. Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises 28
4.2.5.4. Impôts différés à la clôture 29
4.2.5.5. Prêts à court Terme 29
4.2.5.6. Stocks et en cours 30
4.2.5.7. Créances clients 30
4.2.5.7.1. Principes comptables liés aux créances clients 30
4.2.5.7.2. Tableau des créances clients 31
4.2.5.8. Autres créances 31
4.2.5.9. Charges constatées d'avance 32
4.2.5.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie 32
4.2.5.10.1. Principes comptables liés à la trésorerie et équivalents de trésorerie 32
4.2.5.10.2. Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie 32
4.2.5.11. Capitaux propres 32
4.2.5.11.1. Principes comptables liés aux capitaux propres 32
4.2.5.11.2. Variation des capitaux propres 32
4.2.5.12. Etat des dettes 33
4.2.5.12.1. Principes comptables liés à l'état des dettes 33
4.2.5.12.2. Tableaux des dettes 34
4.2.5.12.3. Emprunts bancaires 35
4.2.5.12.4. Emprunts obligataires 35
4.2.5.12.5. Instruments dérivés 36
4.2.5.12.6. Passifs locatifs 37
4.2.5.12.7. Covenants bancaires 37
4.2.5.13. Provisions pour risques et charges 38
4.2.5.13.1. Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges 38
4.2.5.13.2. Tableau des provisions 38
4.2.5.14. Autres dettes 39
4.2.5.15. Comptabilisation des actifs et passifs financiers 39
4.2.5.16. Comptes de régularisation 40

4.2.6. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET 41
4.2.6.1. Principes comptables 41
4.2.6.2. Résultat d'exploitation 41
4.2.6.2.1. Revenus locatifs 41
4.2.6.2.2. Charges immobilières 42
4.2.6.2.3. EBITDA des hôtels en gestion 42
4.2.6.2.4. Coûts de fonctionnement nets 42
4.2.6.2.5. Amortissements des biens d'exploitation et variations nette des provisions et autres 43
4.2.6.3. Résultat de cessions 43
4.2.6.4. Variation de Juste Valeur des Immeubles 43
4.2.6.5. Résultat des variations de périmètre 43
4.2.6.6. Coût de l'endettement financier net 44
4.2.6.7. Résultat financier 44
4.2.6.8. Impôts exigibles et impôts différés 44
4.2.6.8.1. Principes comptables aux impôts exigibles et différés 44
4.2.6.8.2. Impôts et taux retenus par Zone Géographique 46

4.2.6.8.3. Charges et produits d'impôts différés 46
4.2.6.8.4. Preuve d'impôt 46

4.2.7. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION 48
4.2.7.1. Frais de personnel 48
4.2.7.2. Résultat par action et résultat dilué par action 48
4.2.7.3. Engagements Hors Bilan 49
4.2.7.3.1. Engagements donnés (sociétés IG) 49
4.2.7.3.2. Engagements donnés (sociétés MEE) 50
4.2.7.3.3. Engagements reçus (sociétés IG) 50
4.2.7.3.4. Engagements reçus (sociétés MEE) 51
4.2.7.4. Transactions entre parties liées 53
4.2.7.5. Rémunération des dirigeants 54
4.2.7.5.1. Rémunération des dirigeants et des administrateurs 54
4.2.7.5.2. Rémunération du gérant et de l'associé commandité 54
4.2.7.6. Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes 54

4.2.8. INFORMATION SECTORIELLE 55
4.2.8.1. Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8 55
4.2.8.2. Immobilisations incorporelles et corporelles 55
4.2.8.3. Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés 55
4.2.8.4. Passifs financiers 56
4.2.8.5. Compte de résultat par secteur opérationnel 57
4.2.8.6. Compte de résultat de l'activité Murs et Fonds 59

4.2.9. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE 60

4.1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2021

4.1.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE

Actif

K€	Note 4.2.5	31-déc.-21	31-déc.-20
Actifs incorporels	**1.2**		
Ecarts d'acquisition		117 199	135 086
Autres Immobilisations incorporelles		223	195
Actifs corporels	**1.2**		
Immeubles d'exploitation		1 006 235	1 017 972
Autres immobilisations corporelles		17 967	24 433
Immobilisations en cours		4 982	4 088
Immeubles de placement	**1.3**	4 984 763	5 052 610
Actifs financiers non courants	**2.2**	66 833	67 297
Participations dans les sociétés mise en équivalence	**3.2**	195 815	187 354
Impôts Différés Actifs	**4**	17 634	29 906
Instruments dérivés Long terme	**12.5**	18 954	34 419
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		**6 430 606**	**6 553 360**
Actifs destinés à être cédés	**1.3**	154 787	50 955
Prêts et créances	**5**	2 945	2 853
Stocks et en-cours	**6**	1 823	1 712
Instruments dérivés Court Terme	**12.5**	5 585	5 431
Créances clients	**7.2**	66 273	28 952
Créances fiscales	**8**	27 445	44 108
Autres créances	**8**	20 088	15 736
Charges constatées d'avance	**9**	1 248	921
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**10.2**	145 181	101 759
TOTAL ACTIFS COURANTS		**425 375**	**252 428**
TOTAL ACTIF		**6 855 981**	**6 805 788**

Passif

K€	Note 4.2.5	31-déc.-21	31-déc.-20
Capital		592 566	530 190
Primes		1 685 623	1 506 183
Actions propres		-140	-209
Réserves consolidées		873 050	1 237 814
Résultat		50 288	-337 396
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	**3.1.4**	**3 201 388**	**2 936 582**
Participations ne donnant pas le contrôle		197 278	181 130
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**11.2**	**3 398 665**	**3 117 712**
Emprunts Long Terme	**12.2**	2 642 363	2 681 356
Passifs locatifs Long Terme	**12.6**	270 818	236 678
Instruments dérivés Long Terme	**12.5**	53 733	120 195
Impôts Différés Passifs	**4**	254 384	238 080
Engagements de retraite et autres	**13.2**	1 003	1 547
Autres dettes Long Terme	**14**	10 454	6 621
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		**3 232 754**	**3 284 478**
Dettes fournisseurs	**14**	33 722	30 079
Dettes fournisseurs d'immobilisations	**14**	12 856	9 425
Emprunts Court Terme	**12.2**	36 736	228 560
Passifs locatifs Court Terme	**12.6**	5 182	5 639
Instruments dérivés Court Terme	**12.5**	21 121	25 803
Dépôts de garantie		60	54
Avances et acomptes reçus, avoirs à établir	**14**	65 572	39 624
Provisions Court Terme	**13.2**	10 253	9 515
Impôts courants	**14**	4 243	13 461
Autres dettes Court Terme	**14**	31 673	35 133
Produits constatés d'avance	**16**	3 144	6 307
TOTAL PASSIFS COURANTS		**224 562**	**403 598**
TOTAL PASSIF		**6 855 981**	**6 805 788**

4.1.2. ETAT DU RESULTAT NET

K€	Note 4.2	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation	%
Loyers	6.2.1	180 871	151 296	29 575	19,5%
Charges locatives non récupérées	6.2.2	-2 290	-1 581	-709	44,8%
Charges sur Immeubles	6.2.2	-2 480	-2 262	-219	9,7%
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	-12 724	-14 462	1 738	n.a
LOYERS NETS		**163 377**	**132 991**	**30 386**	**22,8%**
Revenus des hôtels en gestion		107 605	89 353	18 252	20,4%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion		-86 179	-81 476	-4 703	5,8%
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	**6.2.3**	**21 426**	**7 877**	**13 549**	**172,0%**
Revenus de gestion et d'administration		2 955	2 328	627	26,9%
Frais liés à l'activité (1)		-1 454	-1 278	-176	13,8%
Frais de structure		-21 094	-21 877	783	-3,6%
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	**6.2.4**	**-19 593**	**-20 827**	**1 234**	**-5,9%**
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	-42 341	-42 858	517	-1,2%
Variation nette des provisions et autres	6.2.5	16 518	4 745	11 773	248,1%
RESULTAT D'EXPLOITATION		**139 387**	**81 928**	**57 459**	**70,1%**
Résultat des cessions d'actifs	**6.3**	**-455**	**-1 133**	**678**	n.a
Résultat des ajustements de valeurs	**6.4**	**-16 294**	**-327 627**	**311 333**	n.a
Résultat de cession de titres	**6.3**	**-1 151**	**-92**	**-1 059**	n.a
Résultat des variations de périmètre	**6.5**	**-22 499**	**-3 802**	**-18 698**	n.a
RESULTAT OPERATIONNEL		**98 988**	**-250 725**	**349 714**	**-139,5%**
Coût de l'endettement financier net	6.6	-57 591	-58 204	613	**-1,1%**
Charges d'intérêts des passifs locatifs	6.7	-13 910	-13 009	-901	**6,9%**
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6.7	69 642	-46 018	115 660	**-251,3%**
Actualisation et résultat de change	6.7	-708	264	-972	n.a
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.7	-1 565	-207	-1 358	**656,0%**
Quote-part de résultat des entreprises associées	5.3.2	10 691	-13 509	24 200	**-179,1%**
RESULTAT NET AVANT IMPOTS		**105 548**	**-381 409**	**486 956**	**-127,7%**
Impôts différés	6.8.2	-26 452	59 557	-86 010	n.a
Impôts sur les sociétés	6.8.2	-4 656	-13 278	8 621	**-64,9%**
RESULTAT NET DE LA PERIODE		**74 439**	**-335 129**	**409 568**	**-122,2%**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		-24 151	-2 267	-21 884	n.a
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE		**50 288**	**-337 396**	**387 684**	**-114,9%**
Résultat Net Part du Groupe par action en euros	**7.2**	**0,36**	**-2,64**		
Résultat Net Part du Groupe dilué par action en euros	**7.2**	**0,36**	**-2,64**		

4.1.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

K€		31-déc.-21	31-déc.-20
RESULTAT NET DE LA PERIODE		**74 439**	**-335 129**
Ecarts de conversion		550	-9 577
Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat		**550**	**-9 577**
Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat		**0**	**0**
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		**550**	**-9 577**
RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE		**74 989**	**-344 706**
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère		50 838	-346 973
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		24 151	2 267
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE		**74 989**	**-344 706**

4.1.4. ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2019	**484 147**	**1 371 951**	**-86**	**1 421 958**	**3 277 970**	**208 163**	**3 486 133**
Distribution de dividendes				-187 596	**-187 596**	-12 554	**-200 150**
Augmentation de capital	46 043	134 232		4 604	**184 879**	-16 746	**168 133**
Autres			-123	123	**0**		
Résultat Global Total de la période				**-346 973**	**-346 973**	**2 267**	**-344 706**
Dont écart de conversion				-9 577	*-9 577*		-9 577
Dont résultat net				*-337 396*	*-337 396*	*2 267*	*-335 129*
Variation de périmètre et taux				8 302	**8 302**		**8 302**
Situation au 31 décembre 2020	**530 190**	**1 506 183**	**-209**	**900 418**	**2 936 582**	**181 130**	**3 117 712**
Distribution de dividendes				-34 458	**-34 458**	-9 393	**-43 851**
Augmentation de capital	62 376	179 440		6 238	**248 054**	1 389	**249 443**
Autres			69	226	**295**		**295**
Résultat Global Total de la période				**50 840**	**50 840**	**24 151**	**74 991**
Dont écart de conversion				550	*550*		550
Dont résultat net				*50 290*	*50 290*	*24 151*	*74 441*
Variation de périmètre et taux				75	**75**		**75**
Situation au 31 décembre 2021	**592 566**	**1 685 623**	**-140**	**923 339**	**3 201 388**	**197 278**	**3 398 665**

4.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

K€	Note 4.2	31-déc.-21	31-déc.-20
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		74 441	-335 129
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		60 893	50 773
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	5.12.5 & 6.4	-53 347	373 647
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		-6	-334
Autre produits et charges calculés	6.7	4 461	-17 023
Plus et moins-values de cession		1 614	1 225
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.3.2	-10 691	13 509
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		**77 365**	**86 669**
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	6.6 & 5.12.6	67 361	66 012
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	6.7.2	31 108	-46 280
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		**175 834**	**106 401**
Impôt versé		-12 434	-21 142
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	5.7.2	-4 958	-4 630
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE		**158 443**	**80 629**
Incidence des variations de périmètre		-1 144	-59 778
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.1.2	-73 752	-52 478
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.1.2	69 217	152 294
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	5.3.2	2 226	5 668
Variation des prêts et avances consentis	5.2.2	462	371
Subventions d'investissements reçues		0	1 660
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		**-2 991**	**47 737**
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère	3.1.4	248 053	-16 746
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées	3.1.4	1 389	0
Rachats et reventes d'actions propres		76	-177
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.1.4	-34 458	-2 717
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	3.1.4	-9 393	-12 556
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	5.12.2	656 152	460 677
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	5.12.2	-884 765	-542 388
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		-73 460	-62 053
Autres flux sur opérations de financement	5.12.5	-4 076	-8 383
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT		**-100 481**	**-184 343**
Impact de la variation des taux de change		**-14**	**-657**
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE		**54 957**	**-56 635**
Trésorerie d'ouverture		89 301	145 936
Trésorerie de clôture		144 258	89 301
Variation de trésorerie		**54 957**	**-56 635**

4.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

4.2.1. PRINCIPES GENERAUX

4.2.1.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2021 du groupe Covivio Hotels sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par la Gérance le 18 février 2022.

➢ Principes et méthodes comptables retenus

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

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

- Amendements à IFRS 4 « Contrats d'assurance – exemption provisoire d'application d'IFRS 9 », adoptés par l'Union européenne le 15 décembre 2020. Le différé d'application est prolongé jusqu'aux exercices ouverts avant le 1er janvier 2023.
- Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 « En lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») – phase 2 », adoptés par l'Union Européenne le 13 janvier 2021. Ces amendements précisent le traitement comptable à appliquer lors du remplacement d'un ancien taux d'intérêt de référence par un nouvel indice de référence dans un contrat donné, ainsi que l'impact de ce changement sur les relations de couverture concernées par la réforme.
  Les principaux indices utilisés par le groupe et concernés par la réforme sont l'Euribor et le Libor GBP (respectivement remplacés par l'Euribor hybride et le SONIA GBP). Au 31 décembre 2021, les instruments financiers qui étaient précédemment indexés sur le Libor GBP ont été modifiés et sont désormais indexés sur le SONIA GBP + un spread de 0,1193%. Il s'agit de la dette financière variable (400 M£), des instruments dérivés (montants notionnels de 580 M£) et des Cross Currency Swaps (montants notionnels de 250 M£) mis en place dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille d'actifs au Royaume-Uni. Les autres conditions de ces instruments financiers restent inchangées et les modifications effectuées sont considérées comme « économiquement équivalentes ».
  Les modifications des taux de référence intervenues en 2021 sont sans impact sur les comptes consolidés IFRS du Groupe.

- Amendements à IFRS 16 « Allègements de loyers liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021 », adoptés par l'Union Européenne le 30 août 2021. Cet amendement offre aux preneurs, et seulement à eux, la faculté de s'exempter d'évaluer si un allègement de loyer lié à la Covid-19 est une modification de contrat. Cette exemption pratique conduit le locataire à comptabiliser les allègements de loyers liés à la Covid-19 comme s'il ne s'agissait pas de modifications de contrat, et à reconnaître l'impact de l'allègement de loyers dans le résultat de la période.

Nouvelles normes adoptées par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2021, mais non anticipée par le groupe :

- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », adoptés le 28 juin 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB. Ces amendements viennent uniformiser les pratiques en matière d'identification et d'évaluation des provisions pour contrats déficitaires, en particulier s'agissant des pertes à terminaison constatées sur les contrats conclus avec des clients en application d'IFRS 15.

- Amendements IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue », adoptés le 28 juin 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB.
- Amendements IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », adoptés le 28 juin 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB.
- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2018-2020 », adoptés le 28 juin 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2022 selon l'IASB.
- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », adoptés le 19 novembre 2021 ; La date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2021, mais non anticipée par le groupe :

- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Ventes ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise », publiés le 11 septembre 2014 ;
- Amendements IAS 8 « Définition des estimations comptables », publiés le 12 février 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements visent à faciliter la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables.
- Amendements IAS 12 « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction », publiés le 7 mai 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Cet amendement précise la manière dont les entités doivent comptabiliser les impôts différés sur des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement.
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Practice Statement 2 - Disclosure of Accounting Policies », publiés le 12 février 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables.

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

- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants », publiés le 23 janvier 2020 et le 15 juillet 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB.

Par ailleurs, en avril 2021, le comité d'interprétation des normes IFRS a rendu définitive sa décision Attribution des avantages aux périodes de service (IAS19) qui clarifie la période au cours de laquelle doit être comptabilisé l'engagement relatif à certains régimes de retraite à prestations définies. Lorsque le régime prévoit le versement d'une indemnité au salarié, s'il est présent à la date de son départ en retraite, dont le montant dépend de l'ancienneté et est plafonné à un certain nombre d'années de services, l'IFRS IC a considéré que l'engagement devait être constitué uniquement sur les années de services précédant le départ en retraite au titre desquels le salarié génère un droit à l'avantage (IFRIC Update 05/21). L'approche alternative qui consiste à attribuer l'avantage à l'ensemble de la carrière du salarié (sans tenir compte du plafond de calcul de l'indemnité) n'a pas été jugée acceptable. L'impact du changement de méthode est non significatif à l'échelle du groupe. Compte tenu du caractère non significatif de l'impact à l'ouverture 2021, les comptes 2020 n'ont pas été retraités.

L'IASB a validé en avril 2021 la position du Comité d'interprétation des normes IFRS relative à la comptabilisation des coûts de configuration et de customisation d'un logiciel fourni par un fournisseur en mode SaaS (Software as a Service). Seules les prestations aboutissant à la création d'un code supplémentaire contrôlé peuvent être éligibles à la capitalisation en immobilisations incorporelles, les autres étant constatées en charges. Cette décision est sans incidence sur les comptes consolidés.

4.2.1.2. Estimations et jugements

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

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

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

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Covivio Hotels révise ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.
Outre l'utilisation d'estimations, la direction du groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

4.2.1.3. Prise en compte des effets des changements climatiques

Covivio a annoncé en 2021 une nouvelle trajectoire carbone et a relevé ses ambitions pour atteindre 40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030, relevant ainsi également les objectifs pour Covivio Hotels. Cet objectif, qui concerne l'ensemble des scopes 1,2 et 3, couvre l'intégralité des activités en Europe et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation.

Covivio Hotels a poursuivi sa dynamique en matière de certification des bâtiments : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREAM, LEED ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteint 80%. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte de la nouvelle trajectoire Carbone. Elle s'accompagne d'un engagement à travailler de pair avec ses clients pour parvenir à ses objectifs en s'appuyant sur ses partenariats forts.
La prise en compte des effets liés aux changements climatiques n'a pas eu d'impact matériel sur les jugements exercés et les principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

4.2.1.4. Secteurs opérationnels (IFRS 8)

Les secteurs opérationnels du groupe Covivio Hotels sont détaillés dans le paragraphe 4.2.8.1

4.2.1.5. IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de marché	§ 4.2.2.6
Risque de liquidité	§ 4.2.2.2
Sensibilité des frais financiers	§ 4.2.2.3
Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 4.2.5.1.3
Risque de contrepartie	§ 4.2.2.4
Covenants	§ 4.2.5.12.7.
Risque de change	§ 4.2.2.7.

4.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

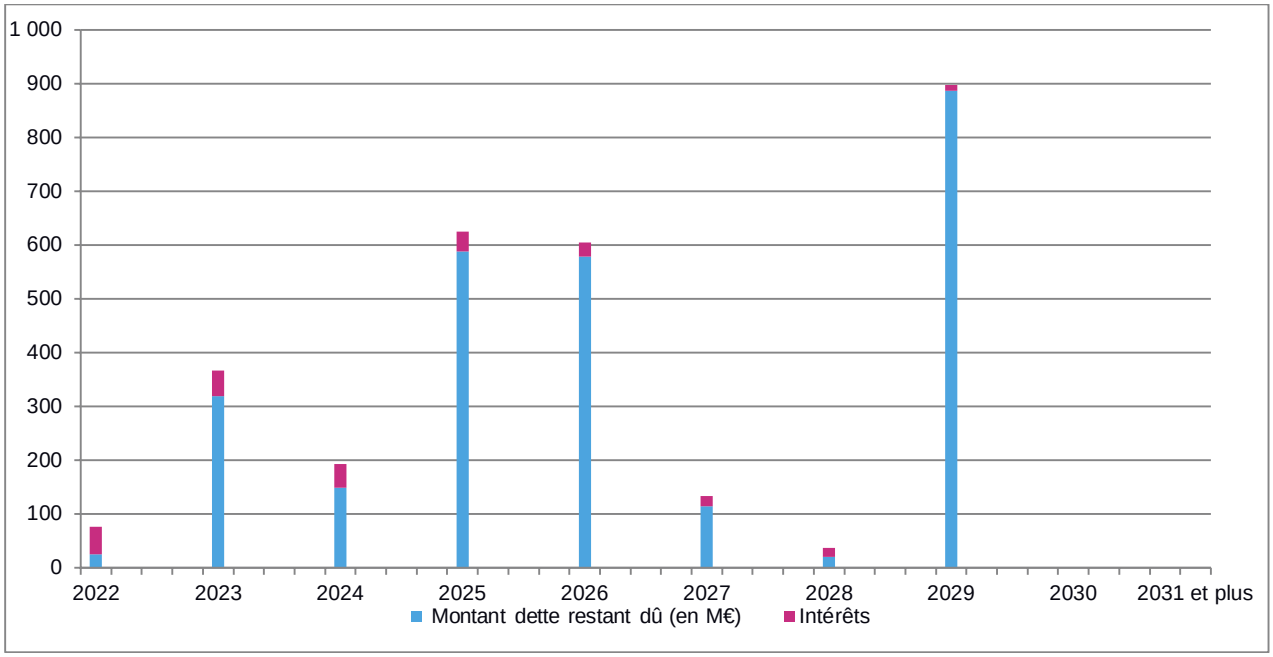
4.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le § 4.2.5.1.4. L'actif en développement Hôtel Plaza Nice (portefeuille Roco) acquis au 3ème trimestre 2020 a une date prévisionnelle de livraison au 2ème semestre 2022.

4.2.2.2. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 31 décembre 2021, les disponibilités de Covivio Hotels s'élèvent à 541 M€ et sont composées de 353 M€ de lignes de crédits confirmées, de 145 M€ de placements et équivalents de trésorerie et de 42 M€ de découverts autorisés et non utilisés.

Le graphique ci-dessous reprend les échéanciers des emprunts (en M€) y compris charges d'intérêts au 31 décembre 2021.



Le montant de la dette du groupe Covivio Hotels s'élève à 2 680,7 M€ au 31 décembre 2021 (cf. 4.2.5.12).

Les intérêts qui seraient versés jusqu'à l'extinction de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de l'en-cours existant au 31 décembre 2021 et du taux moyen de la dette s'élèvent à 253 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 4.2.5.12.3 et une description des covenants bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 4.2.5.12.7.

4.2.2.3. Risque de taux

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

La dette bancaire est, dans la mesure du possible quasi systématiquement couverte par des instruments financiers (cf. 4.2.5.12.5). Au 31 décembre 2021, après prise en compte des swaps de taux d'intérêts, la couverture active moyenne s'établit à 81,1 % de la dette du Groupe, et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêts, induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

- l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2021 est de -3,4 M€ sur le Coût de l'endettement net part du Groupe de 2022 ;
- l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2021 est de -1,5 M€ sur le Coût de l'endettement part du Groupe de 2022 ;
- l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2021 est de +1,4 M€ sur le Coût de l'endettement part du Groupe de 2022.

4.2.2.4. Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe Covivio Hotels avec ses partenaires financiers, la société est exposée au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements le résultat du Groupe pourrait subir des impacts négatifs.
Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrit par le Groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

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

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT. Au 31 décembre 2021, le montant est de -0,1 M€ contre -2,6 M€ au 31 décembre 2020.

4.2.2.5. Risque de contreparties locatives

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

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

Suite à la pandémie survenue en 2020, et se prolongeant sur l'exercice 2021, les fermetures des hôtels et la dégradation des performances opérationnelles des hôtels qui sont restés en activité ont pu occasionner une absence de loyers ou des retards de paiement.

Le Groupe a constaté une hausse des créances clients pour un montant de 37,3 M€, liée principalement aux créances 2021 (non dues) du portefeuille au Royaume-Uni pour un montant de 29 M€, à mettre en lien avec les avoirs à établir au titre des exercices 2021 pour un montant de 51 M€ et à l'octroi de nouveaux différés de paiement (4 M€). Cependant, compte tenu de la solidité financière de nos locataires, seules les créances de deux locataires sont dépréciées à 100 % pour un montant de 13 M€. Des dépréciations complémentaires ont été constituées pour 1 M€ au titre de différés de paiement exigibles sur l'exercice 2022.

4.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

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

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

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

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe Covivio Hotels au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.
Malgré les incertitudes liées au contexte économique de crise, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

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

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou taux de capitalisation est analysée dans le § 4.2.5.1.3.

4.2.2.7. Risque de taux de change

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

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

	31/12/2021 (M£)	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine	663	-33,6	-69,8
Dette	400	21,8	43,7
Cross currency swap	250	13,6	27,3
Impact Capitaux propres		**1,8**	**1,2**

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

4.2.2.8. Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le Groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions (cf. § 4.2.5.3.2) :

- les titres disponibles à la vente valorisés à la juste valeur. Cette juste valeur est le cours de bourse lorsque les titres sont négociés sur un marché réglementé ;

- les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence sont valorisés selon leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base d'expertises indépendantes pour les actifs immobiliers et les instruments financiers.

Le groupe Covivio Hotels a émis un placement privé en mai 2015, un emprunt obligataire inaugural en septembre 2018 et un nouvel emprunt obligataire en juillet et novembre 2021 pour 599 M€ dont les caractéristiques sont présentées au § 4.2.5.12.4.

4.2.2.9. Environnement fiscal

4.2.2.9.1. Risques fiscaux

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités de Covivio Hotels s'exercent, la société se trouve exposée à des risques fiscaux. Après avis de nos conseils, si un traitement fiscal présente un risque de redressement, une provision est alors constituée.

Au 31 décembre 2021, aucun risque majeur n'est identifié ; aucune provision significative n'a été constituée.

4.2.2.9.2. Fiscalité Latente

L'impact de la fiscalité latente est essentiellement lié aux investissements pour lesquels le régime SIIC n'est pas applicable (Allemagne, Belgique, Espagne, Hongrie, Irlande, Italie, Pays-Bas, Pologne, Portugal, République Tchèque, Royaume-Uni). S'agissant de l'Espagne, toutes les sociétés espagnoles ont opté pour le régime d'exonération SOCIMI. Toutefois, il existe une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

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

4.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.2.3.1. Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

✓ Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

Les présents états financiers comprennent les états financiers de la société Covivio Hotels et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales.
Le groupe Covivio Hotels a le contrôle lorsqu'il :

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

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

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

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

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

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

✓ Entreprises associées – IAS 28

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

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

✓ Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

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

✓ Coentreprises

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

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

- ✓ Activités conjointes

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

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

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

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.
Aucune société du groupe n'est considérée comme activité conjointe.

4.2.3.2. Variations de périmètre

Il n'y a eu aucune variation de périmètre au 31 décembre 2021.

4.2.3.3. Liste des sociétés consolidées

172 Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
SCA Covivio Hotels	**France**	**Multi activité**	**Société mère**	-	-
SLIH HIR	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH HG	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH HDB	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH GHB	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH CP	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH AD	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Ingrid Hotels S.p.A (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Dei Dogi Venice Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Bellini Venice Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Palazzo Gaddi florence Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Palazzo Naiadi Rome Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Société nouvelle de l'hôtel Plaza Sas (opco Nice) (Roco France)	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Ste Immobilière Verdun Sas (Roco France)	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Ingrid France Sarl (Roco France)	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
New York Palace PropCo Ltd (Roco Hongrie)	Hongrie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SC Czech AAD, s.r.o. (Roco République Tchèque)	Rép.Tchèque	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Honeypool (Holding Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Thornmont Ltd (Propco Hilton dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Kilmainham Property Holdings (Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Sardobal Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Redew en Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Noxw ood Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Cerstook Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Forsmint Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Ruhl Côte d'Azur	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Dresden Dev SARL	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Delta Hotel Amersfoort BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Spires Hotel Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Thames Limited (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SAS Samoëns	France	Hôtellerie	IG	50,10	50,10
Blythsw ood Square Hotel Glasgow Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
George Hotel Investments Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Leeds Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Palace Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Russell Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda York Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Spires Hotel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Thames Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roxburghe Investments Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Wotton House Properties Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Blythsw ood Square Hotel Glasgow Ltd (opération Rocky-Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
George Hotel Investments Ltd (opération Rocky- Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Grand Central Hotel Company Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Leeds PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Palace PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Russell PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda York PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roxburghe Investments Propco Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
The St David's Hotel Cardiff Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Wotton House Properties Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
HEM Diestelkade Amsterdam BV (opération LHI 2)	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rock Lux opco	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance Lux 1	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance Lux 2	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
So Hospitality	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Nice - M	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Hermitage Holdco	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Rock-Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH - Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Airport Garden Hotel NV	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Berlin I (propco Westin Grand Berlin) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin Berlin) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Berlin III (Propco Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden II (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden III (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden IV (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II to IV)- Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden V (propco Pullman New a Dresden)- Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel New a Dresden Betriebs (Pullman)- Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Leipzig I (propco Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco HotelgesellschaftGerberst. Betriebs (Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Kosmos Erfurt (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
LHM Holding Lux SARL	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
LHM PropCo Lux SARL	Allemagne	Hôtellerie	IG	90,00	90,00
SCI Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
MO First Five	Allemagne	Hôtellerie	IG	84,60	84,60
FDM M Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
OPCO Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Exco Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Invest Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SCI Hôtel Porte Dorée	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00

Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
FDM Rocatiera	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Bardiomar	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Trade Center Hotel	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
H Invest Lux	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
H Invest Lux 2	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Hôtel Amsterdam Noord	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Hôtel Amersfoort	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B4 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SARL Loire	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Otello	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SNC Hôtel René Clair	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Ulysse Belgique	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Ulysse Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Gand Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Gand Opéra	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Antwerp Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Murdelux SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Portmurs	Portugal	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Vielsam	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Sunparks Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Kempense Meren	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
FDM Gestion Immobilière	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 1	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 2	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 3	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
OPCI B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
Foncière B3 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
B&B Invest Lux 4	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
NH Amsterdam Center Hôtel HLD	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Stadhouderskade Amsterdam BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
MO Lux 1 SARL	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
MO Dreilinden, Niederrad	Allemagne	Hôtellerie	IG	94,00	94,00
MO Berlin et Koln	Allemagne	Hôtellerie	IG	94,00	94,00
Ringer	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 5	Allemagne	Hôtellerie	IG	93,00	93,00
Iris Holding France	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
OPCI Iris Invest 2010	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Iris SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Sables d'Olonne SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris investor Holding Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris General partner Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	10,00	10,00
Iris Berlin Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Bochum & Essen Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Frankfurt Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Verwaltungs Gmbh & co KG	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	18,90	18,90
Iris Nurnberg Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Stuttgart Gmbh	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Narcisse Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Louvain	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière malines	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Namur	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Tulipe Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Tréfonds	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Louvain Centre	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Liège	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruge Station	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
OPCI Camp Invest	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
SAS Campeli	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
SCI Dahlia	France	Hôtellerie	MEE/EA	20,00	20,00
Jouron (Phoenix Belgique)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière Bruxelles Sainte Catherine (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière Gand Cathedrale (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière IGK (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Kombon SAS (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
OPCI Otelli (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
CBI Orient (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
CBI Express (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
B&B Invest Lux 6	Allemagne	Hôtellerie	liquidée	-	93,00
Foncière Manon	France	Hôtellerie	tuppée	-	100,00
Foncière Ulysse	France	Hôtellerie	tuppée	-	100,00
Ingrid Holdco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	fusionnée	-	100,00
Anitah S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	fusionnée	-	100,00
Rossellini S.à.r.l (Roco Luxembourg)	Luxembourg	Hôtellerie	fusionnée	-	100,00

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

Le Groupe Covivio Hotels est composé de 172 sociétés dont 136 sociétés en intégration globale et 36 sociétés mises en équivalence.

4.2.3.4. Evaluation du contrôle

✓ OPCI Foncière B2 Hôtel Invest (entité structurée consolidée)

L'OPCI Foncière B2 Hôtel Invest détenue par Covivio Hotels à 50,2% au 31 décembre 2021 est consolidée en intégration globale.
Les décisions de gouvernance de l'OPCI sont prises à la majorité des six membres du conseil d'administration (Covivio Hotels a trois représentants dont le président qui a une voix prépondérante en cas de partage des voix).
Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Covivio Hotels les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, la société est consolidée par intégration globale.

✓ SAS Samoëns (entité structurée consolidée)

La SAS Samoëns est détenue à 50,10% par Covivio Hotels au 31 décembre 2021 et en partenariat avec les Assurances Crédit Mutuel (49,9%).
Covivio Hotels, en sa qualité de gérant de la société Samoëns, est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom et pour le compte de la société dans la limite de l'objet social. Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Covivio Hotels les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, la société est consolidée par intégration globale.
L'actif Club Med Samoëns fait l'objet d'une promesse de vente au 31 décembre 2021.

4.2.4. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

Les évènements significatifs de la période sont les suivants :

4.2.4.1. Reprise de l'activité

Le 1er semestre ayant été encore marqué par de nombreuses mesures de confinement en Europe, la reprise de l'activité a été essentiellement constatée sur le second semestre avec des taux d'occupation en forte hausse mais demeurant en dessous de l'activité de l'exercice 2019. Cette reprise d'activité se traduit par les principaux éléments suivants ;

- La hausse des revenus locatifs à loyer variable pour 10,7 M€ sur le portefeuille ACCOR et 12 M€ de loyers sur le portefeuille au Royaume-Uni ; pour rappel, au 31 décembre 2020, il n'avait pas été comptabilisé de loyers sur les actifs du Royaume-Uni du fait de l'activation de la clause de sous-performance majeure ;
- la hausse de 13,6 M€ du résultat des hôtels en gestion qui s'explique principalement par la reprise progressive de l'activité sur le second semestre ;
- dans un contexte de sortie de crise, les loyers fixes par paliers du portefeuille Roco (5,2 M€) et du Radisson Blu (0,6 M€) ont été linéarisés.

A noter que les hôtels en gestion ont bénéficié d'aides gouvernementales et de mesures de chômage partiel pour 16,8 M€.

Les valeurs d'expertise des hôtels en bail sont globalement stables par rapport au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2021, les tests de perte de valeur sur les actifs de l'activité Murs et fonds ont conduit à déprécier les écarts d'acquisition sur 3 hôtels en France pour un total de -17,9 M€.

4.2.4.2. Actifs en développement

Un actif, l'hôtel Nice Plaza, est en cours de développement et sa livraison est prévue au 2ème semestre 2022 (cf.4.2.5.1.4).

4.2.4.3. Cessions d'actifs

Au cours de l'année 2021, le groupe Covivio Hotels a cédé pour 69,2 M€ d'actifs net de frais en ligne avec les valeurs de promesses signées en 2020 (cf.4.2.6.3).
Ces cessions concernent 14 actifs Jardiland pour 48,6 M€, 7 actifs Courtepaille pour 7,9 M€ et 1 hôtel IBIS en France pour 12,6 M€.

4.2.4.4. Accords de cessions

Au 31 décembre 2021, les promesses de ventes s'élèvent à 154,8 M€ dont Le Club Med Samoëns pour 124,3 M€, un hôtel Novotel en Suisse pour 8,8 M€, 5 actifs Courtepaille pour 2,7 M€ et un hôtel en Espagne pour 19 M€.

4.2.4.5. Augmentation de capital et refinancement de la dette

En juin 2021, Covivio Hotels a réalisé une augmentation de capital pour un montant de 248 M€ (net de frais). Cette augmentation de capital a été utilisée pour rembourser une dette obligataire (186,6 M€) et les emprunts souscrits pour l'acquisition du portefeuille Roco en septembre 2020 (175 M€).

En juillet et novembre 2021, Covivio Hotels a émis un nouvel emprunt obligataire de 599 M€. Ce dernier a été utilisé pour refinancer plusieurs dettes dont l'échéance était relativement proche.

4.2.5. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

4.2.5.1. Patrimoine

4.2.5.1.1. Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021, les tests de perte de valeurs ont entrainé la dépréciation des écarts d'acquisitions de 3 hôtels exploités en Murs et Fonds (17,9 M€) en France.

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

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

✓ Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

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

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

La méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :

- Valorisation des hôtels

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

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

- Valorisation du Club Méditerranée au Portugal

Le village de vacances a été évalué par capitalisation du revenu locatif qu'il est susceptible de générer.

- Valorisation des activités non significatives

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

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

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

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

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

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

✓ Immeubles en développement (IAS 40)

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

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

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

✓ Droits d'utilisation (IFRS 16)

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti. Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient, à savoir les postes Immeubles d'exploitation, Autres immobilisations corporelles et Immeubles de placement.

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

✓ Immobilisations corporelles (IAS 16)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.5.1.2. Tableau de mouvement des actifs immobilisés

K€	31-déc.-20	Augmentations / Dotations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Variation de Change	31-déc.-21
Immobilisations incorporelles	**135 281**	**-17 824**	**3**	**0**	**-37**	**-0**	**117 423**
Ecarts d'acquisitions	135 086	-17 886	0	0	-1	0	117 199
Autres Immobilisations incorporelles	195	62	3	0	-36	-0	223
Valeurs Brutes	2 165	174	-68	0	-36	0	2 235
Amortissements	-1 970	-112	71	0	0	-0	-2 011
Immobilisations corporelles	**1 046 493**	**-17 077**	**-268**	**0**	**36**	**0**	**1 029 184**
Immeubles d'exploitation	1 017 972	-19 607	-3	0	7 873	0	1 006 235
Valeurs Brutes	1 302 756	14 243	-799	0	8 448	0	1 324 648
Amortissements	-284 784	-33 850	796	0	-575	-0	-318 413
Autres immobilisations corporelles	24 433	-6 534	-265	0	333	0	17 967
Valeurs Brutes	148 013	1 932	-1 258	0	469	0	149 156
Amortissements	-123 580	-8 466	993	0	-136	0	-131 189
Immobilisations en cours	4 088	9 064	0	0	-8 170	0	4 982
Immeubles de placement	**5 052 610**	**53 461**	**-37 120**	**-38 387**	**-113 899**	**68 097**	**4 984 763**
Immeubles de placement	5 001 696	35 272	-37 120	-22 556	-113 899	68 097	4 931 491
Immeubles en développement	50 914	18 189	0	-15 831	0	0	53 272
Actifs destinés à être cédés	**50 955**	**-206**	**-31 955**	**22 093**	**113 900**	**0**	**154 787**
Total	**6 285 339**	**18 355**	**-69 340**	**-16 294**	**0**	**68 097**	**6 286 157**

- Immobilisations incorporelles

Les écarts d'acquisition des hôtels exploités en Murs et Fonds s'élèvent à 117,2 M€ et diminuent de 17,9M€ suite aux tests de perte de valeur sur trois hôtels en France.
Au 31 décembre 2021, des tests de sensibilité sur les écarts d'acquisition ont été effectués. Une baisse de 2,5% des valeurs d'expertises entrainerait des dépréciations complémentaires pour 2 M€ et une baisse de 5% des valeurs entrainerait des dépréciations complémentaires pour 4,3 M€.

- Immobilisations corporelles

Le patrimoine des hôtels exploités en murs et fonds s'établit à 1 029,2 M€ au 31 décembre 2021 et est présenté sur la ligne « immobilisations corporelles ». Conformément aux normes IFRS, les immeubles occupés/exploités (owner occupied building) ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement et sont comptabilisés et évalués au coût amorti.

La colonne augmentations et dotations aux amortissements des immobilisations corporelles (-17,1 M€) comprend principalement :

- Des travaux réalisés sur le portefeuille Murs et Fonds en Allemagne pour 12 M€ ;
- Des travaux réalisés sur un portefeuille d'hôtels exploités en France pour 7 M€ ;
- Des travaux réalisés sur le Hilton Dublin pour 1,8 M€
- Des travaux sur l'hôtel Crowne Plaza à Bruxelles pour 1,3 M€ ;
- Des travaux sur les autres portefeuilles en Murs et Fonds pour 3,2 M€ ;
- Les dotations aux amortissements de la période pour -42,3 M€.

- Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés

Les immeubles de placement et les immeubles destinés à être cédés sont valorisés dans le référentiel IFRS en adoptant le principe de la juste valeur.

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

- L'augmentation du droit d'utilisation d'un actif en Italie consécutive à l'allongement de la durée du contrat (+23 M€)
- L'impact des franchises de loyers nettes des linéarisations pour 1,6 M€ ;
- Des travaux pour 5,4 M€ sur les hôtels Accor et B&B en France ;

- Des travaux pour 4,6 M€ sur les hôtels du portefeuille Roco.

Les cessions d'un montant de 69,3 M€ sont relatives à la vente de 14 actifs Jardiland, 7 actifs Courtepaille et un hôtel Ibis à Aubervilliers.

La variation de juste valeur (-16,3 M€) sur l'exercice présente une certaine stabilité des valeurs.
A noter que la valeur du patrimoine situé au Royaume-Uni a baissé de près de -6,4% mais est compensée par l'appréciation de la livre sur l'exercice (+7,2%).

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau des Flux de Trésorerie s'élève à 73,7 M€. Elle correspond au total de la colonne « Augmentations », hors effet des dotations (-60,2 M€) du tableau de mouvement de patrimoine soit +78,4 M€ retraité de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (-3,3 M€) et de l'impact des paliers de loyers et franchises inclus dans les valeurs d'expertises (-1,4 M€).

4.2.5.1.3. Paramètre des expertises

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

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

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Taux de rendements (min.-max.)	Taux de rendements (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation moyen	Valeur d'expertise M€
Allemagne	Niveau 3	4,0%-5,4%	4,6%	4,0%-6,4%	5,2%	658
Belgique	Niveau 3	5,4%-6,8%	6,2%	6,9%-8,4%	7,7%	242
Espagne	Niveau 3	3,9%-7,8%	5,1%	5,2%-8,7%	6,3%	630
France	Niveau 3	3,5%-6,7%	4,6%	4,3%-7,8%	5,8%	1 741
Pays-Bas	Niveau 3	4,7%-6,0%	5,0%	5,9%-7,8%	6,2%	157
Royaume-Uni	Niveau 3	4,0%-6,3%	4,7%	6,4%-9,5%	7,1%	785
Autres	Niveau 3	5,5%-6,8%	5,8%	6,1%-8,0%	6,9%	562
Hôtels en bail	Niveau 3	3,5% - 7,8%	4,9%	4,0% - 9,5%	6,3%	4 776
Autres activités (non significatives)	Niveau 3	5,5% - 13,3%	6,7%	6,6% - 16,6%	8,2%	61
Total en exploitation						**4 837**
Actifs en développement	Niveau 3	4,5%	4,5%	5,5%	5,5%	53
Droits d'utilisation	Niveau 3					249
Total						**5 140**

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

M€	Rendement	Taux Rendement -50 bps	Taux Rendement +50 bps
Hôtels en Europe	5,3%	506,3	-418,7
Total	**5,3%**	**506,3**	**-418,7**

- Si le taux de rendement hors droits baisse de 50 bps (« -0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 506,3 M€ ;
- si le taux de rendement hors droits augmente de 50 bps (« + 0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera de – 418,7 M€ ;

4.2.5.1.4. Immeubles en développement

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

K€	31-déc.-20	Acquisitions et travaux *	Variation de juste valeur	31-déc.-21	Date de livraison prévue
Plaza Nice	50 914	18 189	-15 831	53 272	2ème semestre 2022
Total	**50 914**	**18 189**	**-15 831**	**53 272**	

* dont frais financiers capitalisés pour 1,2 M€

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

4.2.5.2. Actifs financiers

4.2.5.2.1. Principes comptables liés aux actifs financiers

✓ Autres actifs financiers

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

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

✓ Prêts

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

4.2.5.2.2. Tableau des actifs financiers

K€	31-déc.-20	Augmentation	Diminution	Autres variations	31-déc.-21
Prêts ordinaires (1)	67 095	70	-531	0	66 633
Total prêts et comptes courants	**67 095**	**70**	**-531**	**0**	**66 633**
Titres valorisés au coût historique (2)	202	0	0	-2	200
Total autres actifs financiers	**202**	**0**	**0**	**-2**	**200**
Total	**67 297**	**70**	**-531**	**-2**	**66 833**

(1) Les prêts ordinaires sont principalement constitués des prêts subordonnés aux sociétés mises en équivalence pour 62,2 M€ et des dépôts de garantie reversés aux municipalités en Espagne (3,2 M€).
(2) Participation dans une société non consolidée.

4.2.5.3. Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

4.2.5.3.1. Principes comptables liés aux participations

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

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

4.2.5.3.2. Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises

K€	% de détention	31-déc.-21	31-déc.-20	Quote-part de résultat	Distributions
IRIS HOLDING France	19,90%	17 997	17 903	98	-0
OPCI IRIS INVEST 2010	19,90%	29 245	26 385	3 603	-743
OPCI CAMPINVEST	19,90%	22 877	21 564	2 121	-807
SCI DAHLIA	20,00%	18 470	17 618	851	0
OPCI OTELI (Phoenix)	31,15%	66 746	65 061	2 359	-675
KOMBON (Phoenix)	33,33%	29 051	27 747	1 304	0
JOURON (Phoenix)	33,33%	11 429	11 075	354	0
Total		**195 815**	**187 354**	**10 691**	**-2 226**

Les participations dans des sociétés associées s'élèvent à 195,8 M€ au 31 décembre 2021 contre 187,4 M€ au 31 décembre 2020. La variation par le résultat (10,7 M€) intègre une variation de juste de valeur de 5,2M€ et une augmentation des loyers variables suite à la reprise de l'activité sur le second semestre 2021.

Pour rappel, les holdings OPCI Iris Invest 2010 et Iris Holding France ont été constituées en 2010 et détiennent un portefeuille de quarante-neuf hôtels Accor en France, Belgique et Allemagne.
La holding OPCI Campinvest a été constituée en 2011 et détient un portefeuille d'hôtels Campanile en France.
La SCI Dahlia, constituée en 2011, détient un portefeuille de sept hôtels Accor en France.
Le portefeuille Phoenix a été acquis en juillet 2019 et comprend 32 hôtels Accor en France et deux en Belgique. Au 31 décembre 2021, il y a deux actifs sous promesse pour une valeur de 9 M€.

4.2.5.3.3. Répartition de l'actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises

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

4.2.5.3.4. Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises

K€	Total Bilan	Total des actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
IRIS HOLDING France	223 903	200 604	22 456	19 565	3 598	110 166	4 536	-2 981	491
OPCI IRIS INVEST 2010	264 081	242 550	18 470	0	6 203	110 915	8 660	-2 097	18 107
OPCI CAMPINVEST	192 549	173 480	16 243	0	687	76 900	11 996	-1 615	10 660
SCI DAHLIA	167 856	162 994	3 597	0	1 361	74 146	3 950	-1 641	4 257
OPCI OTELI	341 621	319 387	10 690	0	12 586	114 763	11 362	-1 425	7 573
KOMBON SAS	164 365	160 091	3 401	16 566	757	59 889	1 800	-705	3 912
JOURON SPRL	42 801	40 849	1 951	6 237	450	1 827	770	-27	1 063

4.2.5.4. Impôts différés à la clôture

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

en K€	Bilan au 31-déc.-20	Augmentations		Diminutions		Transferts	Bilan au 31-déc.-21
		Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Par le résultat de la période	Variation de change		
I.D.A. sur reports déficitaires	32 227	6 285	0	-12 402		25	26 135
I.D.A. sur JV immob.	7 625	24	1 641	-6 831	254	0	2 713
I.D.A. sur JV IFT	2 287	0	0	-1 546		0	741
I.D.A. sur écarts temporaires	3 955	1 518	0	-2 683		-3	2 787
	46 095	7 827	1 641	-23 462	254	22	32 379
Compensation IDA / IDP	-16 189	0		1 448			-14 741
Total des IDA	**29 906**	**7 827**	**1 641**	**-22 014**	**254**	**22**	**17 634**

en K€	Bilan au 31-déc.-20	Augmentations		Diminutions		Transferts	Bilan au 31-déc.-21
		Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Par le résultat de la période	Variation de change		
I.D.P. sur JV immob.	249 651	19 030	10 544	-12 113	2 297	-909	268 500
I.D.P. sur JV IFT	0	0					0
ID.P. sur écarts temporaires	4 618	2 400		-7 404	-5	1 015	624
	254 269	21 430	10 544	-19 517	2 292	106	269 125
Compensation IDA / IDP	-16 189	0		1 448			-14 741
Total des IDP	**238 080**	**21 430**	**10 544**	**-18 069**	**2 292**	**106**	**254 384**

Impact au compte de résultat	-26 452

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale dès lors qu'ils concernent des impôts prélevés par la même autorité fiscale.

Les impôts différés passifs liés aux gains latents sur immobilisations, concernent le secteur Hôtellerie pour 178,5 M€ et le secteur Murs et Fonds pour 81,9 M€.
Le secteur Hôtellerie passe de 152,3 M€ à 178,5 M€ notamment sous l'effet de la reprise d'IDA et de l'évolution de taux au Royaume-Uni (9 M€).
Le secteur Murs et Fonds passe de 55,9 M€ à 67,6 M€ d'impôts différés nets du fait d'une correction sur les déficits reportables (11 M€).
Les sociétés en Murs et Fonds ont des déficits fiscaux activés (74,6 M€). Il s'agit principalement des sociétés Airport Garden (26,3 M€) et du portefeuille Rock (43,1 M€).

Le montant des déficits reportables non activés de droit commun s'élève à 519,6 M€, selon détail ci-dessous :

K€	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Murs en Bail	65 014	257 082
Murs et Fonds	72 670	262 584
Total du Groupe	**137 684**	**519 666**

4.2.5.5. Prêts à court Terme

K€	31-déc.-20	Augmentation	Diminution	31-déc.-21
Prêts à court terme	1 763	398	-1 765	397
Intérêts courus sur SWAP	1 090	2 549	-1 091	2 548
Total	**2 853**	**2 947**	**-2 856**	**2 945**

Les prêts à court terme sont constitués des intérêts courus sur prêts pour 0,4 M€ et des intérêts courus sur SWAP pour 2,5 M€.

4.2.5.6. Stocks et en cours

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

K€	31-déc.-20	Variation	31-déc.-21
Stocks de matières premières et autres approvisionnements	1 712	112	1 823
Total des stocks et en-cours	**1 712**	**112**	**1 823**

La légère hausse des stocks est en lien avec la reprise progressive de l'activité sur le secteur Murs et Fonds au second semestre 2021.

4.2.5.7. Créances clients

4.2.5.7.1. Principes comptables liés aux créances clients

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

✓ Créances d'opérations de location simple

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

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

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

✓ Créances des hôtels en exploitation

Pour les créances des hôtels en exploitation, une dépréciation est constituée en fonction des délais de retard de paiement.
Les créances et dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

4.2.5.7.2. Tableau des créances clients

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation
Charges à refacturer aux locataires	4 034	1 524	2 510
Créances clients brutes	*74 407*	*36 373*	*38 034*
Dépréciations des créances clients	*-16 947*	*-15 155*	*-1 792*
Factures à établir	*4 779*	*6 210*	*-1 431*
Créances clients nettes	62 239	27 428	34 811
Total net clients débiteurs	**66 273**	**28 952**	**37 321**

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

Les créances clients brutes dont le solde est de 74,4 M€ au 31 décembre 2021 comprennent principalement :

- les créances clients du secteur d'activité Murs et Fonds pour 5,2 M€, dont loyers quittancés d'avance.
- les créances clients du secteur d'activité Hôtellerie pour 69,2 M€ dont :
  - 29,3 M€ de créances sur le portefeuille du Royaume-Uni. A noter que du fait de la mise en œuvre de la clause de sous performance majeure, des avoirs à établir ont été comptabilisés et figurent au passif du bilan ;
  - 22,5 M€ de loyers différés en Espagne, France, Italie et Allemagne ;
  - 13,9 M€ de créances impayées en Espagne et en France, totalement dépréciés ;

Les dépréciations des créances clients s'élèvent à 17 M€. Elles concernent principalement l'Espagne pour 13,6M€ et la France pour 2,5 M€ (Commerces).

Les factures à établir pour 4,8 M€ comprennent notamment 2 M€ de loyers variables ACCOR et 1,4 M€ sur le secteur d'activité Murs et Fonds.

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

K€	31-déc.-21	31-déc.-20
Incidence de la variation des stocks et en cours	-112	556
Incidence de la variation des clients et autres débiteurs	-38 619	1 902
Incidence de la variation des fournisseurs et autres	33 774	-7 089
Variation du BFR lié à l'activité	**-4 958**	**-4 630**

Les variations des créances clients s'expliquent notamment par la mise à en place de différés de paiement, et les créances du portefeuille au Royaume-Uni (-29 M€).
Les variations des dettes fournisseurs s'expliquent principalement par l'augmentation des avoirs à établir sur le portefeuille du Royaume-Uni pour 51 M€ contre 20 M€ au 31 décembre 2020.

4.2.5.8. Autres créances

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation
Créances fiscales (IS)	8 438	9 878	-1 440
Autres créances fiscales	19 007	34 230	-15 223
Autres créances	14 389	12 434	1 955
Créances sur cessions	82	82	0
Comptes courants	5 617	3 221	2 396
Total créances fiscales et autres créances	**47 533**	**59 844**	**-12 311**

Les autres créances fiscales (19 M€) concernent principalement des créances de TVA (15 M€) et une créance sur la retenue à la source en lien avec la distribution de Rock Lux dont le remboursement devrait intervenir en 2022 (3,1 M€).

La variation de -15 M€ s'explique principalement par des remboursements obtenus sur l'exercice, notamment sur le portefeuille au Royaume-Uni (- 5,9 M€) et en Pologne (-4,9 M€).

Le poste autres créances (14,4 M€) se compose notamment d'aides de l'Etat sur l'activité Murs et Fonds (3,7 M€), du loyer minimum garanti à recevoir sur le Pullman Roissy (2 M€) et des avances sur travaux sur le Méridien Nice pour 2 M€.

La variation des comptes courants (+2,4 M€) provient essentiellement de l'OPCI Oteli.

4.2.5.9. Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance concernent l'activité Murs et Fonds pour 0,9 M€ et les Hôtels en bail pour 0,3 M€.

4.2.5.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

4.2.5.10.1. Principes comptables liés à la trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

4.2.5.10.2. Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie

K€	31-déc.-21	31-déc.-20
Equivalents de Trésorerie	2 207	912
Disponibilités bancaires	142 974	100 847
Trésorerie brute	**145 181**	**101 759**

Au 31 décembre 2021, le portefeuille de titres monétaires disponibles à la vente est principalement constitué de SICAV monétaires classiques de niveau 2.

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

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

4.2.5.11. Capitaux propres

4.2.5.11.1. Principes comptables liés aux capitaux propres

✓ Actions propres

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

4.2.5.11.2. Variation des capitaux propres

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

L'Assemblée Générale mixte du 8 avril 2021 a approuvé la distribution d'un dividende ordinaire de 34,5 M€, soit un dividende de 0,26 € par action.

Le 14 juin 2021, une augmentation de capital de 248,1 M€ nette de frais a été réalisée. 15 593 836 actions nouvelles ont été créées (nominal de 4€ et prime de 12€). Le capital s'élève à 592,6 M€ au 31 décembre 2021. Les réserves correspondent aux réserves sociales et report à-nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

La variation des écarts de conversion de 0,6 M€ enregistrée directement en situation nette se décompose principalement comme suit :

- effet de la variation des taux de change, principalement la Livre Sterling pour 28,8M€ (le taux de clôture est de 1,185€ contre 1,105€ à l'ouverture) ;
- effet de la variation du Forint Hongrois et de la Couronne Tchèque pour 2,1 M€ ;
- effet des investissements nets à l'étranger (IAS 21 et IFRS 9), décomposé en :

- écarts de change liés aux emprunts et prêts à long terme de Covivio Hotels libellés en GBP (- 8,4 M€) ;
- variation de Juste Valeur du Cross Currency Swap liée à la variation de devise (- 21,9 M€).

Au 31 décembre 2021, le capital est composé de 148 141 452 actions entièrement libérées d'une valeur nominale de 4,00 €.

Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
Nombre d'actions au 31 décembre 2020	**132 547 616**	**15 740**	**132 531 876**
Augmentation de Capital	15 593 836		
Actions propres - contrat de liquidité		-6 924	
Nombre d'actions au 31 décembre 2021	**148 141 452**	**8 816**	**148 132 636**

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

La ligne « sommes versées par les minoritaires » du Tableau des Flux de Trésorerie s'élève à 1,4 M€ au titre de l'augmentation des primes des minoritaires sur le portefeuille Rock (Murs et Fonds).

4.2.5.12. Etat des dettes

4.2.5.12.1. Principes comptables liés à l'état des dettes

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

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

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

Les sociétés du groupe Covivio Hotels détiennent des actifs immobiliers via des contrats de location financement : crédit-bail (Murs et Fonds) ou baux emphytéotiques/baux à construction. Dans ce cas, la dette constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien immobilier loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Cette dette s'amortit au fur et à mesure des échéances du contrat et donne lieu à la constatation d'une charge financière. Le passif locatif lié aux baux emphytéotiques/baux à construction est présenté sur la ligne Passif locatif long terme ou court terme au bilan et la charge financière dans le poste Charges d'intérêts sur passifs locatifs.

✓ Instruments dérivés et instruments de couverture

Le groupe Covivio Hotels utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et le risque de change.
Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

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

4.2.5.12.2. Tableaux des dettes

K€	31-déc.-20	Augmentation	Diminution	Variation de change	Autres variations	31-déc.-21
Emprunts bancaires	2 137 508	31 813	-686 839	23 557	0	1 506 039
Emprunts obligataires	736 553	599 000	-186 553	0	0	1 149 000
Emprunts de crédit-bail	11 166	1	-2 937	0	1	8 231
Autres emprunts et dettes assimilées (1)	18 404	0	-999	0	5	17 410
Sous-total Emprunts (portant intérêts)	**2 903 631**	**630 814**	**-877 328**	**23 557**	**6**	**2 680 680**
Intérêts courus	12 597	14 790	-12 563	0	3	14 827
Etalement des frais sur emprunts	-18 770	6 388	-5 058	110	0	-17 330
Banques créditrices	12 458	0	0	0	-11 536	922
Total Emprunts (LT / CT)	**2 909 916**	**651 992**	**-894 949**	**23 667**	**-11 527**	**2 679 099**
dont Long Terme	*2 681 356*	*636 710*	*-656 504*	*23 665*	*-42 864*	*2 642 363*
dont Court Terme	*228 560*	*15 282*	*-238 445*	*3*	*31 337*	*36 736*
Valorisation des instruments financiers	**106 148**				**-55 833**	**50 315**
dont Actif	*-39 850*				*15 311*	*-24 539*
dont Passif	*145 998*				*-71 144*	*74 853*
Total Dette bancaire	**3 016 064**	**651 992**	**-894 949**	**23 667**	**-67 360**	**2 729 414**

(1) Il s'agit des emprunts des sociétés en partenariats auprès des actionnaires autres que Covivio Hotels. Au 31 décembre 2021, le solde de 17 M€ est principalement constitué par la SAS Samoëns pour 13,6 M€ et les sociétés Rock en Allemagne sur l'activité Murs et Fonds pour 2,6 M€.

La ligne « encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+656,2 M€) correspond à la colonne Augmentation des Emprunts portants intérêts (+630,8 M€), minorée des primes obligataires (-2,7 M€), minoré des nouveaux frais (-2,4 M€), augmentée de la dette de passifs locatifs (+30,4 M€) principalement Naiadi Rome.
La ligne « Remboursement d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-884,8 M€) correspond à la colonne diminution des emprunts portant intérêts (-877,3 M€) et augmentée de la dette des passifs locatifs (-7,5 M€).

L'endettement financier net est présenté ci-dessous :

		31-déc.-21	31-déc.-20
Trésorerie brute (a)	4.2.5.10.2	145 181	101 759
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	4.2.5.12.2	-922	-12 458
Trésorerie nette (c) = (a)-(b)		**144 259**	**89 301**
Endettement brut (d)	4.2.5.12.2	2 695 507	2 916 228
Amortissement des frais de financement (e)	4.2.5.12.2	-17 330	-18 770
Endettement financier net (d) - (c) + (e)		**2 533 918**	**2 808 156**
Soldes débiteurs et concours bancaires courants (b)		-922	-12 458

4.2.5.12.3. Emprunts bancaires

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

en K€	Dette adossée	Valeur d'expertise 31 Dec 2021		Encours dette 31 Dec 2021	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
	178 M€ (2020) - PARKINN AP BERLIN			176 131	30/12/19	178 000	30/12/29
	290 M€ (2017) - OPCI B2 HI (B&B)			123 323	10/05/17	290 000	10/05/24
	278 M€ (2017) - RocaTierra (actifs en Espagne)			175 333	29/03/17	277 188	29/03/25
	400 M£ (2018/2019) - Rocky (actifs au Royaume-Uni)			474 040	24/07/18	475 145	24/07/26
> 100 M€		**1 863 737**		**948 826**			
< 100 M€		**1 401 387**		**521 158**			
TOTAL GAGE		**3 265 124**	(1)	**1 469 984**			
	599 M€ (2021) - Emprunt obligataire			599 000	27/07/21	599 000	27/07/29
	200 M€ (2015) - Placement Privé			200 000	29/05/15	200 000	29/05/23
	350 M€ (2018) - Emprunt obligataire			350 000	24/09/18	350 000	24/09/25
> 100 M€		**2 851 147**		**1 149 000**			
< 100 M€				**44 286**			
TOTAL LIBRE		**2 851 147**		**1 193 286**			
	Autres dettes			17 410			
Total général		**6 116 271**		**2 680 680**			

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

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux moyen de la dette consolidée de Covivio Hotels s'élève au 31 décembre 2021 à 1,94% (contre 1,99% au 31 décembre 2020).
Les actifs immobilisés faisant l'objet de sûretés représentent 53,4 % du total des actifs immobilisés. Ces sûretés sont consenties pour des durées égales à la durée des financements qui s'y rapportent.

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

en K€	Encours au 31-déc-21	Échéance à - 1 an	Encours au 31-déc-22	Échéance de 2 à 5 ans	Échéance + 5 ans
Dettes Financières à taux fixe	**1 305 859**	**1 930**	**1 303 930**	**625 041**	**678 889**
Emprunts bancaires et Crédit-bail	139 449	1 321	138 128	58 239	79 889
Total Emprunts et obligations	**139 449**	**1 321**	**138 128**	**58 239**	**79 889**
Obligations	1 149 000	0	1 149 000	550 000	599 000
Total dettes représentées par des titres	**1 149 000**	**0**	**1 149 000**	**550 000**	**599 000**
Autres emprunts et dettes assimilées	**17 410**	**608**	**16 802**	**16 802**	**0**
Dettes Financières à taux variable	**1 374 820**	**23 024**	**1 351 796**	**1 009 690**	**342 106**
Emprunts bancaires et Crédit-Bail	1 374 820	23 024	1 351 796	1 009 690	342 106
Total Emprunts et obligations	**1 374 820**	**23 024**	**1 351 796**	**1 009 690**	**342 106**
Total	**2 680 680**	**24 954**	**2 655 726**	**1 634 731**	**1 020 995**

4.2.5.12.4. Emprunts obligataires

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont les suivantes :

Date d'émission	29-mai-15	24-sept.-18	27-juil.-21 - 2-nov.-21
Montant de l'émission (en M€)	200	350	599
Remboursement partiel (en M€)	0	0	0
Montant nominal après remboursement partiel (en M€)	**200**	**350**	**599**
Nominal d'une obligation (en euros)	200 000	100 000	100 000
Nominal d'une obligation après remboursement partiel (en euros)	200 000	100 000	100 000
Nombre de parts émises	1 000	3 500	5 990
Taux nominal	2,218%	1,875%	1,000%
Date d'échéance	29-mai-23	24-sept.-25	27-juil.-29

La dette obligataire dans les comptes consolidés est de 1 149 M€ au 31 décembre 2021.
La juste valeur de ces emprunts obligataires au 31 décembre 2021, s'élève à 1 148,4 M€ contre 763,4 M€ au 31 décembre 2020.
L'impact de la réévaluation du taux sans risque de ces emprunts à taux fixe s'élève à -0,6 M€ au 31 décembre 2021.

4.2.5.12.5. Instruments dérivés

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

K€	31-déc.-20 Net	Variation méthode d'intégration	Soultes de restructuration	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	31-déc.-21 Net
Instruments financiers	-106 150	0	8 134	69 643	-21 942	-50 315
					IFT Passif	**74 853**
					IFT Actif	**24 539**

Conformément à la norme IFRS 13, les juste-valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (CDA/DVA) pour un montant de -0,1 M€ au 31 décembre 2021 contre -2,6 M€ au 31 décembre 2020.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de trésorerie de (- 53,3 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (- 69,6 M€) et la variation de valeur des Immeubles de Placement (16,3 M€).

La ligne Autres Flux sur opérations de financement du TFT (- 4 M€) mentionne les décaissements liés aux soultes de restructuration de couverture (- 8,1 M€), minorée de la réception de dépôts de garantie locataires (4,1 M€).

L'impact sur les capitaux propres de -21,9 M€ correspond à la variation de l'exercice du taux de change des Cross Currency Swap pris en couverture de nos investissements réalisés au Royaume-Uni.

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture :

K€	31-déc.-21	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Couverture Ferme				
SWAP receveur fixe	**993 344**	0	733 344	260 000
SWAP payeur fixe	**2 020 733**	0	756 733	1 264 000
Total des SWAP	**1 027 389**	**0**	**23 389**	**1 004 000**
Couverture Optionnelle				
Achat de CAP	**110 314**	42 573	67 741	0
Achat de FLOOR	**28 000**	0	0	28 000
Vente de FLOOR	**13 000**	0	13 000	0
Total	**3 165 391**	**42 573**	**1 570 819**	**1 552 000**

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

Solde des couvertures au 31 décembre 2021 :

	Encours au 31 décembre 2021	
K€	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes	1 305 859	1 374 820
Banques créditrices		922
Passifs financiers nets avant couverture	**1 305 859**	**1 375 742**
Couverture ferme : Swaps	0	-1 027 389
Couverture optionnelle : Caps	0	-110 314
Total couverture	**0**	**-1 137 703**
Passifs financiers nets après couverture	**1 305 859**	**238 039**

4.2.5.12.6. Passifs locatifs

Au 31 décembre 2021, le solde des passifs locatifs s'élève à 276 M€ en application de la norme IFRS 16. La charge d'intérêts liée à ces passifs locatifs est de 13,9 M€ au titre de 2021.

K€	31-déc.-20	Augmentation	Diminution	Autres variations	Variation de change	31-déc.-21
Passif locatif long terme	236 678	27 491	-122	-4 010	10 780	270 818
Passif locatif court terme	5 639	2 897	-7 429	4 010	65	5 182
Total Dette bancaire	**242 317**	**30 388**	**-7 551**	**0**	**10 845**	**276 000**

L'augmentation des passifs locatifs concerne principalement le rallongement de la durée d'un contrat sur un actif en Italie (+23 M€) et les baux emphytéotiques des actifs situés au Royaume-Uni du fait de leur indexation et de leur durée supérieure à cent ans. L'impact de l'appréciation de la livre sur l'exercice 2021 est de 10,8 M€.

Echéancier des passifs locatifs :

K€	Au 31 déc. 2021	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans	Total LT
Hôtellerie	249 503	4 625	13 786	50 850	180 242	244 877
Murs et Fonds	26 497	557	886	3 463	21 592	25 941
Totat des Passifs locatifs	**276 000**	**5 182**	**14 672**	**54 312**	**201 833**	**270 818**

4.2.5.12.7. Covenants bancaires

Les dettes du groupe Covivio Hotels sont assorties de covenants bancaires portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. A défaut de respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Ces covenants sont établis en part du groupe.
Le covenant de LTV le plus restrictif s'élève à 60 % au 31 décembre 2021.
Le covenant d'ICR le plus restrictif s'élève à 200% au 31 décembre 2021.
Par prudence, Covivio Hotels a sollicité et obtenu un waiver auprès de ses prêteurs pour une suspension du covenant d'ICR au 31 décembre 2021 pour certaines sociétés en partenariat.
Les covenants bancaires du groupe Covivio Hotels sont pleinement respectés au 31 décembre 2021 et s'établissent à 39,7% pour la LTV part du groupe et 308% pour l'ICR part du groupe.

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

LTV Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
130 M€ (2019) - 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

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

4.2.5.13. Provisions pour risques et charges

4.2.5.13.1. Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges

✓ Engagements de retraite

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

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

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

4.2.5.13.2. Tableau des provisions

K€	31-déc.-20	Dotation	Reprises de provisions		31-déc.-21
			Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	696	179		-288	587
Provisions pour impôts	7 755	1 159		0	8 914
Autres provisions	1 064	286	-218	-381	752
Sous-total Provisions -passifs courants	**9 515**	**1 624**	**-218**	**-669**	**10 253**
Provision Retraites	1 443	-135	0	-19	908
Provision Médaille du travail	104	0	0	-9	95
Sous-total Provisions -passifs non courants	**1 547**	**-135**	**0**	**-28**	**1 003**
Total des Provisions	**11 062**	**1 489**	**-218**	**-697**	**11 256**

Les provisions pour impôts concernent des risques fiscaux sur le portefeuille allemand de l'activité Murs et Fonds pour 7,7 M€ et des risques fiscaux en Italie pour 1,2 M€.
Les reprises sur autres provisions concernent principalement des litiges salariaux liés au portefeuille Roco pour 0,6 M€

4.2.5.14. Autres dettes

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation
Autres dettes long terme	10 454	6 621	3 833
Dettes fournisseurs	33 722	30 079	3 643
Dettes fournisseurs d'immobilisations	12 856	9 425	3 431
Avances et acomptes reçus, avoirs à établir	65 572	39 624	25 947
Impôts courants	4 243	13 461	-9 218
Autres dettes court terme	31 119	35 013	-3 894
Comptes courants - passif	554	120	434
Total	**158 520**	**134 343**	**24 176**

Les autres dettes long terme sont constituées des dépôts de garantie reçus dont 9,5 M€ concernent les actifs du portefeuille hôtelier en Espagne et en France et 1,0 M€ proviennent de l'activité Murs et Fonds.
Les dettes fournisseurs concernent l'activité Murs et Fonds pour 16,5 M€ et l'activité Hotels en bail pour 17,2 M€.
Les dettes fournisseurs d'immobilisations concernent les dépenses liées aux travaux réalisés sur les actifs.
Les avances et acomptes reçus comprennent les avoirs à établir sur les loyers du portefeuille Rocky au titre de 2021 pour 51 M€, et des avoirs à établir pour 8 M€ sur l'activité Murs et Fonds.
Les autres dettes court terme (31,1 M€) intègrent principalement une dette de travaux (9 M€) vis-à-vis de l'opérateur hôtelier du portefeuille Roco, des dettes fiscales de TVA pour 7,9 M€, des dettes sociales pour l'activité Murs et Fonds pour 5,7 M€ et une dette d'impôt suite à la réévaluation des actifs en Italie (2,2 M€) sur le portefeuille Roco.

4.2.5.15. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'etat de situation financière	31-déc.-21 Net (K€)	Montant figurant dans l'Etat de Situation Financière évalué:			Juste Valeur (K€)
			Au Coût amorti	A la juste Valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Titres immobilisés (non courants)	Actifs financiers non courants	200	200			200
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	66 633	66 633			66 633
Prêts & Créances	Créances clients	66 274	66 274			66 274
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur	24 539		0	24 539	24 539
Actifs en juste valeur	Equivalents de trésorerie	2 207			2 207	2 207
Total Actifs Financiers		**159 853**	**133 107**	**0**	**26 746**	**159 853**
Dettes au coût amorti	Dettes financières	2 680 680	2 680 680			2 680 298 [(1)]
Passifs à la juste valeur	Dérivés à la juste valeur	74 853		0	74 853	74 853
Dettes au coût amorti	Dépots de Garantie	10 454	10 454			10 454
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	46 578	46 578			46 578
Total Passifs Financiers		**2 812 566**	**2 737 712**	**0**	**74 853**	**2 812 184**

(1) L'écart entre valeur nette comptable et juste valeur des dettes à taux fixe est de -0,4 M€ (-0,6 M€ au titre des emprunts détaillés en 4.2.5.12.4 et 0,2 M€ pour les autres dettes à taux fixe du groupe)

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

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif ;
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables ;
- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

K€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat et OCI		24 539		24 539
Equivalents de trésorerie		2 207		2 207
Total Actifs financiers	**0**	**26 746**	**0**	**26 746**
Dérivés à la juste valeur par résultat et OCI		74 853		74 853
Total Passifs financiers	**0**	**74 853**	**0**	**74 853**

4.2.5.16. Comptes de régularisation

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation
Produits constatés d'avance et autres comptes	3 144	6 307	-3 163
Différences d'évaluation passif	-0	0	-0
Instruments de trésorerie passif (primes)	-0	1	-1
Total des comptes de régularisation	**3 144**	**6 307**	**-3 163**

Les produits constatés d'avance concernent principalement les loyers quittancés d'avance sur l'activité hôtels en bail (1,9 M€) et l'activité Murs et Fonds (1,2 M€).
La variation s'explique principalement par l'absence du quittancement d'avance sur le portefeuille du Royaume-Uni (-1,6 M€) et le solde d'une indemnité sur l'hôtel Park Inn Alexanderplatz liée aux travaux (1,7 M€).

4.2.6. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET

4.2.6.1. Principes comptables

✓ Loyers

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

En règle générale, le quittancement est trimestriel. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers, abandons de loyers en contrepartie d'un loyer additionnel à recevoir sur les années futures) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec IFRS 16.

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

✓ Revenus des hôtels en gestion (Murs et Fonds)

Le chiffre d'affaires des hôtels en gestion correspond au montant des ventes de produits et prestations de services liées aux activités ordinaires. Il se répartit entre les différentes prestations hôtelières (hébergement, restauration et autres prestations).
L'ensemble des revenus des hôtels en gestion est évalué à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir, net des rabais, remises et ristournes, de la TVA et des autres taxes.

4.2.6.2. Résultat d'exploitation

4.2.6.2.1. Revenus locatifs

Loyers (en K€)	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation en K€	Var %
Hôtels en bail	174 553	139 406	35 147	25,2%
Autres activités (non significatives)	6 318	11 891	-5 573	-46,9%
Total Loyers	**180 871**	**151 297**	**29 574**	**19,5%**

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

➢ Hôtels en bail

La variation du chiffre d'affaires de l'activité hôtellerie (+35,2 M€) s'explique principalement par :

- L'acquisition du portefeuille Roco (Italie, Hongrie, République Tchèque) (+17 M€)
- La hausse des loyers variables Accor (+10,7 M€) ;
- Les loyers du Royaume-Uni (+12 M€) ;
- L'impact des cessions d'hôtels en Allemagne en 2020 (-1,2 M€) et des commerces (-4,6 M€)

Pour les baux à loyers fixes, il a été accordé des franchises de loyers pour un montant de 10,3 M€ en contrepartie d'un allongement de la durée des baux et des abandons de loyers pour 1,4 M€ pour lesquels un loyer a été reconstitué sous la forme de franchise. Au 31 décembre 2021, l'impact de la linéarisation de ces franchises est de -2,7 M€. Par ailleurs, il a été accordé à certains locataires des différés de paiement dont les échéances de règlement courent de 2021 à 2025.

4.2.6.2.2. Charges immobilières

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation en %
Loyers	180 871	151 296	19,5%
Charges locatives non récupérées	-127	9	n.a.
Charges d'impôts et taxes	-13 129	-11 681	12,4%
Produits de refacturation d'impôts et taxes	10 965	10 091	8,7%
Charges sur Immeubles	-2 480	-2 262	9,7%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-12 724	-14 462	n.a.
Loyers Nets	**163 377**	**132 991**	**22,8%**
Taux charges immobilières	**-9,7%**	**-12,1%**	

L'impact entre les charges d'impôts et taxes et leur produit de refacturation (-2,1 M€ au 31 décembre 2021) correspond principalement aux actifs situés en Espagne, pour lesquels les baux ne prévoient pas la refacturation de l'ensemble de ces charges.
Les charges sur immeubles sont essentiellement constituées des honoraires de Covivio Property Management pour 2,2 M€.
Les charges nettes de créances irrécouvrables sont principalement constituées des soldes de paliers de Loyers au Royaume-Uni (-9 M€) et en Espagne (-2 M€) en lien avec la renégociation des baux en cours.

4.2.6.2.3. EBITDA des hôtels en gestion

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Var %
Revenus des hôtels en gestion	107 605	89 353	20,4%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-86 179	-81 476	5,8%
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	**21 426**	**7 877**	**172,0%**

Le résultat détaillé de cette activité est présenté en § 4.2.8.6.
L'EBITDA des hôtels en gestion augmente suite à la reprise de l'activité constatée essentiellement sur le second semestre.
Il n'intègre pas les coûts de structure Corporate de cette activité. Ces derniers sont présentés dans les frais de structure.

4.2.6.2.4. Coûts de fonctionnement nets

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

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	2 955	2 328	26,9%
Frais liés à l'activité	-1 454	-1 278	13,8%
Frais de structure	-21 094	-21 877	-3,6%
Total Coûts de Fonctionnements Nets	**-19 593**	**-20 827**	**-5,9%**

Les revenus de gestion et d'administration sont principalement constitués des honoraires d'Asset management facturés aux sociétés mises en équivalence. Ils sont en hausse sous l'effet de l'augmentation des loyers variables des hôtels en partenariats.
Les frais liés à l'activité sont principalement constitués de frais d'expertises sur immeubles et de frais d'asset management.
Les frais de structure comprennent :

- des frais de réseau pour 7 M€ dont 6 M€ avec Covivio ;
- des coûts de personnel pour 4,9 M€.

A noter que les frais de personnel avant affectation au Résultat de cessions s'élèvent à 5,5 M€.

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

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation
Amortissements des biens d'exploitation	-42 341	-42 858	517
Variation nette des provisions et autres	16 518	4 745	11 773

La baisse des amortissements des biens en exploitation provient principalement du Pullman Roissy où la plupart du mobilier a été totalement amorti au 31 décembre 2020 (-1,1 M€).

Le poste « variation nette des provisions et autres » inclut la refacturation aux locataires des baux à construction (12,4 M€ au titre de l'année 2021 contre 2,7 M€ au 31 décembre 2020). La charge locative étant annulée par l'application de la norme IFRS 16, le produit de la refacturation aux locataires/exploitants n'est pas présenté en charges sur immeubles car cela conduirait à afficher un produit net sur ce poste et à fausser le ratio de charges immobilières.
La variation de la période est principalement liée à la refacturation des baux emphytéotiques sur le portefeuille au Royaume-Uni (+6,6 M€). Pour rappel, au 31 décembre 2020, il n'avait été comptabilisé de refacturation des baux emphytéotiques sur les actifs au Royaume-Uni du fait de l'activation de la clause de sous performance majeure et sur le portefeuille Roco acquis au second semestre 2020 (+2,9 M€).
Ce poste intègre également une indemnité d'assurance reçue suite à un litige sur un actif du portefeuille Hermitage (2M€).

4.2.6.3. Résultat de cessions

Au cours de l'année 2021, le groupe Covivio Hotels a réalisé des cessions pour un montant de 69 M€ afférant à un portefeuille de 14 actifs Jardiland pour 49,6 M€, 7 actifs Courtepaille pour 7,9 M€ et 1 hôtel IBIS en France pour 12,6 M€. Le résultat de cession net des frais sur ventes est de -0,5 M€.

Le résultat de cession de titres de -1,2 M€ intègre également un ajustement du prix de cession de l'Ibis Dresde (Murs et Fonds) pour une participation additionnelle aux frais de démolition du site.

4.2.6.4. Variation de Juste Valeur des Immeubles

K€	31-déc.-21	31-déc.-20
Hôtels en bail	-14 146	-315 496
Autres activités (non significatives)	-2 147	-12 131
Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles	**-16 294**	**-327 627**

La variation de juste valeur des immeubles est commentée dans le paragraphe 4.2.4.1.

4.2.6.5. Résultat des variations de périmètre

Le résultat des variations de périmètre pour -22,5 M€ intègre principalement la dépréciation des écarts d'acquisition de l'activité Murs et Fonds pour -17,9 M€, un complément de frais d'acquisition sur le portefeuille Roco (-4 M€) concernant principalement une participation au démantèlement d'une plateforme de réservation à Milan et un complément de prix sur le portefeuille Hermitage (-1 M€) suite au reversement de 50% d'une indemnité d'assurance.

4.2.6.6. Coût de l'endettement financier net

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	1 269	1 844	-576	-31,2%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-35 182	-39 982	4 800	-12,0%
Amortissements des frais accessoires sur emprunt	-4 847	-4 936	89	-1,8%
Charges nettes sur couverture	-18 830	-15 130	-3 700	24,5%
Coût de l'endettement financier Net	**-57 591**	**-58 204**	**613**	**-1,1%**

Le coût de l'endettement financier net a diminué de 1,1% sur la période sous l'effet de la restructuration de la dette (émission d'un nouvel emprunt obligataire de 599 M€ au taux de 1% et remboursements de dettes).

4.2.6.7. Résultat financier

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation en K€	Variation en %
Coût de l'endettement financier net	-57 591	-58 204	613	-1,1%
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-13 910	-13 009	-901	6,9%
Variation de juste valeur des instruments financiers	69 642	-46 018	115 660	n.p.
Actualisation et résultat de change	-708	264	-972	n.p.
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1 565	-207	-1 358	656,0%
Total du Résultat Financier	**-4 131**	**-117 174**	**113 043**	**-96,5%**

La charge d'intérêts des passifs locatifs est liée à l'application de la norme IFRS 16. Cette charge est principalement constituée des baux emphytéotiques au Royaume-Uni. En corolaire, la charge locative de ces baux n'apparaît plus au compte de résultat.

La hausse des taux a généré une baisse des instruments financiers passif de 69,6 M€ au 31 décembre 2021 (47,7 M€ si on intègre la variation de valeur du Cross Currency Swap comptabilisée en capitaux propres).

La ligne « Autres produits et charges calculés » du Tableau de Flux de Trésorerie de 4,5 M€ est essentiellement composée de l'amortissement des frais sur emprunts (+4,8 M€ réguliers et +1,6 M€ exceptionnels), et de la reprise de la linéarisation de franchises (-1,8 M€).

4.2.6.8. Impôts exigibles et impôts différés

4.2.6.8.1. Principes comptables aux impôts exigibles et différés

✓ Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

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

- Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles,

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

- Obligations de distribution

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

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

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

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.
Il n'y a aucune dette d'Exit Tax dans les comptes de Covivio Hotels au 31 décembre 2021.

✓ Régime de droit commun et impôts différés

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

Un actif d'impôt différé net est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.
Dans le cas où une société française prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'Exit Tax) dans l'évaluation des impôts différés.

✓ Régime SOCIMI (sociétés espagnoles)

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

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

4.2.6.8.2. Impôts et taux retenus par Zone Géographique

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	0	387	387	25,83% (1)
Belgique	-568	615	47	25,00% (2)
Luxembourg	-541	-1 680	-2 221	24,94%
Pays-Bas	-1 092	-3 898	-4 990	25,00% (3)
Portugal	-393	-561	-954	22,50%
Allemagne	-1 155	-17 163	-18 318	15,83% (4)
Espagne	0	1 291	1 291	25,00%
Royaume Uni	49	-7 081	-7 032	25,00% (5)
Irlande	0	178	178	33,00% (6)
Pologne	0	-75	-75	9,00%
Italie	-241	2 365	2 124	27,90%
Hongrie	-74	-678	-752	9,00%
République Tchèque	-641	-151	-792	19,00%
Total	**-4 656**	**-26 452**	**-31 108**	

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

(1) En France, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2021 est de 27,4% et sera de 25,83% en 2022.
(2) En Belgique, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2021 est de 25%.
(3) Aux Pays-Bas, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2021 est de 25%.
(4) En Allemagne, le taux d'impôt sur les survaleurs immobilières est de 15,83% mais pour l'activité d'exploitation des hôtels les taux vont de 30,18 à 32,28 %.
(5) Au Royaume-Uni, le taux d'impôt s'établit à 25%, versus 19% pour l'exercice 2020
(6) En Irlande, les taux d'impôts sont de 12,5% pour les sociétés opérationnelles, 25% pour les holdings et 33% pour le capital gain.

4.2.6.8.3. Charges et produits d'impôts différés

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Variation
France	387	-195	582
Belgique	615	4 251	-3 636
Luxembourg	-1 680	469	-2 149
Pays-Bas	-3 898	-308	-3 590
Portugal	-561	-179	-382
Allemagne	-17 163	35 287	-52 451
Espagne	1 291	1 203	88
Royaume Uni	-7 081	18 937	-26 018
Irlande	178	-59	237
Pologne	-75	-21	-54
Italie	2 365	0	2 365
République Tchèque	-151	172	-323
Hongrie	-678	0	-678
Total	**-26 452**	**59 557**	**-86 010**

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

Les charges d'impôts différés au 31 décembre 2021 d'un montant de -26,5 M€ se répartissent entre l'activité hôtellerie (-16 M€) suite à des régularisations de taux et sur le secteur Murs et Fonds à l'étranger (-10,5 M€) suite à des reprise d'IDA sur le portefeuille Rock en Allemagne.

4.2.6.8.4. Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC/SOCIMI ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.
Le résultat net avant impôt et avant résultat des sociétés mises en équivalence relatif à ces sociétés est neutralisé y compris pour leurs activités taxables et leurs filiales transparentes soumises à l'impôt.

De ce fait, la preuve d'impôt est réalisée uniquement pour les sociétés françaises et étrangères soumises à l'impôt.

VENTILATION DE L'IMPOT PAR SECTEUR D'IMPOSITION

en K€	SIIC (France) SOCIMI (Espagne)	France Droit commun	Etranger Droit Commun	31-déc.-21
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	**152 001**	**-46 621**	**-10 521**	**94 859**
Charges d'impôts effectifs constatées	**1 290**	**387**	**-32 786**	**-31 108**

TABLEAU DE LA PREUVE D'IMPOT 2021

en K€		31-déc.-21
Résultat net avant impôt		**105 550**
Résultat des sociétés mises en équivalence		10 691
Ecart d'acquisition		0
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence et avant écart d'acquisition		**94 859**
- dont sociétés SIIC/SIIQ/SOCIMI		152 001
- dont sociétés soumises à l'impôt		**-57 142**
Impôt théorique à 27,375%	**(a)**	**15 642**
Effet des différentiels de taux		3 798
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires		-7
Effet des différences permanentes		-20 281
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA		1 935
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA		-10 197
Total effets fiscaux de l'exercice	**(b)**	***-24 752***
Impôts non liés à l'exercice	**(c)**	***-23 289***
Charges d'impôts effectifs constatées	**(a)+(b)+(c)**	**-32 398**
Taux effectif global d'impôt		-56,70%

4.2.7. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

4.2.7.1. Frais de personnel

Dans l'état du résultat net, les frais de personnel de la période sont inclus dans les postes *Frais de structure* pour 4,6 M€. Ces derniers sont en baisse de 0,4 M€.
Les frais de personnel sont aussi présents dans *EBITDA des hôtels en gestion* pour 33,4 M€ pour ce qui concerne l'activité Murs et Fonds. Ils sont en hausse de 2,7 M€ en lien avec la réouverture de tous les hôtels sur le 2nd semestre 2021 et à l'atténuation des mesures de chômage partiel. A ce titre, le groupe a bénéficié d'aides pour un montant d'environ 16,8 M€ (chômage partiel, aides au paiement ou exonération de charges patronales).
Les frais de personnel sont également présents dans le poste *frais sur ventes* pour 0,6 M€.

L'effectif présent au 31 décembre 2021 des sociétés consolidées par intégration globale (hors sociétés Murs et Fonds) s'élève à 21 personnes. Cet effectif se répartit entre la France (18 personnes), l'Espagne (1 personne) et le Luxembourg (2 personnes).
L'effectif moyen au 31 décembre 2021 pour l'activité Murs et Fonds s'établit à 1 186 personnes, en hausse principalement du fait de la reprise de l'activité sur le second semestre contre 1 074 au 31 décembre 2020.

4.2.7.2. Résultat par action et résultat dilué par action

✓ Résultat par action (IAS 33)

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

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

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

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

	31-déc-21	31-déc-20
Résultat net part du groupe (en K€)	**50 288**	**-337 396**
Nombre d'action moyen non dilué	**141 125 610**	**127 725 151**
Nombre d'action moyen dilué	**141 125 610**	**127 725 151**
Résultat net par action non dilué	**0,36**	**-2,64**
Résultat net par action dilué	**0,36**	**-2,64**

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

4.2.7.3. Engagements Hors Bilan

4.2.7.3.1. Engagements donnés (sociétés IG)

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		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		**1 469,9**	**1 977,4**
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		1 469,9	1 977,4
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		**227,8**	**208,7**
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		**47,1**	**120,3**
Travaux restants à engager immeubles en développement (1)		19,7	22,3
Engagements d'acquisition (2)	2022-2024	22,1	40,5
Cautions bancaires et autres garanties données		5,3	10,3
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		**25,9**	**37,5**
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2037	10,0	10,8
Travaux restants à engager immeubles de placement (3)		15,8	26,6
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		**154,8**	**51,0**
Promesses de ventes d'actifs données		154,8	51,0

(1) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement

M€	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager
Hôtel Plaza Nice	55,0	35,3	19,7
Total Général	**55,0**	**35,3**	**19,7**

(2) engagement d'acquisition de 2 hôtels en Pologne

(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
Hôtels Accor 2021-2026	8,2	4,9	3,3
Hôtels (Italie, Hongrie, République Tchèque)	26,3	13,8	12,5
Total Général	**34,6**	**18,7**	**15,8**

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

Autres engagements donnés :

Conformément à son statut SIIC, le groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.6.8.1. Les Central Facility de l'actif Sunparks Vielsam ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsam Loisirs (dont Covivio Hotels détient 35,7% du capital, mais seulement 2,7% des droits de vote) avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10ème année.

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

4.2.7.3.2. Engagements donnés (sociétés MEE)

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			0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques			0,0
Engagements liés au financement		**66,6**	**67,2**
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		66,6	67,2
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		**9,0**	**0,0**
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		**0,0**	**0,0**
Travaux restants à engager immeubles en développement		0,0	0,0
Cautions bancaires et autres garanties données		0,0	0,0
Clause de "claw back"		0,0	0,0
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		**0,0**	**0,0**
Levée d'option de crédit-bail		0,0	0,0
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		**9,0**	**0,0**
Promesses de ventes d'actifs données		9,0	0,0

4.2.7.3.3. Engagements reçus (sociétés IG)

Engagements reçus en M€	Échéance	31-déc-21	31-déc-20	31-déc-19	31-déc-18
Engagements liés au périmètre du groupe		**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Engagements liés au financement		**352,6**	**275,9**	**82,3**	**335,9**
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		352,6	275,9	82,3	335,9
Engagements liés aux activités opérationnelles		**3 767,6**	**4 272,8**	**3 905,7**	**3 687,1**
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"		3 188,2	3 643,8	2 692,0	2 982,4
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		367,1	488,6	498,0	298,8
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		0,0	0,0	4,3	8,5
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		154,8	51,0	132,6	288,1
Travaux restants à engager (immobilisations)= (1)+(3) des engagements donnés		35,5	49,0	5,5	31,1
Engagements d'acquisition (immobilisations)	2022-2024	22,1	40,5	573,3	78,2

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

en K€ A 100%	Club Méditerranée	Villages de vacances Sunparks	Hôtels B&B France	Hôtels B&B B2/B3/B4HI	Hôtels B&B Allemagne	Hôtels B&B Allemagne 2	Hôtels B&B Allemagne 3	B&B Espagne	Portefeuille NH Allemagne
à moins d'1 an	10 430	7 105	2 545	21 963	9 119	4 326	2 779	762	9 755
entre 1 à 5 ans *	53 737	36 605	13 111	113 158	46 986	22 291	14 316	3 925	50 261
à plus 5 ans *	32 171	71 586	12 755	112 100	166 218	73 497	71 321	9 471	114 803
TOTAL	96 338	115 296	28 410	247 221	222 323	100 114	88 416	14 158	174 819

en K€ A 100%	Portefeuille NH Pays-Bas	Portefeuille hôtels Espagne	Motel One	Portefeuille hôtels Royaume-Uni	Restaurants Courtepaille	Jardineries Jardiland	B&B Pologne	Meininger	Roco	Total
à moins d'1 an	8 278	31 930	4 476	37 120	3 986	331	1 497	6 162	23 189	**185 751**
entre 1 à 5 ans *	42 650	98 507	23 062	191 252	19 655	1 703	7 711	31 748	119 477	**890 155**
à plus 5 ans *	90 338	294 874	25 225	728 507	14 408	1 657	34 152	46 855	212 311	**2 112 249**
TOTAL	141 266	425 311	52 763	956 879	38 049	3 690	43 359	84 766	354 976	3 188 155

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

Les loyers à percevoir au Royaume-Uni sont basés sur le term-sheet portant sur la conclusion d'avenants aux baux signé avec IHG.

4.2.7.3.4. Engagements reçus (sociétés MEE)

Engagements reçus en M€	Échéance	31-déc-21	31-déc-20
Engagements liés au périmètre du groupe		**0,0**	**0,0**
Engagements reçus des opérations spécifiques			0,0
Engagements liés au financement		**0,0**	**0,0**
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		0,0	0,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		**14,8**	**8,8**
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		0,0	0,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		5,9	8,8
Promesses de vente d'actifs reçues		9,0	0,0
Travaux restants à engager (immobilisations)			0,0

Engagements sur contrat de location simple :

Les baux Accor prévoient des bases de détermination de loyers conditionnels selon le niveau de Chiffre d'affaires de l'hôtel.

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtels AccorHotels	Sunparks	Club Med Samoëns	Club Med da Balaia
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	**France** - Engagement du bailleur d'offrir trois renouvellements - Congé avec offre de renouvellement à adresser 18 mois avant l'échéance du bail , délai de réponse de 6 mois pour accepation ou non par le preneur - Renouvellement pour 12 ans avec faculté de résiliation triennale **Belgique** - Proposition de 3 renouvellements de 12 ans aux mêmes conditions que le bail initial - Le Preneur peut délivrer congé avec un préavis de 6 mois avant l'échéance	- Deux premiers renouvellements à la main du preneur - renouvellement pour une durée ferme de 10 ans et au dernier loyer indexé - Demande de renouvellement à faire par le preneur au plus tard 15 mois avant l'échéance du bail	- Engagement du bailleur d'offrir un renouvellement - Préavis de 18 mois avant la date d'échance du bail (si le préavis n'est pas respecté, le congé ne serait pas nul mais reporté à la date utile) - renouvellement pour 9 ans dont 6 fermes pour le 1er renouvellement, les suivants étant en 3/6/9 - indemnité de 15M€ si le preneur ne renouvelle pas à l'issue du bail initial - Possibilité pour le bailleur de renouveler en bail meublé ou non meublé - loyer de renouvellement au dernier loyer indexé (avec ou sans les meubles) pour la prenière période triennale puis pour les suivantes à la VLM avec cap et floor à 90/110 en cas de renouvellement en bail meublé et 110/116 en cas de renouvellement en bail non meublé - loyer de renouvellement à la VLM à partir du 2ème renouvellement	- premier renouvellement à la main du preneur (sous réserve qu'il soit un affilié de CM et qu'il en fasse la demande 9 mois avant l'échéance du bail) - renouvellement au dernier loyer indexé pour une durée de 15 ans dont 8 ans fermes
Clauses d'indexation	En fonction du CA de l'Hôtel	En fonction de la variation de l'indice santé publié au Moniteur Belge	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la valeur de l'indice Eurostat CPI
Durée	12 ans fermes	15 ans fermes	12 ans fermes	15 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Bardiomar	Trade Center Hotel	Rocatierra
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	n/a	n/a	n/a
Clauses d'indexation	Loyer variable avec minimum Garanti. Variable en fonction du CA	En fonction du CPI Espagnol	100% du CPI Espagnol + loyers variables en fonction des résultats des hôtels
Durée	45 ans fermes	20 ans fermes	1 à 40,7 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtels B&B France	Hôtels B&B Allemagne	Hôtels B&B Espagne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	- engagement du bailleur de proposer deux renouvellement de 12 ans fermes - préavis de 12 mois - 3e renouvellement pour 9 ans (avec possibilité de sortie tous les 3 ans) - renouvellement au dernier loyer indexé	Lux 1 à 3 : Deux options de renouvellement pour 5 années aux mêmes conditions et charges Lux 4 : Une option pour certains actifs - Zéro pour d'autres Droit de premier refus + Droit de préférence	Renouvelable deux fois 15 ans à la demande du locataire
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	100% du CPI allemand	100% du CPI Espagnol
Durée	12 ans fermes	Lux 1-3 : 29 ans fermes Lux 4 : entre 29 et 33 ans + 10 mois fermes	22 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtels Motel One Allemagne	Hôtels B&B Allemagne 2	Hôtels B&B Allemagne 3 (LHM)
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Une option de renouvellement à l'expiration des 25 ans, pour 5 ans (à la main du locataire, qui doit notifier par écrit le bailleur 24 mois avant la fin du bail).	1 option ou 2 options de rennouvellement pour 5 années en fcontion des actifs Droit de premier refus + Droit de préférence	Aucune option de renouvellement Droit de premier refus
Clauses d'indexation	100% du CPI allemand	100% du CPI allemand	85% du CPI allemand + variable en fonction des résultats des hôtels
Durée	25 ans fermes	29 ans fermes	31 ans + 8 mois fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	NH (Italie, République Tchèque, Hongrie et France)	Meininger France	Motel One Porte dorée
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement automatique pour 15 ans à l'expiration du bail sauf en cas de dénonciation par le preneur 18 mois avant le terme Droit de première offre	- Engagement du bailleur d'offrir un renouvellement - Congé avec offre de renouvellement à envoyer 24 mois avant l'expiration du bail, délai de réponse du preneur de 6 mois. - Durée du bail renouvelée de 9 ans fermes aux mêmes conditions et charges que le bail initial. - Pour les renouvellements suivants un préavis de 18 mois devra être respecté.	- Engagement du bailleur de proposer un renouvellement pour une durée de 12 ans - Offre de congé avec renouvellement à faire 24 mois avant l'échéance du bail - Préavis pour non renouvellement par le preneur au plus tard 18 mois avant l'échéance du bail
Clauses d'indexation	75% du CPI (du pays)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	15 ans fermes	12 ans fermes	25 ans fermes

TYPOLOGIE DES BAUX	Hôtels NH Allemagne 1	Hôtels NH Allemagne 2 et Pays-Bas	Hôtel NH Amsterdam Centre
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Renouvellement à l'expiration du bail 4 options de renouvellement pour 10 ans Droit de premiere offre	Renouvellement à l'expiration du bail 4 options de renouvellement pour 10 ans Droit de premiere offre	Renouvellement à l'expiration du bail 4 options de renouvellement pour 10 ans Droit de premiere offre
Clauses d'indexation	75% CPI allemand	100% CPI (du pays)	100% CPI Pays-Bas
Durée	20,5 ans fermes	20,5 ans fermes	25 ans fermes

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

TYPOLOGIE DES BAUX	Restaurants Courtepaille	Jardiland
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	- Préavis pour non renouvellement par le preneur ou le bailleur de 12 mois avant l'échéance du bail - Si renouvellement, mêmes conditions dont loyer le plus élevé entre le minimum garanti indexé ou 8% du CA,	- engagement du bailleur de proposer deux renouvellements tant que le locataire est du groupe Jardiland - 1er renouvellement pour 9 ans dont 6 ans fermes, deuxième renouvellement pour 9 avec faculté de résiliation triennale - renouvellement au dernier loyer indexé - préavis pour non renouvellement de 9 mois avant l'échéance du bail
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	12 ans fermes	Baux au format 6-12 ans, 6-9-12 ans ou 12 ans fermes

4.2.7.4. Transactions entre parties liées

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

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

Partenaires	Qualité du partenaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Covivio Hotels Gestion	Gérant	-1 703			Rémunération de la gérance
Covivio Property	Prestataire Groupe	-1 245			Honoraires Property
Covivio	Prestataire Groupe	-6 106			Frais de réseau
Covivio SGP	Gérant OPCI B2 INVEST HOTEL	-199			Prestations conseil et convention de gestion
Covivio Immobilien GmbH	Prestataire Groupe	-1 190			Honoraires Property et Frais de réseau
Covivio Italy	Prestataire Groupe	-404			Honoraires Property et Frais de réseau
IRIS (OPCI + Holding), OPCI Campinvest, SCI Dahlia et Phoenix	Sociétés MEE	2 513	961	62 639	Honoraires Asset, Property, Prêts

4.2.7.5. Rémunération des dirigeants

4.2.7.5.1. Rémunération des dirigeants et des administrateurs

K€	31-déc.-21	31-déc.-20
Administrateurs	37	38
Jetons de présence	**37**	**38**

Au 31 décembre 2021, il a été versé 37 K€ au titre de la rémunération allouée aux membres du Conseil de surveillance et du Comité d'audit.

4.2.7.5.2. Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, Covivio Hotels Gestion a perçu au titre de l'année 2021 une rémunération au titre de ses fonctions de 1,2 M€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Covivio Hotels.

Au cours de l'année 2021, il a été versé 500 K€ de dividende précipitaire à l'associé commandité, Covivio Hotels Gestion au titre de l'exercice 2021. Ce dividende précipitaire a été comptabilisé en charge d'exploitation conformément aux normes IFRS qui stipulent qu'un dividende précipitaire doit être traité comme une commission de gestion.

4.2.7.6. Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

K€	Mazars				Ernst & Young et autres				PriceWaterHouseCoopers			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Commissariat aux compte, certification, examen des comptes individuels et consolidés	**709**	**625**	**47%**	**46%**	**739**	**687**	**49%**	**51%**	**56**	**34**	**4%**	**3%**
Emetteur	160	160	50%	50%	160	160	50%	50%				
Filiales intégrées globalement	390	306	43%	40%	509	457	57%	60%	22	0		
Filiales mises en équivalence	159	159	60%	60%	70	70	27%	27%	34	34	13%	13%
Services Autres que la Certification des Comptes	**37**	**22**	**23%**	**30%**	**124**	**51**	**77%**	**70%**				
Emetteur	35	15	22%	23%	124	51	78%	77%				
Filiales intégrées globalement	2	7	100%	100%		0	0%	0%				
Filiales mises en équivalence												
Total	***746***	***647***	**46%**	**46%**	***863***	***738***	**52%**	**52%**	***56***	***34***	**3%**	**2%**

4.2.8. INFORMATION SECTORIELLE

4.2.8.1. Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8

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

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

Murs et Fonds : hôtels exploités par Covivio Hotels, en direct ou via un contrat de management avec un opérateur hôtelier ;

Les activités non significatives (commerces et corporate) sont désormais intégrées au secteur hôtellerie. Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le Management du groupe Covivio Hotels en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

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

4.2.8.2. Immobilisations incorporelles et corporelles

31/12/2021 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Ecarts d'acquisition	0	0	43 701	73 498	117 199
Immobilisations incorporelles	0	0	175	49	223
Immeubles d'exploitation	5	-0	196 007	810 223	1 006 235
Autres immobilisations	16	24	9 344	8 583	17 967
Immobilisations en cours	0	49	2 561	2 372	4 982
TOTAL	**21**	**73**	**251 788**	**894 725**	**1 146 607**

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

4.2.8.3. Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés

31/12/2021 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Immeubles de Placement	1 671 548	3 259 943	0	0	4 931 491
Actifs destinés à être cédés	135 787	19 000	0	0	154 787
Immeubles en développement	53 272	0	0	0	53 272
TOTAL	**1 860 607**	**3 278 943**	**0**	**0**	**5 139 550**

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

4.2.8.4. Passifs financiers

31/12/2021 - en K€	Hotellerie	Murs et Fonds	TOTAL
Emprunts LT portant intérêts	2 036 904	605 459	2 642 363
Emprunts CT portant intérêts	27 037	9 699	36 736
Passifs locatifs LT et CT	248 870	27 130	276 000
Total Emprunts LT & CT	**2 312 811**	**642 288**	**2 955 099**

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

4.2.8.5. Compte de résultat par secteur opérationnel

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

K€ - 31/12/2021	Hôtellerie	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	31-déc.-21
Loyers	180 871	0	0	180 871
Charges locatives non récupérées	-2 282	-8	0	-2 290
Charges sur Immeubles	-2 449	-31	0	-2 480
Charges nettes des créances irrécouvrables	-12 814	90	0	-12 724
LOYERS NETS	**163 326**	**51**	**0**	**163 377**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	68	107 537	0	107 605
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-94	-86 085	0	-86 179
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	**-26**	**21 452**	**0**	**21 426**
Revenus de gestion et d'administration	14 810	465	-12 320	2 955
Frais liés à l'activité	-11 705	-1 877	12 128	-1 454
Frais de structure	-18 810	-2 470	186	-21 094
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	**-15 705**	**-3 882**	**-6**	**-19 593**
Amortissements des biens d'exploitation	-25	-42 316	0	-42 341
Variation nette des provisions et autres	13 062	3 450	6	16 518
RESULTAT D'EXPLOITATION	**160 632**	**-21 245**	**0**	**139 387**
Résultat des cessions d'actifs	**-240**	**-215**	**0**	**-455**
Résultat des ajustements de valeurs	**-16 294**	**0**	**0**	**-16 294**
Résultat de cession de titres	**0**	**-1 151**	**0**	**-1 151**
Résultat des variations de périmètre	**-3 402**	**-19 097**	**0**	**-22 499**
RESULTAT OPERATIONNEL	**140 696**	**-41 708**	**0**	**98 988**
Coût de l'endettement financier net	-45 882	-11 709	0	-57 591
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-12 528	-1 382	0	-13 910
Ajustement de valeur des instruments dérivés	66 087	3 555	0	69 642
Actualisation des dettes et créances	-703	-5	0	-708
Amortissement exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1 483	-82	0	-1 565
Quote-part de résultat des entreprises associées	10 691	0	0	10 691
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	**156 878**	**-51 331**	**0**	**105 548**
Impôts différés	-14 889	-11 563	0	-26 452
Impôt sur les sociétés	-4 219	-437	0	-4 656
RESULTAT NET DE LA PERIODE	**137 770**	**-63 331**	**0**	**74 439**

Le résultat du secteur d'activité Murs et Fonds est inférieur au résultat détaillé présenté en 4.2.8.6 principalement du fait que les revenus locatifs (+0,4 M€) et la variation de Juste Valeur (+3,7 M€) de l'hôtel Mercure de Nice et du terrain de Dresden Dev (immeubles de placement) ont été reclassés dans le secteur hôtellerie.
Les résultats de variations de périmètre du secteur Murs et fonds correspondent principalement aux dépréciations des écarts d'acquisition.
Pour le secteur Hôtellerie, il s'agit principalement de frais additionnels sur le portefeuille Roco.

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

4.2.8.6. Compte de résultat de l'activité Murs et Fonds

L'activité Murs et Fonds présente un Résultat Brut d'Exploitation ressortant à 23 M€ au 31 décembre 2021 contre 8,8 M€ au 31 décembre 2020.

La hausse du chiffre d'affaires de 18,4 M€ est principalement liée à la reprise de l'activité sur le second semestre 2021 après un 1er semestre encore impacté par les mesures de confinements. L'EBITDA est en hausse de 13,4 M€ soit +316,7 % par rapport au 31 décembre 2020 en corrélation avec la reprise progressive.

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

Données consolidées en K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Var (K€)
Chiffres d'affaires	**107 538**	**89 181**	**18 357**
Couts des ventes	-19 142	-17 033	-2 109
Coût de personnel	-39 778	-38 620	-1 158
A & G (Administratif & General)	-7 745	-8 188	443
S & M (Sales & Marketing)	-6 068	-5 699	-369
Autres charges d'exploitation	-11 821	-10 842	-979
Résultat Brut d'Exploitation (GOP)	**22 984**	**8 799**	**14 185**
Frais de gestion	7 467	6 265	1 202
Taxes foncières et autres	-4 458	-4 145	-313
Assurances	-1 225	-1 389	164
Honoraires conseils	-7 232	-5 229	-2 003
EBITDAR	**17 536**	**4 301**	**13 235**
Locations	110	-66	176
EBITDA	**17 646**	**4 235**	**13 411**
Amortissements et provisions	-38 630	-43 709	5 079
Résultat net opérationnel courant	**-20 984**	**-39 474**	**18 490**
Résultat exceptionnel	-13 377	-4 255	-9 122
Résultat net opérationnel	**-34 361**	**-43 729**	**9 368**
Coût de l'endettement financier net	-11 639	-11 886	247
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-1 382	-1 376	-6
Variation des justes valeurs des Instruments Financiers (IFT)	3 555	-3 555	7 110
Autres produits et charges financiers	-157	88	-245
Résultat avant impôts	**-43 984**	**-60 458**	**16 474**
Impôts sur les sociétés	-12 810	26 280	-39 090
Résultat net de l'ensemble consolidé	**-56 794**	**-34 178**	**-22 615**
Intérêts minoritaires	1 347	452	896
Résultat net part du groupe	**-55 447**	**-33 727**	**-21 720**

Le résultat net consolidé du secteur Murs et Fonds est légèrement inférieur (-2,4 M€) à celui présent dans les comptes consolidés du groupe Covivio Hotels du fait de la présence d'opérations intercos non éliminées dans le sous palier de consolidation de l'activité Murs et Fonds.

L'EBITDA ci-dessus est inférieur à celui reporté dans la ligne « EBITDA des hôtels en gestion » de l'Etat du résultat net. En effet, dans l'Etat du Résultat Net sectoriel les charges de structure sont reportées sur la ligne dédiée.
Par ailleurs, le compte de résultat de l'activité Murs et Fonds intègre une activité de société immobilière pure pour laquelle la variation de Juste Valeur (+3,7 M€) et de chiffre d'affaires (+0,4 M€) sont présentés dans le secteur hôtellerie (cf.4.2.8.5.).

4.2.9. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant