

KPMG S.A.

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio Hotels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

KPMG S.A.
Tour Egho
2, avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris-La Défense cedex
S.A. au capital de € 5 497 100
775 726 417 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 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Covivio Hotels,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio Hotels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 4.4.4. de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application du règlement ANC n° 2022-06.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

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

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2025, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette de M€ 3 982, soit 88 % du total actif. Comme indiqué dans la note 4.4.5.1 « Immobilisations financières » de l'annexe des comptes annuels, ils sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour votre société. Comme indiqué dans la note 4.4.5.4 « Provisions pour risques et charges » de l'annexe des comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés.	Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont consisté à : ▶ apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées par votre société ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ; ▶ analyser, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment : ▶ la concordance des capitaux propres retenus avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant ; ▶ les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, au regard des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit « Evaluation des actifs immobiliers » ;

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

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

■ Evaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2025 une valeur nette de M€ 232 au regard d'un total bilan de M€ 4 538. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par votre société. Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de production et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 4.4.5.1.5 « Variation des amortissements et dépréciations » de l'annexe des comptes annuels, à chaque arrêté, votre société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur, auquel cas une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces éventuelles dépréciations sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles. L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par votre société. Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.	Nos travaux ont notamment consisté à : ► prendre connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre société ; ► apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre société ; ► prendre connaissance des instructions écrites données par votre société aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises ; ► analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière de votre société aux experts immobiliers, telles que les baux, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement qui servent de base à la détermination de la valeur vénale des actifs immobiliers ; ► apprécier les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées ;

- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière de votre société et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- ▶ apprécier, par sondages, la comptabilisation d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure d'au moins 150 K€ à la valeur nette comptable pendant plus de deux années consécutives, ainsi que l'application des critères présentés dans la note 4.4.5.1 de l'annexe des comptes annuels ;
- ▶ recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de votre société ;
- ▶ apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans les notes de l'annexe des comptes annuels.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

■ **Autres informations**

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

■ **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio Hotels par votre assemblée générale du 15 avril 2024 pour le cabinet KPMG S.A. et du 11 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG S.A. était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la treizième année.

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

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

■ Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 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 17 mars 2026

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

ERNST & YOUNG et Autres

Signé par :

 BE260F01C0B945D...

Sandie Tzinmann

Signed by:

 2D89241B7BAA442...

Jean-Roch Varon

Signed by:

 D65211BD617946E...

Pierre Lejeune



COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2025



COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2025
SOMMAIRES

4.4.1.	Bilan	3
4.4.2.	Compte de Résultat	5
4.4.3.	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	6
4.4.3.1.	Cessions d'actifs immobiliers	6
4.4.3.2.	Mouvements de titres de participations	6
4.4.3.3.	Augmentation de Capital social.....	7
4.4.3.4.	Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire	7
4.4.3.5.	Principaux indicateurs.....	7
4.4.4.	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	8
4.4.5.	EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN.....	10
4.4.5.1.	Actif Immobilisé	10
4.4.5.1.1.	Variation des valeurs brutes.....	12
4.4.5.1.2.	Variation des titres de participations	13
4.4.5.1.3.	Détail des prêts.....	14
4.4.5.1.4.	Autres titres immobilisés	14
4.4.5.1.5.	Variation des amortissements et dépréciations	14
4.4.5.1.6.	Détail des dépréciations des immobilisations financières.....	16
4.4.5.2.	Actif Circulant	17
4.4.5.2.1.	Ventilation des créances par échéance	18
4.4.5.2.2.	Valeurs mobilières de placement	19
4.4.5.2.3.	Frais d'émission d'emprunt et prime de remboursement d'emprunt obligataire	19
4.4.5.2.4.	Instrument financier à terme - Actif	19
4.4.5.2.5.	Ecarts de conversion - Actif	21
4.4.5.3.	Capitaux Propres.....	21
4.4.5.4.	Provisions	23
4.4.5.4.1.	Indemnités de Fin de Carrière	24
4.4.5.4.2.	Provisions pour risques et charges financières	24
4.4.5.5.	Dettes.....	24
4.4.5.5.1.	Emprunts obligataires.....	26
4.4.5.5.2.	Instruments financiers à terme - Passif	26
4.4.5.5.3.	Covenants bancaires	26
4.4.5.5.4.	Comptes de charges à payer et instruments de trésorerie	26
4.4.5.5.5.	Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif	26
4.4.6.	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT.....	28
4.4.6.1.	Résultat d'exploitation.....	28
4.4.6.1.1.	Chiffre d'affaires	28
4.4.6.1.2.	Reprises de provisions d'exploitation.....	28
4.4.6.1.3.	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles.....	29
4.4.6.1.4.	Charges d'exploitation	29
4.4.6.2.	Résultat Financier	30
4.4.6.2.1.	Détail des dividendes	30
4.4.6.2.2.	Différences positives et négatives de change	31
4.4.6.2.3.	Détail des reprises de provisions.....	31
4.4.6.3.	Résultat Exceptionnel	31
4.4.6.4.	Honoraires des commissaires aux comptes	32
4.4.6.5.	Impôts sur les Bénéfices.....	32
4.4.6.6.	Accroissements et allègements de la dette future d'impôts.....	32
4.4.7.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	33
4.4.7.1.	Engagements donnés.....	33
4.4.7.1.1.	Instruments Financiers.....	33
4.4.7.1.2.	Les caps et floors	34
4.4.7.1.3.	Les Cross-Currency Swap	35
4.4.7.2.	Engagements reçus.....	35

4.4.8. RENSEIGNEMENTS DIVERS 36

4.4.8.1. Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice 36

4.4.8.2. Rémunération des organes d'administration et de gestion 36

4.4.8.2.1. Rémunération des membres du conseil 36

4.4.8.2.2. Rémunération du gérant et de l'associé commandité 36

4.4.8.3. Informations concernant les transactions entre les parties liées 36

4.4.8.4. Filiales et participations 37

4.4.8.5. Activité de la société en matière de recherche et développement 37

4.4.8.6. Evènements post clôture 37

4.4.8.7. Etats financiers 2024 publiés et signés 38

4.4.8.7.1. Actif au 31 décembre 2024 38

4.4.8.7.2. Passif au 31 décembre 2024 39

4.4.8.7.3. Compte de résultat 2024 40



4.4.1. Bilan

➤ Actif

K€	Note	31-déc.-25	Amortis- sements & Provisions	Net	31-déc.-24
	4.4.5	Brut			Net
Capital souscrit non appelé (I)					
Frais d'établissement (II)					
Immobilisations incorporelles :	1.1	-	-	-	-
Immobilisations corporelles :	1.1	385 028	152 787	232 241	273 177
Terrains		71 045	3 780	67 265	83 355
Constructions		312 726	149 007	163 719	187 649
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles		15	-	15	15
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes		1 242	-	1 242	2 158
Immobilisations financières ⁽¹⁾		4 079 193	96 760	3 982 433	3 856 134
Participations	1.2	2 531 871	96 760	2 435 111	2 012 343
Créances rattachées à des participations		-	-	-	-
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		-	-	-	-
Autres titres immobilisés	1.4	1 344	-	1 344	1 211
Prêts	1.3	1 545 950	-	1 545 950	1 842 557
Autres immobilisations financières		29	-	29	23
Total de l'Actif Immobilisé (III)	1	4 464 222	249 547	4 214 674	4 129 311
<i>(1) Dont à moins d'un an</i>					
Stocks et en-cours		-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes		-	-	-	-
Créances ⁽²⁾	2.1	89 543	4 738	84 805	92 087
Créances Clients et Comptes rattachés		7 759	3 372	4 387	10 734
Autres créances		81 564	1 366	80 198	80 874
Charges constatées d'avance		220	-	220	478
Valeurs mobilières de placement :	2.2	50 706	-	50 706	358 013
Actions propres		-	-	-	-
Comptes à terme et autres titres		50 706	-	50 706	358 013
Instruments financiers à terme	2.4	24 542	-	24 542	13 558
Disponibilités		148 442	-	148 442	86 362
Total de l'Actif Circulant (IV)	2	313 232	4 738	308 494	550 020
Frais d'émission des emprunts (V)	2.3	10 054	-	10 054	9 353
Primes de remboursement des emprunts (VI)	2.3	3 440	-	3 440	4 236
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)	2.5	1 563	-	1 563	23 531
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V+VI+VII)		4 792 511	254 285	4 538 226	4 716 451

(2) Dont à moins d'un an

➤ Bilan Passif

K€	Note 4.4.5	31-déc.-25	31-déc.-24
		2 257 781	2 078 946
Capital [dont versé 631 961 K€]		631 961	592 566
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 625 820	1 486 380
Ecart de réévaluation		-	-
Réserves :		126 692	59 267
Réserve légale		63 196	59 257
Réserves statutaires ou contractuelles		-	-
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		-	-
Autres réserves		-	-
Report à nouveau		63 496	10
Résultat de l'exercice		360 264	286 693
Acompte de dividende			
Subvention d'investissement			
Provisions réglementées		7 236	7 572
Total des Capitaux Propres (I)	3	2 751 974	2 432 477
Provisions pour risques		3 393	30 252
Provisions pour charges		852	580
Total des Provisions (II)	4	4 245	30 832
<i>Emprunts obligataires convertibles</i>	5.1	-	-
<i>Autres emprunts obligataires</i>		1 114 194	1 465 974
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</i>		369 707	524 081
<i>Emprunts et dettes financières diverses (2)</i>		266 319	216 828
Instruments financiers à terme	5.4	25	55
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		-	-
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		7 172	13 299
<i>Dettes fiscales et sociales</i>		6 862	3 437
<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>		62	4 262
<i>Autres dettes</i>		2 438	10 367
Produits constatés d'avance		95	-
Total des Dettes (1) (III)		1 766 875	2 238 304
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		15 133	14 837
Compte de Liaison des Etablissements (V)		-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		4 538 226	4 716 451

(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

(2) Dont emprunts participatifs

4.4.2. Compte de Résultat

En K€	Note	31-déc.-25	31-déc.-24
	4.4.6		
PRODUITS D'EXPLOITATIONS			
Ventes de marchandises		-	-
Production vendue		52 739	67 672
Montant net du chiffre d'affaires	1.1	52 739	67 672
Production stockée		-	-
Production immobilisée		-	-
Subventions		-	3
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1.2	5 101	8 693
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		31 999	-
Autres produits		991	152
Total I - Produits d'exploitations	1	90 830	76 520
CHARGES D'EXPLOITATIONS			
Achats de marchandises		-	-
Variation de stocks		-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements		-	-
Variation de stock		-	-
Autres achats et charges externes ⁽¹⁾		-12 664	-24 882
Impôts, taxes et versement assimilés		-5 645	-4 572
Salaires		-2 399	-2 521
Cotisations sociales		-1 151	-1 097
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		-9 711	-12 380
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		-2 580	-2 288
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		-34	-3 708
Dotations aux provisions		-358	-509
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		-17 435	-
Autres charges		-2 420	-2 189
Total II - Charges d'exploitations	1.3	-54 398	-54 146
(1) Y compris :			
* Redevances de crédit bail mobilier			
* Redevances de crédit bail immobilier			
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	1	36 432	22 373
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice ou perte transférée	III	-	-
Pertes ou bénéfice transféré	IV	-	-
Produits financiers :			
De participation ⁽²⁾	2.1	198 214	158 291
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽²⁾		51 328	47 316
Autres intérêts et produits assimilés ⁽²⁾	2.2	66 902	84 733
Reprises sur dépréciations et provisions	2.3	130 132	53 778
Différences positives de change		742	781
Produits des cessions d'immobilisations financières		34	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		-	-
Total des produits financiers (V)		447 352	344 899
CHARGES FINANCIERES			
Dotations aux amortissements et aux provisions		-3 287	-80 869
Intérêts et charges assimilées ⁽³⁾		-105 655	-140 209
Différences négatives de change	2.2	-11 807	-6 804
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		-16	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		-	-
Total des charges financières (VI)		-120 764	-227 883
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	2	326 588	117 016
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		363 020	139 389
PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		14 767	316 359
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		-13 371	-169 054
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	3	1 396	147 304
Participation des salariés aux résultats (IX)		-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	4	-4 151	-
Total des Produits (I + III + V + VII)		552 949	737 777
Total des Charges (II + IV + VI + VIII + X)		-188 534	-451 084
Bénéfice ou perte		360 264	286 693

⁽²⁾ Dont produits concernant les entités liées

⁽³⁾ Dont intérêts concernant les entités liées

ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

4.4.3. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

4.4.3.1. Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent les actifs suivants :

En K€	Valeur Nette Comptable ⁽¹⁾	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31/12/2024
NOVOTEL GRENOBLE CENTRE	5 177	10 570	5 393	10 570
IBIS METZ CATHEDRALE	1 810	4 162	2 352	4 162
IBIS STRAS PONTS COUVERT	8 055	17 260	9 205	17 346
Total cessions Hôtels	15 042	31 992	16 950	32 077
COURTEPAILLE MAREUIL LES MEAUX	1 400	910	-490	1 010
COURTEPAILLE MERIGNAC	1 554	2 387	833	2 123
COURTEPAILLE EVREUX	1 507	1 600	93	1 568
COURTEPAILLE LOGNES	1 080	1 859	779	1 698
COURTEPAILLE HEILLECOURT	1 328	1 175	-153	1 175
COURTEPAILLE LA CHAPELLE ST MESMIN	650	2 170	1 520	1 976
COURTEPAILLE TREGUEUX	886	397	-490	397
COURTEPAILLE LA CHARITE SUR LOIRE	711	967	256	843
COURTEPAILLE VOREPPE	1 289	950	-339	1 100
COURTEPAILLE PIERRE BENITE	776	490	-286	550
COURTEPAILLE MOISSY CRAMAYEL	1 119	635	-484	870
COURTEPAILLE CRETEIL	981	800	-181	760
Total cessions Murs de commerces	13 280	14 340	1 060	14 069
Total COVIVIO HOTELS	28 322	46 332	18 010	46 147

⁽¹⁾ Y compris frais sur vente

4.4.3.2. Mouvements de titres de participations

➤ Variation des taux de détention des filiales

En K€	Opérations	Nombre de titres Acquis/Vendus	Montant	% de détention
PORTMURS	Acquisition	30 100 000	69 284	100,00%
CONSTANCE	Augmentation capital par compensation prêts	946 266	63 343	100,00%
ROCKY I	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY II	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY III	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY IV	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY V	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY VI	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY VII	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY VIII	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY IX	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY X	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
ROCKY XI	Augmentation capital par compensation prêts	1 403 238	14 032	100,00%
LAS DALIAS PROPCO S.L	Augmentation capital par compensation prêts	3 252 000	32 535	100,00%
SCI ROSACE	Cession d'une action	-1	-	100,00%

4.4.3.3. Augmentation de Capital social

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

Opérations en €	Nombre de titres	Valeur nominale	Montant
Nombre de titres au 01 01 2025	148 141 452	4,00	592 565 808
Augmentation de capital suite à distribution du résultat 2024 - le 15 avril 2025	9 848 860	4,00	39 395 440
Nombre de titres au 31 12 2025	157 990 312	4,00	631 961 248

Au 31 décembre 2025, la société détient 8 084 actions propres.

catégories d'actions propres	Nombre	Montant
Contrat de liquidité	8 084	186 540
Total actions auto détenues	8 084	186 540

4.4.3.4. Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

En K€	Variation	Solde au 31 12 2025
Emprunts Obligataires	-350 000	1 099 000
Emprunts - Etablissements crédits	-149 099	363 669

4.4.3.5. Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

En K€	2025
Total du bilan	4 538 226
Chiffre d'affaires	52 739
Dividendes reçus des filiales	198 214
Charges financières	-120 764
Résultat de l'exercice	360 264

4.4.4. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom Siège N° d'identification Lieu où des copies d'état financier consolidés peuvent être obtenus	COVIVIO HOTELS 10 rue de Madrid 75008 Paris RCS PARIS 955 515 895 10 rue de Madrid 75008 Paris
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble d'entités visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom Siège N° d'identification Lieu où des copies d'état financier consolidés peuvent être obtenus	COVIVIO 18 Rue François Mitterrand 57000 METZ RCS METZ B 364 800 060 18 Rue François Mitterrand 57000 METZ

Principes et méthodes comptables :

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

Les états financiers ont été arrêtés le 17 février 2026 par le Gérant.

La société applique le règlement de l'ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, modifiant le règlement ANC n°2014-03.

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

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices ;

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

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

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

Les comptes annuels sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche. Des écarts d'arrondis peuvent générer des différences mineures entre les états.

Changement de méthode comptable – Règlement ANC 2022-06 :

Le règlement ANC n°2022-06 est applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025 de manière prospective et modifie le règlement ANC n°2014-03.

Les principaux changements de méthodes sont présentés ci-après.

Dans ce cadre, le Groupe a adopté le nouveau format des états financiers prévu par le règlement ANC n°2022-06

Informations à la suite du changement de méthode comptable en lien avec le nouveau règlement ANC n°2022-06

Le groupe utilise le nouveau format des états financiers induit par le nouveau règlement. Les modifications de présentation opérées sur la colonne 2024 pour se conformer aux nouveaux modèles.

Avant réforme	Après réforme	Montant 2024 en K€
ACTIF		
Charges Constatées d'avances	Instruments financiers à terme et jetons détenus	12 545
PASSIF		
Ecart de conversion	Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif	- 14 837
COMPTE DE RESULTAT		
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées - Exploitation ⁽¹⁾	84 569
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Charges de cessions des immobilisations financières	79 224
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Intérêts et charges assimilés	11
Charges Exceptionnelles sur opérations en capital	Charges Exceptionnelles	4 000
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles - Exploitation ⁽¹⁾	- 241 747
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits de cessions des immobilisations financières	- 67 495
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Autres produits financiers assimilés	- 29
Produits Exceptionnels sur opérations en capital	Produits Exceptionnels	- 5 001
Transfert de charges d'exploitation	Autres achats et charges externes	- 7 236
Transfert de charges d'exploitation	Salaires	- 11

⁽¹⁾ Ce poste comprend le reclassement en Exploitation de l'ensemble des actifs cédés mis à part ceux relatifs à une activité abandonnée (Commerce)

Les informations au titre de l'impact sur les principaux postes concernés de l'exercice 2025 :

- Présentation des instruments financiers dans les postes dédiés ;
- Présentation des montants comptabilisés dans le résultat courant 2025 d'éléments qui auraient figuré en résultat exceptionnel avant l'application du Règlement. (Par exemple, les cessions d'immobilisations de l'exercice en indiquant le montant du produit de cession et de la valeur nette comptable des immobilisations cédées comptabilisés dans le résultat courant 2025) ;
- Présentation des changements induits par la suppression de la technique de transferts de charge ;
- Présentation du montant de la dotation aux amortissements des frais d'émission 2025 présentée dans le résultat financier (alors qu'elle aurait été classée dans le résultat d'exploitation préalablement à l'application du Règlement).

4.4.5. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

4.4.5.1. Actif Immobilisé

➤ Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires, ou à leur valeur d'apport.

La société n'a pas opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunt dans le coût d'entrée des immobilisations.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FEI en fonction du type d'actif.

Durées d'amortissements des immobilisations en fonction de leur nature :

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

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

Ces durées sont impactées en fonction des coefficients de vétusté appliqués à chaque immeuble.

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

Covivio Hôtels se conforme également au Code déontologie des sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) applicable aux sociétés adhérentes de la Fédération des entreprises Immobilières (FEI), notamment en matière de pratique des expertises immobilières.

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC) ainsi que ceux du Red Book 2014 de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par la société a été intégralement évalué au 31 décembre 2025 par des experts immobiliers indépendants et membres de la RICS dont BNP Real Estate, CBRE et Cushman.

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

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

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

Lorsque naît une dépréciation, elle sera suivie et comptabilisée sans condition de seuil.

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

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

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

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état d'appartements ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier et les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

➤ Immobilisations financières

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

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'ANR EPRA NDV.

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

L'évolution du traitement comptable des malis à la suite au règlement n°2015-06 de l'ANC modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 01/01/2016.

Depuis 2016, le mali technique fait l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents :

- o Mali de fusion sur actifs incorporels
- o Mali de fusion sur actifs corporels
- o Mali de fusion sur actifs financiers
- o Mali de fusion sur actifs circulants

4.4.5.1.1. Variation des valeurs brutes

En K€	Montant brut au 01 01 2025	Augmentations	Diminutions	Montant brut au 31 12 2025
Immobilisations Incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	435 820	4 262	-55 053	385 028
Immobilisations financières	4 056 143	784 647	-761 597	4 079 193
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	4 491 963	788 909	-816 650	4 464 222

Augmentations de l'exercice	Ventilations des augmentations			
	Virements		Entrées	
	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports
Immobilisations Incorporelles	-	-	-	-
Concessions, Logiciels				
Immobilisations Incorporelles en cours				
Immobilisations Corporelles	2 589	-	1 673	-
Terrains				
Constructions	2 589			
Autres Immobilisations Corporelles				
* Mobilier				
Immobilisations Corporelles en cours, avances et acomptes			1 673	
Immobilisations Financières	428 612	24 954	331 081	-
Titres de participations	250 219		69 299	
Créances rattachées à des titres de participations	178 393	24 954	249 542	
Prêts				
Autres titres immobilisés				
* Actions propres			979	
Autres immobilisations financières			11 260	
Total Actif Immobilisé	431 201	24 954	332 753	-

Diminutions de l'exercice	Ventilations des diminutions				
	Virements		Sorties		
	De poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors services
Immobilisations Incorporelles	-	-	-	-	-
Concessions, Logiciels					
Immobilisations Incorporelles en cours					
Immobilisations Corporelles	-2 589	-3 073	-44 683	-	-4 707
Terrains			-16 194		
Constructions		-3 073	-28 490		-4 700
Autres Immobilisations Corporelles					
* Mobilier					-8
Immobilisations Corporelles en cours, avances et acomptes	-2 589				
Immobilisations Financières	-428 612	-14 128	-318 856	-	-0
Titres de participations					-0
Créances rattachées à des titres de participations					
Prêts	-428 612	-14 128	-302 728		
Autres titres immobilisés					
* Actions propres			-846		
Autres immobilisations financières			-15 282		
Total Actif Immobilisé	-431 201	-17 202	-363 540	-	-4 707

4.4.5.1.2. Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2025, Covivio Hôtels détient des participations dans 36 sociétés.

Les 3 participations les plus significatives sont :

- MURDELUX 754 126 K€
- FDM M LUX 390 045 K€
- CONSTANCE 220 678 K€

Montant au 31 12 2024 (K€)	2 212 353
Titres intégrés dans la société suite aux TUP et fusions	
Total augmentation liée aux TUP et fusions	-
Acquisitions	
PORTMURS	69 284
Augmentation de capital	
LAS DALIAS PROPCO S.L	15
Total augmentation liée aux acquisitions et augmentations de capital	69 299
Augmentation des titres par incorporation d'un prêt ou d'un compte courant	
CONSTANCE	63 343
ROCKY I	14 032
ROCKY II	14 032
ROCKY III	14 032
ROCKY IV	14 032
ROCKY V	14 032
ROCKY VI	14 032
ROCKY VII	14 032
ROCKY VIII	14 032
ROCKY IX	14 032
ROCKY X	14 032
ROCKY XI	14 032
LAS DALIAS PROPCO S.L	32 520
Total augmentation de capital par compensation de créances	250 219
Diminution (cession)	
SCI ROSACE	0
Réduction de capital	
Total diminution liées aux réductions de capital et cessions	0
Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion	
Total diminution liée aux TUP ou fusions	-
Montant au 31 12 2025 (K€)	2 531 871

4.4.5.1.3. *Détail des prêts*

Les prêts se composent de :

Type de prêts	En K€
Prêts aux filiales	1 533 973
Intérêts courus sur prêts subordonnés	726
Intérêts courus sur SWAP	11 251
Prêts au personnel	
Autres prêts	
Total au 31 12 2025 (K€)	1 545 950

Les prêts aux filiales correspondent aux financements des opérations de développement, le détail des prêts aux filiales se trouve dans le tableau des filiales et participations.

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de janvier 2026 au plus tôt à juin 2050 au plus tard est stipulée dans l'acte.

4.4.5.1.4. *Autres titres immobilisés*

Ce poste d'un montant de 1 344 K€ comprend :

➤ Mali de fusion sur actifs financiers

Détail des malis de fusion sur actifs financiers	En K€
MURDELUX	1 157
Total des malis de fusion	1 157

➤ Actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	Valeur Brute en K€
Actions détenues par la société - contrat de liquidité	8 084	187

4.4.5.1.5. *Variation des amortissements et dépréciations*

Amortissements	Durée d'utilisation	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés au 01 01 2025	Augmentations - Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés au 31 12 2025
Immobilisations Incorporelles						
Immobilisations corporelles	5 à 80 ans	Linéaire	156 772	9 797	-19 727	146 843
Total amortissements			156 772	9 797	-19 727	146 843

Dépréciations	Dépréciations cumulés au 01 01 2025	Augmentations - Dotations de l'exercice	Diminutions - Reprises de l'exercice	Dépréciations cumulées au 31 12 2025
Immobilisations Incorporelles				
Immobilisations corporelles	5 870	2 580	-2 506	5 944
Immobilisations financières	200 009	-	-103 249	96 760
Stocks et en-cours				
Créances et comptes rattachés	7 323	34	-2 619	4 738
total dépréciations	213 202	2 614	-108 374	107 442

Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leurs valeurs de marché estimées. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers : au 31/12/2025, 5 944 K€ de dépréciation a été constatée sur les immeubles, correspondant à 16 Courtepaille, dont celui de :

• Villemandeur	789 K€
• Appoigny	751 K€
• Reims	611 K€
• Artenay	560 K€

Ventilations des augmentations - amortissements et dépréciations			
	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis	Dotations exceptionnelles
Immobilisations Incorporelles	-	-	-
Immobilisations Corporelles	-	2 580	-
Terrains		1 676	
Constructions		905	
Autres Immobilisations Corporelles			
Immobilisations Corporelles en cours, avances et acomptes			
Immobilisations Financières	-	-	-
Titres de participations			
Créances rattachées à des titres de participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Stocks et en-cours			
Créances Clients et comptes rattachés		34	
Autres créances			
Valeurs Mobilières de Placement			
Total Ventilation Augmentations	-	2 614	-

4.4.5.1.6. Détail des dépréciations des immobilisations financières

Ventilations des diminutions - amortissements et dépréciations				
	Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors services	Reprises sur éléments présents
Immobilisations Incorporelles	-	-	-	-
Concessions, Logiciels				
Immobilisations Incorporelles en cours				
Immobilisations Corporelles	-	-2 506	-	-
Terrains		-1 780		
Constructions		-726		
Autres Immobilisations Corporelles				
* Mali sur actifs immobiliers				
* Installations et agencement				
* Matériel de bureau et informatique				
* Mobilier				
Immobilisations Corporelles en cours, avance et acomptes				
Immobilisations Financières	-	-	-	-103 249
Titres de participations				-103 249
Créances rattachées à des titres de participations				
Prêts				
Autres titres immobilisés				
* Titres immobilisés				
* Mali de fusion				
* Actions propres				
Autres immobilisations financières				
Stocks et en-cours				
Créances Clients et comptes rattachés				-160
Autres créances				-2 459
Valeurs Mobilières de Placement				
Total Ventilations Diminutions	-	-2 506	-	-105 868

	Dépréciations au 01 01 2025	Augmentations - Dotations de l'exercice	Diminutions - Reprises de l'exercice	Dépréciations nettes au 31 12 2025
Immobilisations Financières				
Titres de participations	200 009		-	96 760
Créances rattachées à des titres de participations				
Prêts				
Autres titres immobilisés				
Autres immobilisations financières				
total	200 009	-	-	96 760

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

➤ **Détail des flux sur dépréciations de titres**

En K€	31 12 2024	TUP	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31 12 2025
FDM M LUX S.à.r.l	110 160				30 219	79 941
MURDELUX S.à.r.l	48 375				39 034	9 341
CONSTANCE	31 444				31 444	0
SAS KOMBON	7 973				495	7 478
LHM Holding Lux S.à.r.l	2 045				2 045	-
LAS DALIAS PROPCO S.L	11				11	-
COVIVIO HOTELS BELGIQUE	2				2	-
Total titres de participations	200 009	-	-	-	103 249	96 760
Autres titres immobilisés						
Actions Propres - contrat de liquidité						
Total autres immobilisations Financières	-	-	-	-	-	-
Total dépréciations	200 009	-	-	-	103 249	96 760

4.4.5.2. Actif Circulant

➤ **Créances clients et comptes rattachés**

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

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

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

Pour les clients tertiaires, les créances et les 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.

4.4.5.2.1. Ventilation des créances par échéance

Etat des échéances des créances	Montant Brut	échéance à un an au plus	échéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé	1 547 322	217 388	1 329 934
Créances de l'actif circulant	89 323	82 793	6 530
Créances clients et comptes rattachés	7 759	5 957	1 802
* Dont Créances locatives	4 305	4 305	
* Dont franchise de loyers ⁽¹⁾	2 091	289	1 802
* Dont charges récupérables sur les locataires	23	23	
* Dont factures à établir	458	458	
Autres créances			
* Comptes courants	68 647	68 647	
* Créance d'impôt ⁽²⁾	2 469	2 469	
* Créances de TVA	410	410	
* Créances sur cession d'immobilisation ⁽³⁾	9 457	4 728	4 728
* Créances diverses	581	581	
Charges Constatées d'avance ⁽⁴⁾	220	190	29
* d'exploitation	175	146	29
* financières			
Commissions d'agent	45	45	
Total des créances ⁽⁵⁾	1 636 865	300 372	1 336 493

(1) Changement de méthode depuis l'exercice 2020 : pour une meilleure visibilité des états financiers et compte tenu de la généralisation d'octroi de mesures d'accompagnement à la signature d'avenants ou de bail, les effets des franchises de loyers sont linéarisés sur la durée du bail.

Au 31 décembre 2025, le solde des créances issu de la linéarisation est de 2 091 K€.

(2) À la suite de la fusion avec Ingrid Hotels le 31 octobre 2022, Covivio Hôtels a repris des créances sur le trésor italien de 8 816 K€, dont 5 809 K€ faisaient l'objet d'un litige. Au 31 décembre 2025, la créance restante s'élève à 2 447 K€, dont un litige sur 1 366 K€ entièrement provisionné au 31 décembre 2025.

(3) Soldes sur cession à la suite de l'opération Vauban.

(4) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2025

(5) L'application des règles de dépréciations a donné lieu à des dépréciations :

		en K€
Dépréciations des créances clients	Exercice 2025	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Créances Douteuses	3 372	décrit ci-dessus
total des dépréciations de créances clients	3 372	

En lien avec les autres créances, les dépréciations se décomposent de la façon suivante :

En K€

Dépréciations des autres créances	Exercice 2025	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Comptes Courants		
Comptes débiteurs		
Autres créances d'impôts	1 366	
Total Dépréciations des autres créances	1 366	

4.4.5.2.2. Valeurs mobilières de placement

Au 31 décembre 2025, le poste des valeurs mobilières de placement est composé de dépôts à terme .

En K€	Valeur brute au 31 12 2024	Souscriptions	Remboursements	Reclassements	Valeur brute au 31 12 2025
Actions auto détenues	-	-	-	-	-
Compte à terme	350 000		-300 000		50 000
V.M.P	-				-
Intérêt courus sur placements	8 013	706	-8 013		706
Comptes à terme et Valeurs mobilières de placement	358 013	706	-308 013	-	50 706
Total Valeurs Mobilières de placements	358 013	706	-308 013	-	50 706

4.4.5.2.3. Frais d'émission d'emprunt et prime de remboursement d'emprunt obligataire

➤ Frais d'émission d'emprunt

Elles correspondent aux frais d'émission d'emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt. Elles font l'objet d'un amortissement exceptionnel lorsque l'emprunt est remboursé de façon anticipée.

➤ Prime de remboursement d'emprunt obligataire

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

K€	Valeur brute au 31 12 2025
Frais d'émission d'emprunt	10 054
Primes de remboursement des emprunts ⁽¹⁾	3 440
Total	13 494

- (1) La prime de remboursement est amortie sur la durée de l'amortissement de l'emprunt obligataire souscrit au cours du mois de mai 2024 pour un montant de 500 M€. L'étalement des frais se fera jusqu'en 2033

4.4.5.2.4. Instrument financier à terme - Actif

➤ Instruments dérivés

Covivio Hôtels a recours à des instruments financiers, dérivés à terme ferme ou optionnel ou combinaison d'instrument financiers à termes fermes ou optionnels comme des swaps, des caps, des floors

Les instruments utilisés sont réputés simples, standards et liquides.

La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont réalisées.

Dans le cas où les instruments sont qualifiés d'opérations de couverture :

- Les effets nets (produits et charges) des dérivés qualifiés de couvertures sont reconnus au compte de résultat de manière symétrique aux effets nets (produits et charges) des éléments couverts, c'est à dire de façon symétrique à la reconnaissance de la charge d'intérêt des emprunts couvert pour la couverture du risque de taux ;
- Les soultes payées ou reçues à la contraction d'un contrat de dérivé sont comptabilisées dans un poste d'instruments financiers à l'actif ou au passif du bilan et sont étalées en résultat sur la durée effective d'activation de l'instrument, selon qu'elles aient été payées ou reçues ;
- Les primes payées à la contraction d'un contrat d'option (cap, floor, tunnel) sont comptabilisées en instrument de trésorerie à l'actif du bilan et étalées en résultat sur la période couverte par l'option ;
- Lorsque les instruments financiers à terme sont résiliés ou restructurés avec la contrepartie initiale et que le ou les éléments couverts sont toujours existants, afin d'assurer un traitement symétrique avec l'élément couvert, les gains et pertes des dérivés résiliés (soultes payées ou reçues) sont enregistrés au bilan dans les comptes d'instruments financiers à terme prévus par le PCG en attente d'imputation en résultat de manière symétrique avec l'élément couvert. Ainsi les gains et pertes réalisés sur les instruments de couvertures résiliés sont comptabilisés en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert, de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert. Pour les opérations restructurées, les nouveaux dérivés sont comptabilisés selon les principes évoqués au deuxième paragraphe ci-dessus.

Lorsque l'élément couvert ne répond plus (en partie ou totalement) à la qualification d'élément couvert, par exemple lorsqu'il disparaît, et que l'instrument de couverture est conservé, celui-ci est traité (en totalité ou en partie) comme un instrument dérivé en position ouverte isolée.

Dans le cas où les instruments ne sont pas qualifiés d'opérations de couverture et sont en position isolée :

- Les variations de valeur sont comptabilisées au bilan en contrepartie du compte d'instruments financiers ;
- Les moins-values latentes sont provisionnées, et
- Lors de la renégociation ou le cassage de ces instruments, la soulte éventuelle est comptabilisée directement en compte de résultat.

Si une opération en position ouverte isolée venait à être requalifiée d'opération de couverture :

- Si la juste valeur de l'instrument était négative en date de requalification et qu'une provision avait été constituée sur la base d'un écart de réévaluation actif, ces deux comptes sont repris en contrepartie des écarts de réévaluation. A la date de requalification, la juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert ;
- Si la juste valeur de l'instrument était positive en date de requalification, la quote-part de réévaluation est figée au bilan et n'est reconnue qu'à maturité de l'instrument. La juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert.

Les instruments en portefeuille à la date de clôture sont inscrits dans les engagements hors bilan financiers pour la valeur nominale des contrats.

Ce poste présente à la fois :

- Les primes payées et soultes lors de la contraction d'instruments de couverture optionnels ;
- Les justes valeurs positives des instruments en position ouverte isolée positives qui pour rappel sont comptabilisés en contreparties des différences d'évaluation passif.



Les primes relatives à des instruments qualifiés de couverture sont amorties par le compte de résultat sur la durée de vie de l'instrument.

En K€	Valeur brute au 31 12 2025
Instruments de trésorerie (Prime CAP / FLOOR)	1 612
Instruments de trésorerie POI	13 400
Instruments de trésorerie - Soutles restant à étaler	9 530
Total Instruments financiers à terme	24 542

4.4.5.2.5. *Ecart de conversion - Actif*

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

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

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

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

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

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

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

	GBP	EUROS
Taux à l'ouverture	1	1,20616
Taux à la clôture	1	1,14666

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

K€	Valeur brute au 31 12 2025
Augmentation de dettes	715
Diminution de créances	848
Total Ecart de conversions actif	1 563

4.4.5.3. *Capitaux Propres*

➤ **Structure de l'actionariat**

	Titres détenus	Votes détenus	% Int	% Vote
COVIVIO	84 093 614	84 093 614	53,2%	53,2%
PREDICA	21 266 436	21 266 436	13,5%	13,5%
CARDIF ASSURANCE VIE	15 985 142	15 985 142	10,1%	10,1%
ACM VIE	12 400 324	12 400 324	7,8%	7,8%
CAISSE DES DEPOTS ET SOGECAP	8 630 195	8 630 195	5,5%	5,5%
FNA	8 256 887	8 256 887	5,2%	5,2%
PACIFICA	3 321 388	3 321 388	2,1%	2,1%
CARDIF RETRAITE	1 926 081	1 926 081	1,2%	1,2%
SPIRICA	1 145 620	1 145 620	0,7%	0,7%
COVIVIO HOTELS	956 538	956 538	0,6%	0,6%
COVIVIO PARTICIPATIONS	8 084	0	0,0%	0,0%
FONCIERE MARGAUX	1	1	0,0%	0,0%
TECHNICAL SAS	1	1	0,0%	0,0%
Total	157 990 312	157 982 228	100%	100%

➤ **Tableau de variation des Capitaux Propres**

En K€	31 12 2024	Augmentations	Diminutions		31 12 2025
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	
Capital social (1)	592 566	39 395			631 961
Prime d'émission (1)	1 270 294	139 440			1 409 734
Prime d'apport	61 588				61 588
Primes de fusion	154 498				154 498
Ecart de réévaluation	-				-
Réserve légale	59 257	3 940			63 196
Autres réserves	-				-
Report à nouveau	10			63 486	63 496
Affectation Résultat 2024 (1)	286 693			-286 693	-
Résultat de l'exercice 2025	-		360 264		360 264
Provisions réglementées (2)	7 572		-336		7 236
CAPITAUX PROPRES	2 432 477	182 775	359 929	-223 207	2 751 974

- (1) L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 15 avril 2025 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 1,50 € par action, avec option de paiement de ce dividende en actions :

Affectation du résultat - Distribution	En K€
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024	286 693
Primes d'apport	
Prime de fusion	
Report à Nouveau	10
Ecart de Réévaluation distribuable	
Total à affecter	286 703
Réserve Légale	
Report à Nouveau	63 496
Dividendes mis en paiement	223 207
Total affecté	286 703

Les dividendes mis en paiement se décomposent comme suit :

- 1 000 K€ de dividende précipitaire versé à Covivio Hôtels Gestion
- 182 893 K€ de dividendes en actions, soit 82.3% de souscription
- 39 313 K€ de dividendes versés en numéraire

Ainsi, 9 848 860 actions nouvelles ont été créées, à un prix d'émission à 18,57 €, dont 4 € de valeur nominale et 14,87 € de prime d'émission. Le capital, après cette opération, est de 631 961 K€ divisé en 157 990 312 actions de 4 €.

De plus, les frais générés par l'augmentation de capital de 119 K€, ainsi que la dotation à la Réserve légale de 3 940 K€ ont été prélevés sur la prime d'émission.

➤ Les provisions réglementées

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

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

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

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

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

En K€	31 12 2024	Augmentations	Diminutions		31 12 2025
		Dotations	Reprises	Cessions	
Sur immeubles de placements ⁽¹⁾	1 842	3	-40	-301	1 504
Sur titres de placements ⁽²⁾	5 729	2			5 732
Total provisions réglementées	7 572	5	-40	-301	7 236

(1) Reprise sur cessions des actifs Ibis Metz Cathédrale et le Courtepaille Trégueux

(2) Dotations liées aux titres Las Dalias & Portmurs.

4.4.5.4. Provisions

➤ Provisions pour risques et charges

Les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise. Un passif représente une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

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

La provision pour risque de change se fait sur la base de la position globale de change, c'est-à-dire en additionnant les gains latents et pertes latentes. En effet, les opérations (prêts et emprunts) ayant des

termes sont suffisamment voisins et dans une même devise (GBP) les pertes et les gains latents sont considérés comme concourant à une position globale de change, le montant de la dotation est alors limité à l'excédent des pertes sur les gains

En K€	Note	31 12 2024	Augmentations			Diminutions			31 12 2025	
			Transfert	Dotations Exploitations	Dotations Financières	Reprises Montant utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Exploitation	Reprises Montant utilisé Financières		Reprises Montant non utilisé Financières
Provisions pour risques		30 252	-	83	-	59	-	26 883	-	3 393
Provisions pertes de change ⁽¹⁾		26 883						26 883		-0
Litiges liés au patrimoine ⁽²⁾		3 290								3 290
Provision URSSAF AGA ⁽³⁾		78		83		59				103
Provisions pour charges		580	-	274	-	3	-	-	-	852
Indemnité de fin de carrière 4.4.5.4.1		74				3				71
Médaille du travail		53		3						57
Provision pour départ et litiges salariaux		453		271						724
Total des provisions pour risques et charges		30 832	-	358	-	62	-	26 883	-	4 245

- (1) Le 19 décembre 2025, il a été réalisé un refinancement de la dette du portefeuille d'hôtels situé au Royaume-Uni à hauteur de 255 000 K€ et 15 000 K€ de remboursement, ainsi qu'une restructuration de ce périmètre par remboursement de prêts intra-groupe pour 154 356 K€ et mise en place de nouvelles créances rattachées aux participations libellées en GBP pour 181 421 K€. Les effets de change de ces dettes et créances financières ainsi que les créances et dettes en compte-courant ont donné lieu à la reprise de provision pour perte de change de 8 693 K€.

De plus, afin de couvrir l'échéance de juillet 2026 du *Cross Currency Swap* 250 000 K€, des achats à termes au 30 juin 2026, ont été souscrits en octobre 2025, pour 250 000 K€, avec un gain latent au 31 décembre 2025 de 102 K€.

La provision liée au CCS de 18 190 K€ a donc été reprise au 31 décembre 2025.

- (2) La provision pour AGA correspond au cout d'entrée des actions affectés aux plans d'attribution. Le nombre d'action remises aux bénéficiaires est déterminé en fonction de la probabilité de réalisation des conditions de présence et de performance prévues par les plans. La provision est donc étalée de façon linéaire sur la période d'acquisition des droits

4.4.5.4.1. Indemnités de Fin de Carrière

Covivio Hôtels applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires, mise à jour en novembre 2021

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

Paramètres	31 12 2025
Taux d'actualisation	3,980%
Taux annuel d'inflation	
Evolution annuelle des salaires	
Cadres	2%
Non cadres	2%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	51,20%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05
Turnover	
Jusqu'à 49 ans	9,81%
50 ans et +	0%
Nature du départ en retraite	100 % volontaire

4.4.5.4.2. Provisions pour risques et charges financières

Lorsqu'un instrument traité en position ouverte isolée engendre une perte latente, une provision en résultat financier à hauteur de la moins-value latente est constatée.

4.4.5.5. Dettes

➤ **Emprunts, dettes et emprunts obligataires**

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

En K€	Note	31 12 2025	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans
<i>Emprunt Obligataire convertible</i>		-			
<i>Emprunt Obligataire</i>	4.4.5.5.1	1 114 194	15 194	599 000	500 000
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)</i>		369 707	26 225	6 062	337 421
<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>		266 319	266 319		
Total Dettes Financières		1 750 220	307 738	605 062	837 421
<i>Avances et acomptes</i>		-	-		
<i>Fournisseurs et comptes rattachés (2)</i>		7 172	7 172		
<i>Dettes sur immo et comptes rattachés (2)</i>		62	62		
<i>Dettes fiscales et sociales (3)</i>		6 862	6 862		
<i>Autres dettes (4)</i>		2 438	2 438		
Total réalisé		1 766 755	324 272	605 062	837 421

(1) Détail du poste Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :

- Le capital restant dû sur les lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 363 669 K€.
- Intérêts courus non échus sur SWAP pour 5 092 K€

A noter que les mouvements de la période sur les lignes de crédit s'élèvent à 71 099 K€, notamment :

- A l'échéance de l'emprunt auprès du LCL pour 30 000 K€
- Au refinancement du périmètre UK avec le remboursement de la dette de 308 113 K€ (270 000 k€) et au tirage du nouvel emprunt de 291 562 K€ (255 000 k€) et 16 114 K€ d'écart de change .

(2) Détail des dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations

En K€	31 12 2025
Dettes d'exploitations	7 172
<i>Fournisseurs et comptes rattachés</i>	404
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	6 535
<i>Commission de non utilisation à payer</i>	233
Dettes sur immo et comptes rattachés	62
<i>Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés</i>	-
<i>Fournisseurs - retenues de garanties</i>	62
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	-
Total Dettes fournisseurs et d'immobilisations	7 234

(3) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- Impôt sur les bénéfices pour 4 151 K€
- TVA pour 1 539 K€
- Charges sociales/salaires pour 604 K€
- Frais de personnel pour 415 K€ dont provisions pour congés payés de 173 K€
- Organic pour 64 K€
- Charges fiscales pour 89 K€

(4) le poste Autres dettes correspond aux soldes des comptes :

- clients créditeurs pour 2 384 K€
- autres dettes 53 K€

4.4.5.5.1. Emprunts obligataires

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 1 099 000 K€ et 15 194 K€ d'intérêts courus.

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques de ces emprunts :

<i>date d'émission</i>	27-juil-21
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,000%
<i>Date d'échéance</i>	27-juil.-29
<i>date d'émission</i>	02-nov-21
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	99 M€
<i>Intérêts courus bancaires - Agios</i>	1,000%
<i>Intérêts courus non échus sur emprunts*</i>	27-juil.-29
<i>date d'émission</i>	23-mai-24
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	4,125%
<i>Date d'échéance</i>	23-mai-33

4.4.5.5.2. Instruments financiers à terme - Passif

Ce poste présente les justes valeurs des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à un gain latent. cf. § 4.4.5.2.4

4.4.5.5.3. Covenants bancaires

Au 31 décembre 2025, les covenants bancaires ICR, LTV Crédit corporate sécurisé et dette financière sécurisée sont tous respectés :

LTV < 60 %,
ICR > 200 %,

4.4.5.5.4. Comptes de charges à payer et instruments de trésorerie

En K€	31 12 2025
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	6 535
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	-
<i>Congés payés</i>	-
<i>Autres charges fiscales et sociales à payer</i>	617
<i>Intérêts courus bancaires - Agios</i>	-
<i>Intérêts courus non échus - dettes financières et dérivés</i>	21 218
<i>Commission non utilisée à payer</i>	233
<i>Autres dettes</i>	53
Total Charges à payer	28 657
<i>Instruments financiers à terme passif</i>	25
Total instruments de trésorerie (1)	25
<i>Indemnité d'assurance</i>	95
Total Produits constatés d'avance	95

(1) Tous les comptes concernant les instruments financiers passifs ont été reclassés dans le poste "Instruments de trésorerie à terme".

4.4.5.5.5. Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif

K€	Valeur brute au 31 12 2025
Augmentation de créances	608
Diminution de dettes	1 124
Total Ecart de conversions passif (1)	1 733
Différences d'évaluation sur IFT passif et POI (2)	13 400
Total Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif	15 133

- (1) Ces différences de conversion sont inscrites à ces comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures. cf. § 4.4.5.2.5
- (2) Variation des instruments financiers qui ne sont pas définitivement acquis POI cf 4.4.5.2.4.



4.4.6. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable au 31 décembre 2025 correspond à un bénéfice de 360 264 K€ par rapport à 286 693 K€ en 2024.

4.4.6.1. Résultat d'exploitation

4.4.6.1.1. Chiffre d'affaires

Le quittancement sur les portefeuilles des commerces est trimestriel d'avance.

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

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

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

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

Pour les prestations de services, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

K€	31 12 2025
Recettes locatives	33 829
Hotels	32 632
Commerces	1 197
Prestations de services	18 910
Total	52 739

La variation du Chiffre d'affaires s'explique essentiellement par l'opération Vauban réalisées fin 2024 avec la diminution des loyers liée aux cessions d'actifs.

4.4.6.1.2. Reprises de provisions d'exploitation

Les reprises de provisions comprennent essentiellement :

En K€	31 12 2025
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	62
Provision pour litiges liés au patrimoine	
Provision Cotisation URSSAF sur AGA	59
Provision pour départ	
Provision pour pension et médaille	-
Provision Médaille du travail	3
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	2 420
Reprises de dépréciations sur stocks	
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	160
Reprises de dépréciations sur autres créances	2 459
Total reprises sur provisions, dépréciations	5 101

4.4.6.1.3. Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles

Ce poste correspond pour 31 992 K€ au prix de cession du Novotel de Grenoble centre, et des Ibis Metz Cathédrale et Strasbourg Ponts Couvert.

4.4.6.1.4. Charges d'exploitation

En K€	31 12 2025
Achats - Marchands de biens	-1
Variation de stock - Marchands de Biens	
Autres achats et charges externes (1)	-12 663
Impôts taxes et versements assimilés	-5 645
Frais de personnel	-3 550
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (2)	-12 683
Autres charges d'exploitation (3)	-19 855
Total charges d'exploitation	-54 398

(1) La baisse du poste Autres achats et charges externes provient essentiellement de l'opération Vauban et du poste frais d'émission d'emprunt

(2) Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions donné dans la note :

En K€	31 12 2025
Amortissements immobilisations incorporelles	
Amortissements sur immeubles locatifs	-9 711
Amortissements des matériels et mobiliers	
Amortissements du mali de fusion	
Charges à répartir	
Sous-total dotations aux amortissements	-9 711
Dépréciation des stocks MDB	
Dépréciation des comptes clients	-34
Dépréciation des immobilisations	-2 580
Provisions pour risques et charges (4)	-358
Sous-total dotations dépréciations et provisions	-2 972
Total	-12 683

- (3) Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement
- à la valeur nette des hôtels cédés (cf. 4.4.3.1) pour 15 042 K€
 - à la rémunération statutaire 2 311 K€
 - et aux mises au rebus 1 792 K€.
- (4) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 4.4.5.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 83 K€, les provisions médailles du travail 3 K€ et les provisions pour litiges 271 K€.

4.4.6.2. Résultat Financier

En K€	Note 4.4.5.	31 12 2025
Produits financiers de participations		198 214
<i>Dividendes reçus des filiales et participations</i>		198 214
Prêts et autres produits assimilés		51 328
<i>Revenus des prêts aux filiales</i>		51 328
Autres intérêts et produits assimilés		66 902
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		2 093
<i>Produits sur instruments financiers</i>		52 638
<i>Revenus des comptes à terme</i>		9 970
<i>Primes et Soutles reçues</i>		31
<i>Autres produits</i>		2 171
Reprises sur provisions		130 132
<i>Reprises de provisions R&C financiers</i>		26 883
<i>Reprises de provisions / immobilisations financières ⁽¹⁾</i>		103 249
Différences positives de change		742
Produits des cessions d'immobilisations financières		34
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		447 352
Dotations aux provisions pour risques et charges et charges financières		3 287
<i>Amortissements primes émission obligations</i>		796
<i>Amortissements frais émission emprunts</i>		2 491
Intérêts et charges assimilées		105 655
<i>Intérêts des emprunts et des dérivés</i>		89 964
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		7 667
<i>Intérêts bancaires et opérations de financements</i>		1 603
<i>Abandon créance</i>		3 407
<i>Etalement des Primes et Soutles</i>	2.3	3 015
Différences négatives de change		11 807
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		16
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		-
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES		120 764
RESULTAT FINANCIER		326 588

(1) Correspond aux reprises de provisions sur titres de participations pour 103 249 K€ (cf 4.4.5.1.6)

4.4.6.2.1. Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales figurent dans le tableau des filiales et participations 4.4.8.5

4.4.6.2.2. Différences positives et négatives de change

Les gains et pertes de changes, constatés sur 2025, concernent principalement le refinancement en GBP, de la dette et les prêts intragroupes des sociétés anglaises. Ces opérations ont généré une perte nette de 10 065 K€.

Les autres variations de changes, pour 1 000 K€, résultent notamment de la réévaluation des banques en devises étrangères.

4.4.6.2.3. Détail des reprises de provisions

En K€	31 12 2025
Reprises de dépréciations liées aux titres :	103 249
<i>Reprises de dépréciations sur titres</i>	103 249
Autres reprises de provisions à caractère financier	26 883
<i>Reprise provisions po/risques Ecart de change</i>	26 883
Total Reprises de provisions pour risques et charges financières	130 132

4.4.6.3. Résultat Exceptionnel

L'article 2 du règlement 2022-06 du 4 novembre 2022 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) a modifié, pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025, la définition du résultat exceptionnel (article 513-5 du PCG).

De ce fait « sont comptabilisés en résultat exceptionnel les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel ».

Un désengagement ou un désinvestissement (par exemple un abandon d'activités ou d'actifs qui n'ont plus de lien avec l'activité normale et courante de l'entité), une expropriation, une cyberattaque, une catastrophe naturelle... sont des événements susceptibles de remplir les conditions pour être qualifiés d'événements majeurs et inhabituels.

Au cours des dernières années, le groupe a abandonné ses activités relatives aux murs de commerce, dont les actifs Courtepaille.

Ainsi, le résultat exceptionnel est principalement impacté par la cession de 12 Courtepaille, pour un montant de 1 396 K€.

Produits (K€)	31 12 2025	Charges (K€)	31 12 2025	2025 Net
<i>Produits sur cessions de constructions</i>	14 340	<i>Valeur comptable des constructions cédées</i>	13 280	1 060
<i>Provisions amortissements exceptionnels</i>	86	<i>Amortissements exceptionnels / immobilisations</i>	86	0
<i>Provisions amortissements dérogatoires</i>	341	<i>Amortissements dérogatoires</i>	5	336
Produits exceptionnels	14 767	Charges exceptionnelles	13 371	1 396
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 396			

4.4.6.4. Honoraires des commissaires aux comptes

En K€	KPMG				Ernst & Young				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés		160		51%		153		49%				0%
Services autres que la certification des comptes	226	10	57%	18%	172	45	43%	82%			0%	0%
Certification des informations en matière de durabilité	52		60%	8%	35	80	40%	92%			0%	0%
	56		51%		69		49%				0%	
Total	335	170	55%	38%	276	278	45%	62%	-	-	0%	0%

4.4.6.5. Impôts sur les Bénéfices

L'établissement français de Covivio Hôtels est soumis au régime SIIC ; au titre de 2025, le résultat fiscal taxable est de + 33 343 226,50 €

Par conséquent, l'impôt sur les sociétés dû au titre de 2025 est de 4 151 140 € .

Le régime SIIC permet l'exonération :

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

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

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

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

4.4.6.6. Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Suivi du déficit	Montant
Solde au 31 12 2024	138 624
Imputation déficit Déficit de l'exercice	- 17 172
Déficit au 31 12 2025	121 452

4.4.7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

4.4.7.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés en M€	31 12 2025	31 12 2024
Engagements liés au périmètre du groupe	-	-
Engagements liés au financement	363,7	401,2
Garanties financières données	363,7	401,2
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)	166,5	206,5
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité	140,1	149,5
Cautions bancaires et autres garanties données	140,1	149,5
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation	0,7	10,7
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	0,7	10,7
C- Engagements liés aux cessions d'actifs	25,7	46,3
Promesses de ventes d'actifs données	25,7	46,3

4.4.7.1.1. Instruments Financiers

➤ Risque de taux d'intérêt

Covivio Hôtels est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts sur ses emprunts à taux variable qui permettent de financer la politique d'investissement et le maintien de la liquidité financière. La politique de gestion du risque de taux d'intérêts de la Société a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et les flux de trésorerie et de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, Covivio Hôtels utilise des produits dérivés (principalement des swaps et des tunnels) pour couvrir le risque de taux d'intérêts.

Les emprunts à taux variable ou variabilisés par des swaps contractés par Covivio Hôtels sont couverts par des contrats de swap de taux. Les charges et produits relatifs à ces opérations sont inscrits au *prorata temporis* au compte de résultat.

La juste valeur nette de ces instruments financiers est détaillée ci-après et n'est pas provisionnée dans les comptes car ils sont qualifiés de couverture.

➤ Risque de change

Covivio Hôtels est exposé au risque de change sur ses opérations en devises, exclusivement le GBP. Covivio Hôtels finance l'activité de ses filiales au Royaume Uni en GBP via des prêts subordonnés et se refinance vis à vis du marché directement en GBP par de la dette bancaire et des Cross Currency Swaps emprunteurs EUR.

Les engagements sur instruments financiers à terme de taux d'intérêt sont présentés de la façon suivante :

- Pour les opérations fermes, les montants sont portés pour la valeur nominale des contrats ;
- Pour les opérations conditionnelles, les montants sont portés pour la valeur nominale de l'instrument sous-jacent

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

en k€

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	NOTIONNEL	JUSTE VALEUR NETTE
15/01/2019	15/01/2029	SWAP Emprunteur	CIC-EST	0,89%	100 000	-2 654
15/01/2019	15/01/2029	SWAP Prêteur	CIC-EST	Euribor 3M	100 000	6 659
15/01/2020	15/01/2030	SWAP Emprunteur	NATIXIS	0,61%	100 000	-2 367
15/01/2020	15/01/2030	SWAP Prêteur	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	9 120
15/01/2021	15/01/2030	SWAP Emprunteur	CACIB	0,70%	100 000	-2 710
15/01/2021	15/01/2030	SWAP Prêteur	CACIB	Euribor 3M	100 000	9 120
15/04/2020	15/01/2030	SWAP Prêteur	CIC-EST	Euribor3M	50 000	4 560
15/04/2020	15/01/2030	SWAP Emprunteur	CIC-EST	0,41%	50 000	-790
15/01/2021	15/04/2030	SWAP Prêteur	CIC-EST	Euribor3M	200 000	19 474
15/01/2021	15/04/2030	SWAP Emprunteur	CIC-EST	-0,24%	200 000	1 996
15/01/2021	15/01/2032	SWAP Emprunteur	CIC-EST	0,74%	100 000	-4 188
15/01/2021	15/01/2032	SWAP Prêteur	CIC-EST	Euribor 3M	100 000	14 222
15/07/2021	15/07/2031	SWAP Emprunteur	NATIXIS	-0,18%	150 000	1 394
15/07/2021	15/07/2031	SWAP Prêteur	NATIXIS	Euribor 3M	150 000	19 372
27/07/2021	27/07/2029	SWAP Emprunteur	NATIXIS	Euribor 3M+0,0300%	260 000	-20 940
27/07/2021	27/07/2029	SWAP Prêteur	NATIXIS	-0,19%	260 000	-1 644
15/01/2022	15/01/2032	SWAP Emprunteur	NATIXIS	0,90%	100 000	-5 130
15/01/2022	15/01/2032	SWAP Prêteur	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	14 222
15/04/2022	15/01/2032	SWAP Prêteur	CIC-EST	Euribor 3M	70 000	9 955
15/04/2022	15/01/2032	SWAP Emprunteur	CIC-EST	1,00%	70 000	-3 972
16/01/2023	17/01/2033	SWAP Emprunteur	SOCIETE GENERALE	0,92%	100 000	-5 994
16/01/2023	17/01/2033	SWAP Prêteur	SOCIETE GENERALE	Euribor 3M	100 000	16 858
16/01/2023	15/01/2032	SWAP Emprunteur	LCL	0,92%	100 000	-5 215
16/01/2023	15/01/2032	SWAP Prêteur	LCL	Euribor 3M	100 000	14 222
23/05/2024	23/05/2033	SWAP Prêteur	CIC-EST	2,68%	75 000	13 346
23/05/2024	23/05/2033	SWAP Emprunteur	CIC-EST	Euribor 3M	75 000	-13 324
23/05/2024	23/05/2033	SWAP Prêteur	CIC-EST	2,68%	75 000	13 346
23/05/2024	23/05/2033	SWAP Emprunteur	CIC-EST	Euribor 3M	75 000	-13 324
24/09/2025	23/05/2033	SWAP Prêteur	NATIXIS	2,54%	350 000	58 997
24/09/2025	23/05/2033	SWAP Emprunteur	NATIXIS	Euribor 3M	350 000	-62 176
Total COVIVIO HOTEL					1 930 000	82 437

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

En k€

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	NOTIONNEL	JUSTE VALEUR NETTE
17/01/2022	30/06/2026	SWAP Emprunteur	SOCIETE GENERALE	1,46%	100 000	-811
17/01/2022	30/06/2026	SWAP Prêteur	SOCIETE GENERALE	SONIA capi+0,1193%	100 000	2 103
17/01/2022	30/06/2026	SWAP Emprunteur	SOCIETE GENERALE	1,42%	90 000	-711
17/01/2022	30/06/2026	SWAP Prêteur	SOCIETE GENERALE	SONIA capi+0,1193%	90 000	1 893
17/01/2022	30/06/2026	SWAP Emprunteur	NATIXIS	1,35%	100 000	-753
17/01/2022	30/06/2026	SWAP Prêteur	NATIXIS	SONIA capi+0,1193%	100 000	2 103
17/01/2022	30/06/2026	SWAP Emprunteur	NATIXIS	1,21%	90 000	-608
17/01/2022	30/06/2026	SWAP Prêteur	NATIXIS	SONIA capi+0,1193%	90 000	1 893
17/01/2022	30/06/2026	SWAP Emprunteur	CIC-EST	1,47%	100 000	-818
17/01/2022	30/06/2026	SWAP Prêteur	CIC-EST	SONIA capi+0,1193%	100 000	2 103
15/01/2019	30/06/2026	SWAP Emprunteur	SANTANDER	1,47%	100 000	-818
15/01/2019	30/06/2026	SWAP Prêteur	SANTANDER	SONIA capi+0,1193%	100 000	2 099
29/05/2024	30/06/2026	SWAP Prêteur	SOCIETE GENERALE	4,60%	60 000	1 538
29/05/2024	30/06/2026	SWAP Emprunteur	SOCIETE GENERALE	SONIA capi	60 000	-1 222
15/07/2026	15/01/2029	SWAP Emprunteur	SOCIETE GENERALE	3,57%	75 000	-7 198
15/07/2026	15/01/2029	SWAP Prêteur	SOCIETE GENERALE	SONIA capi	75 000	6 974
Total COVIVIO HOTEL					715 000	7 768

4.4.7.1.2. Les caps et floors

Dans le cadre, de sa politique de gestion de taux, Covivio Hôtels est amené à contracter des instruments de type caps et floors

En 2024 et 2025 des tunnels de CAP/Floor (achat d'un CAP et vente d'un FLOOR) en GBP pour 250MGBP a été réalisé avec un démarrage au 15/07/2026.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	NOTIONNEL	en K€	JUSTE VALEUR NETTE
15/07/2026	15/07/2032	CAP Prêteur	SOCIETE GENERALE	SONIA capi	50 000		1 819
15/07/2026	15/07/2032	FLOOR Prêteur	SOCIETE GENERALE	SONIA capi	50 000		-523
15/07/2026	15/07/2032	PUT SWAPTION Prêteur	NATIXIS	SONIA capi	50 000		-29
15/07/2026	15/07/2032	CALL SWAPTION Prêteur	NATIXIS	SONIA capi	50 000		1 287
15/07/2026	15/10/2029	CAP Prêteur	CACIB	SONIA capi	75 000		770
15/07/2026	15/10/2029	FLOOR Prêteur	CACIB	SONIA capi	75 000		-364
Total COVIVIO HOTEL					350 000		2 959

4.4.7.1.3. Les Cross-Currency Swap

Dans le cadre de sa politique de gestion de risque et de taux, Covivio Hôtels est amené à contracter des instruments de type cross currency swap. A la clôture 2025, Covivio Hôtels détient un ensemble de cross currency swap emprunteurs GBP taux variable et prêteurs EUR taux fixe pour 250 MGBP.

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

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	NOTIONNEL en €	NOTIONNEL en £	JUSTE VALEUR NETTE
17/01/2022	30/06/2026	CCS Prêteur	CIC-EST	2,30%	85 616		85 763
17/01/2022	30/06/2026	CCS Emprunteur	CIC-EST	SONIA capi+2,5713%		75 000	-86 987
17/01/2022	30/06/2026	CCS Prêteur	NATIXIS	2,30%	56 427		56 524
17/01/2022	30/06/2026	CCS Emprunteur	NATIXIS	SONIA capi+2,2503%		50 000	-57 902
17/01/2022	30/06/2026	CCS Prêteur	CIC-EST	2,30%	141 300		141 543
17/01/2022	30/06/2026	CCS Emprunteur	CIC-EST	SONIA capi+2,3396%		125 000	-144 811
Total COVIVIO HOTEL					283 344	250 000	-5 869

4.4.7.2. Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus en M€	31 12 2025	31 12 2024
Engagements liés au périmètre du groupe		
	-	-
Engagements liés au financement	402,8	401,4
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	402,8	401,4
Engagements liés aux activités opérationnelles	100,9	211,4
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"	68,5	139,2
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	25,7	25,9
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données	6,7	46,3

4.4.8. RENSEIGNEMENTS DIVERS

4.4.8.1. Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice

	TOTAL
Ouvriers	
Employés, techniciens, agents de maîtrise	
Cadres et ingénieurs	22
Total France	22

4.4.8.2. Rémunération des organes d'administration et de gestion

4.4.8.2.1. Rémunération des membres du conseil

Les membres du conseil de Covivio Hôtels ont perçu une rémunération de 34 100 € en 2025 contre 38 952 € en 2024.

4.4.8.2.2. Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, Covivio Hôtels Gestion a perçu pour l'année 2025 une rémunération au titre de ses fonctions de 2 311 K€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Covivio Hôtels.

En 2025, Covivio Hôtels a versé 1 000 K€ de dividendes préciputaires à l'associé commandité, COVIVIO HOTELS GESTION, au titre de l'exercice 2024.

4.4.8.3. Informations concernant les transactions entre les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché, c'est-à-dire celles qui sont habituellement pratiquées par la société dans les rapports avec les tiers, de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en retire pas un avantage par rapport aux conditions faites à un tiers quelconque de la société, compte tenu des conditions d'usage dans les sociétés du même secteur.

4.4.8.4. Filiales et participations

FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2025 (Article L 233-15 du Code de Commerce)										En k€
Sociétés ou groupes de sociétés	Capitaux Propres	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Montants net des prêts et avances consentis par la société	Montant des engagements s donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultat - Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
			brute	nette						
I. RENSEIGNEMENTS DETAILLES										
A. Filiales (50 %au moins du capital détenu par la société)										
a) Locative										
Ruhl Côte d'Azur	12 543	100%	29 584	29 584	188	-	7 687	6 668	6 713	-
SNC Foncière Otello	32 888	100%	33 071	33 071	17 272	-	18 669	17 813	30 085	-
SNC Hôtel René Clair	11 609	100%	9 833	9 833	2 984	-	2 145	1 400	1 316	-
Portmurs - Investimentos Imobiliarios S.A.	33 715	100%	69 284	69 284	10 678	-	5 307	3 075	0	-
SCI Rosace	6 697	100%	13 323	13 323	923	-	5 109	1 696	1 658	-
SCI Porte Dorée	10 163	100%	14 752	14 752	1 940	-	2 359	841	777	-
B&B Invest Espagne	4 392	100%	4 089	4 089	1 708	-	905	284	332	-
Investment Rociatierra FDM	126 130	100%	111 004	111 004	35 583	-	29 491	13 080	16 325	-
Trade Center Hôtel	36 086	100%	96 585	96 585	10 627	-	6 854	5 939	5 734	-
Las Dalias Propco	51 873	100%	48 798	48 798	3 895	-	5 460	3 017	-	-
b) Holding										
SARL Loire	25	100%	86	86	22	-	-	12	-	-
Murdelux	396 651	100%	754 126	744 785	84 829	-	683	84 670	104 635	-
Covivio hôtel gestion immobilière	276	100%	1	1	-	-	5 307	275	346	-
OPCI B2 Hôtel Invest	256 291	50%	128 143	128 143	-	-	-	12 354	6 770	-
LHM Holding Lux	5 083	100%	20 973	20 973	-	-	-	682	-	-
FDM M Lux	156 025	100%	390 045	310 104	-	-	-	37 611	1 100	-
Constance	171 905	100%	220 678	220 678	-	-	-	-7 319	-	-
Rocky 1	39 164	100%	39 788	39 788	-	-	-	-305	-	-
Rocky 2	39 164	100%	39 788	39 788	-	-	-	-305	-	-
Rocky 3	39 164	100%	39 788	39 788	-	-	-	-305	-	-
Rocky 4	39 164	100%	39 788	39 788	-	-	-	-305	-	-
Rocky 5	39 165	100%	39 787	39 787	-	-	-	-305	-	-
Rocky 6	39 165	100%	39 787	39 787	-	-	-	-305	-	-
Rocky 7	39 165	100%	39 787	39 787	-	-	-	-305	-	-
Rocky 8	39 164	100%	39 787	39 787	-	-	-	-306	-	-
Rocky 9	39 164	100%	39 787	39 787	-	-	-	-306	-	-
Rocky 10	39 165	100%	39 787	39 787	-	-	-	-305	-	-
Rocky 11	39 165	100%	39 787	39 787	-	-	-	-305	-	-
Covivio Hôtels Belgique	146	100%	62	62	-	-	2 894	86	-	-
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)										
a) Locative										
SCI Dahlia	41 232	20%	12 076	12 076	-	-	9 676	4 176	2 105	-
Oteli	237 496	31%	67 890	67 890	-	-	7 970	13 923	5 044	-
Kombon	34 180	33%	31 999	24 521	-	-	7 497	1 240	990	-
b) Holding										
Iris Holding France	24 570	20%	6 588	6 588	-	-	83	3 508	2 288	-
Iris Invest 2010	79 179	20%	13 649	13 649	-	-	-	10 561	9 070	-
Camp Invest	95 741	20%	17 571	17 571	-	-	-	7 420	2 926	-
Renseignements concernant les filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)										
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale (1)	1 743 307		2 382 098	2 292 816	170 649	-	92 870	178 827	175 791	-
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1						-				-
A. Total des filiales	1 743 307	0%	2 382 098	2 292 816	170 649	-	92 870	178 827	175 791	-
Renseignements concernant les participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)										
1. Renseignements détaillés pour chaque participation	512 398		149 773	142 295	-	-	25 226	40 828	22 423	-
2. Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1						-				-
B. Total des PARTICIPATIONS	512 398	0%	149 773	142 295	-	-	25 226	40 828	22 423	-
C. Total des filiales et des participations (A+B)	2 255 705		2 531 871	2 435 111	170 649	-	118 096	219 655	198 214	-
* : Information non disponible à la date d'arrêté										

4.4.8.5. Activité de la société en matière de recherche et développement

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

4.4.8.6. Evènements post clôture

Le prêt intragroupe de 3 000 K€ avec la SNC Hôtel 37 Place René Clair arrivant à échéance le 1^{er} janvier 2026, a été renouvelé pour une durée de 5 ans, soit le 1^{er} janvier 2031, dans les mêmes conditions que précédemment.

Deux promesses de vente ont été signée depuis la clôture des comptes 2025, celle du Courtepaille Les Ulis, le 8 janvier 2026 pour 1 000 K€, et celle du Courtepaille de Chartres pour 700 K€ le 20 janvier 2026, la réitération de ces actes devrait intervenir au plus tard le 30 avril 2026 pour la première et le 31 décembre 2026 pour la seconde.

De plus, la cession de l'actif Courtepaille de Reins a été finalisée le 20 février 2026 pour un montant de 750 K€.

4.4.8.7. Etats financiers 2024 publiés

Conformément à l'article 27 du règlement 2022-06, présentation du Bilan et Compte de résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels que publiés en 2024 (selon l'ancien modèle).

4.4.8.7.1. Actif au 31 décembre 2024

k€	Note 4.5.	31-déc.-24 Brut	Amortissements et dépréciations	31-déc.-24 Net	31-déc.-23 Net
Immobilisations incorporelles		-	-	-	-
<i>Frais d'établissement</i>					
<i>Concessions, brevets, licences, logiciels</i>		-	-	-	-
<i>Fonds commercial (1)</i>		-	-	-	-
<i>Immobilisations incorporelles en cours</i>		-	-	-	-
Immobilisations corporelles :	4.5.3.1.1	435 820	162 642	273 177	371 531
<i>Terrains</i>		87 239	3 884	83 355	116 900
<i>Constructions</i>		346 400	158 750	187 649	250 653
<i>Installations techniques, matériel et outillage industriels</i>		-	-	-	-
<i>Autres immobilisations corporelles</i>		23	8	15	15
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		2 158	-	2 158	3 963
<i>Avances et acomptes</i>		-	-	-	-
Immobilisations financières :		4 056 143	200 009	3 856 134	3 802 443
<i>Participations</i>	4.5.3.1.2	2 212 353	200 009	2 012 343	2 097 331
<i>Titres immobilisés de l'activité de portefeuille</i>		-	-	-	-
<i>Autres titres immobilisés</i>	4.5.3.1.4	54	-	54	126
<i>Créances rattachées à des participations & Prêts</i>	4.5.3.1.3	1 842 557	-	1 842 557	1 703 805
<i>Autres immobilisations financières</i>		1 180	-	1 180	1 181
Total I - Actif Immobilisé	4.5.3.1	4 491 963	362 652	4 129 311	4 173 974
Stocks et en-cours		-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes		-	-	-	-
Créances d'exploitation :	4.5.3.2.1	98 931	7 323	91 609	64 497
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>	4.5.3.2.2	14 232	3 498	10 734	4 907
<i>Comptes courants</i>		61 203	-	61 203	57 879
<i>Autres créances</i>		23 496	3 825	19 671	1 710
Valeurs mobilières de placement	4.5.3.2.3	358 013	-	358 013	-
<i>Actions propres</i>		-	-	-	-
<i>Autres titres</i>		-	-	-	-
Disponibilités		86 362	-	86 362	13 254
Charges constatées d'avance	4.5.3.2.4	13 024	-	13 024	15 982
Instruments de trésorerie	4.5.3.2.6	1 013	-	1 013	-
Total II - Actif Circulant	4.5.3.2	557 343	7 323	550 020	93 732
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	4.5.3.2.4	9 353	-	9 353	5 735
Primes de remboursement des emprunts (IV)	4.5.3.2.4	4 236	-	4 236	2 246
Ecarts de conversion Actif (V)	4.5.3.2.4	23 531	-	23 531	15 056
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		5 086 425	369 974	4 716 451	4 290 743

4.4.8.7.2. Passif au 31 décembre 2024

k€	Note 4.5.	31-déc.-24	31-déc.-23
Capitaux Propres :		2 078 946	2 252 086
Capital [dont versé 592 566 k€]		592 566	592 566
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 486 380	1 659 520
Écarts de réévaluation			
Réserves et report à nouveau :		59 267	59 261
<i>Réserve légale</i>		59 257	59 257
<i>Réserves statutaires ou contractuelles</i>		-	-
<i>Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables</i>		-	-
<i>Report à nouveau</i>		10	4
Résultat de l'exercice		286 693	20 439
Subvention d'investissement		-	-
Provisions réglementées		7 572	8 403
Total I - capitaux Propres	4.5.3.3	2 432 477	2 340 189
Autres Fonds Propres		-	-
Produit des émissions de titres participatifs		-	-
Avances conditionnées		-	-
Total I bis - Fonds Propres		-	-
Provisions pour risques		30 252	17 086
Provisions pour charges		580	111
Total II - Provisions pour Risques et Charges	4.5.3.4	30 832	17 198
DETTES			
Dettes financières :		2 206 883	1 912 282
<i>Autres emprunts obligataires</i>	4.5.3.5.1	1 465 974	953 361
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾</i>	4.5.3.5.2	524 081	831 662
<i>Emprunts et dettes financières diverses</i>	4.5.3.5.3	216 828	127 260
Avances et acomptes reçus		-	-
Dettes d'exploitation :		16 737	11 972
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		13 299	9 875
<i>Dettes fiscales et sociales</i>	4.5.3.5.4	3 437	2 097
<i>Autres dettes d'exploitation</i>			
Dettes diverses :		14 629	6 932
<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>	4.5.3.5.5	4 262	6 426
<i>Autres dettes diverses</i>	4.5.3.5.6	10 367	506
Instruments de trésorerie		-	-
Produits constatés d'avance		-	600
Instruments de trésorerie	4.5.3.5.7	55	80
Total III - Passif Circulant	4.5.5.3.5	2 238 304	1 931 867
Écarts de conversion Passif (IV)	4.5..5.10	14 837	1 490
TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)		4 716 451	4 290 743
⁽¹⁾ Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		22	0

4.4.8.7.3. Compte de résultat 2024

k€	Note4.5.	31-déc.-24	31-déc.-23	Variation (%)
Production vendue [Loyers]		67 672	65 957	
Montant net du chiffre d'affaires	4.5.4.1.1	67 672	65 957	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	4.5.4.1.2	8 693	1 999	
Autres produits		155	351	
Total I - Produits d'exploitation		76 520	68 307	12,02%
Autres achats et charges externes		24 882	13 726	
Impôts, taxes et versement assimilés		4 572	4 598	
Salaires et traitements		2 521	2 508	
Charges sociales		1 097	1 099	
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		15 982	15 950	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		2 288	2 259	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		106	1 342	
Provisions pour risques et charges : Dotations aux provisions		509	62	
Autres charges		2 189	2 429	
Total II - Charges d'exploitation	4.5.4.1.3	54 146	43 972	23,14%
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	4.5.4.1	22 373	24 335	-8,06%
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice ou perte transférée	III	0	0	
Pertes ou bénéfice transféré	IV	0	0	
Produits financiers :				
De participation (dividendes)	4.5.4.2.1	158 291	102 234	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		47 316	43 540	
Autres intérêts et produits assimilés		84 733	58 684	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	4.5.4.2.2	53 778	2 300	
Différences positives de change	4.5.4.2.3	781	9 703	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	257	
Total V - Produits financiers		344 899	216 718	59,15%
Charges financières :				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	4.5.4.2.4	80 869	112 791	
Intérêts et charges assimilées		140 209	115 957	
Différences négatives de change	4.5.4.2.3	6 804	217	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0	
Total VI - Charges financières		227 883	228 965	-0,47%
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	4.5.4.2	117 016	-12 246	-1055,52%
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		139 389	12 088	1053,10%
Produits exceptionnels :				
Sur opérations de gestion		0	4 208	
Sur opérations en capital		314 214	9 783	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges		2 145	116	
Total VII - Produits exceptionnels	4.5.4.3	316 359	14 108	2142,46%
Charges exceptionnelles :				
Sur opérations de gestion		0	69	
Sur opérations en capital		167 804	4 415	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		1 251	1 273	
Total VIII - Charges exceptionnelles	4.5.4.3	169 054	5 757	2836,66%
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	4.5.4.3	147 304	8 351	1663,92%
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0	
Impôts sur les bénéfices (X)	4.5.4.4	0	0	
Total des produits (I+III+V+VII)		737 777	299 133	146,64%
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		451 084	278 694	61,86%