



INFORMATION FINANCIÈRE
SEMESTRIELLE 2024

Sommaire

INFORMATION FINANCIÈRE	1
SEMESTRIELLE 2024	1
1. RAPPORT D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2024	5
1.1. Résultats financiers	10
1.2. Patrimoine au 30 juin 2024	13
1.3. Indicateurs EPRA	17
1.4. Entreprises liées	17
1.5. Risques et incertitudes	19
1.6. Perspectives 2024	22
1.7. Tableaux de passage	23
2. COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2024	26
2.1. COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2024	27
2.1.1 ETAT DE SITUATION FINANCIERE	27
2.1.2 ETAT DU RESULTAT NET	28
2.1.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL	29
2.1.4 ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	30
2.1.5 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	31
3.2.1. PRINCIPES GENERAUX	32
2.2.1.1. Référentiel comptable	32
2.2.1.2. Estimations et jugements	32
2.2.1.3. Prise en compte des effets des changements climatiques	33
2.2.1.4. Secteurs opérationnels (IFRS 8)	33
2.2.1.5. IFRS 7 – Table de correspondance	33
2.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS	34
2.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement	34
2.2.2.2. Risque de liquidité	34
2.2.2.3. Risque de taux	35
2.2.2.4. Risque de contreparties financières	35
2.2.2.5. Risque de contreparties locatives	35
2.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	35
2.2.2.7. Risque de taux de change	36
2.2.2.8. Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations	36
2.2.2.9. Environnement fiscal	37
2.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	38

2.2.3.1.	Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation	38
2.2.3.2.	Variation de taux de détention et changement de méthode de consolidation	39
2.2.3.3.	Liste des sociétés consolidées	40
2.2.3.4.	Evaluation du contrôle	42
2.2.4.	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE	43
2.2.4.1.	Point sur l'activité	43
2.2.4.2.	Protocole Vauban	43
2.2.4.3.	Cessions d'actifs	43
2.2.4.4.	Cession de titres	43
2.2.4.5.	Financement et remboursement	43
2.2.5.	NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE	44
2.2.5.1.	Patrimoine	44
2.2.5.2.	Actifs financiers	49
2.2.5.3.	Participations dans les entreprises associées et co-entreprises	50
2.2.5.4.	Impôts différés à la clôture	51
2.2.5.5.	Prêts à court Terme	51
2.2.5.6.	Stocks et en cours	52
2.2.5.7.	Créances clients	52
2.2.5.8.	Créances fiscales et autres créances	53
2.2.5.9.	Charges constatées d'avance	54
2.2.5.10.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	54
2.2.5.11.	Capitaux propres	54
2.2.5.12.	Etat des dettes	55
2.2.5.13.	Provisions pour risques et charges	60
2.2.5.14.	Autres dettes	61
2.2.5.15.	Comptabilisation des actifs et passifs financiers	61
2.2.5.16.	Comptes de régularisation	62
2.2.6.	NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET	63
2.2.6.1.	Principes comptables	63
2.2.6.2.	Résultat d'exploitation	63
2.2.6.3.	Résultat de cessions	65
2.2.6.4.	Variation de Juste Valeur des Immeubles	65
2.2.6.5.	Coût de l'endettement financier net	65
2.2.6.6.	Résultat financier	66
2.2.6.7.	Impôts exigibles et impôts différés	66
2.2.7.	AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION	69
2.2.7.1.	Frais de personnel	69
2.2.7.2.	Résultat par action et résultat dilué par action	69
2.2.7.3.	Transactions entre parties liées	70
2.2.7.4.	Rémunération des dirigeants	70
2.2.8.	INFORMATION SECTORIELLE	71
2.2.8.1.	Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8	71
2.2.8.2.	Immobilisations incorporelles et corporelles	71
2.2.8.3.	Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés	71
2.2.8.4.	Passifs financiers	72
2.2.8.5.	Compte de résultat par secteur opérationnel	73
2.2.9.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	75

3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 76

Période du 1 ^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024	76
Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2024	76
4. ATTESTATION DU RESPONSABLE	78

1. RAPPORT D'ACTIVITE AU 30 JUIN 2024

Marché hôtelier : de bonnes performances sur le premier semestre

Les performances du 1er semestre 2024 en Europe s'inscrivent en hausse par rapport à 2023. Les RevPAR (Revenus Par Chambre Disponible) affichent une progression moyenne de +4% à fin mai 2024, le marché européen poursuivant sa dynamique, soutenue par la progression des taux d'occupation et des prix moyens. Ce sont les pays d'Europe du Sud et notamment l'Espagne et l'Italie qui enregistrent les meilleures performances, avec des hausses respectives de +15% et +8%. L'Allemagne continue de rattraper son retard avec une croissance des RevPAR de +4%. En France, la croissance des RevPAR est plus mesurée, +1%, impactée par les reports de voyages en période pré-Jeux Olympiques.

<u>Croissance des RevPAR en Europe sur le 1^{er} semestre*</u> <u>en Europe...</u>	<u>...grâce à la hausse des prix moyens...</u>	<u>...et l'amélioration des taux d'occupation</u>
vs. S1 2023*	vs. S1 2023*	vs. S1 2023*
 +15%	+10%	+3,5pt
 +8%	+7%	+0,8pt
 +4%	+1%	+1,5pt
 +4%	+3%	+0,7pt
 +1%	+0,4%	+0,4pt
 +1%	+2%	-0,6pt

* Résultats cumulés à fin mai 2024 vs 2023
Source : MKG

Le mois de juin devrait bénéficier de la même tendance, avec des performances accrues en Allemagne grâce au championnat d'Europe de football, et en retrait à Paris, impactée par un ralentissement en période pré-Jeux Olympiques.

Signature d'un protocole d'accord entre Covivio Hotels et AccorInvest

En juin 2024, Covivio Hotels et AccorInvest ont signé un protocole d'accord portant sur le remembrement de la propriété des murs et fonds de commerce d'hôtels détenus conjointement, en ligne avec les conditions définies lors de l'entrée en négociations exclusives en novembre 2023. L'opération devrait être finalisée au dernier trimestre 2024. Ce protocole porte sur l'acquisition par Covivio Hotels de 24 fonds de commerce¹ - permettant ainsi le remembrement de ces hôtels qui seront détenus en murs et fonds par Covivio Hotels - en contrepartie du transfert à AccorInvest des murs de 10 autres hôtels qui seront alors détenus en murs et fonds par AccorInvest. La valeur convenue des murs cédés à AccorInvest représente 208 M€² et la valeur convenue des fonds de commerce rachetés par Covivio Hotels représente 266 M€³. Sur la base des chiffres 2023, le montant des loyers annuels des actifs cédés à AccorInvest représente 11 M€ et l'EBITDA des fonds de commerce acquis par Covivio Hotels représente environ 31 M€.

L'opération permet ainsi à Covivio Hotels d'acquérir des fonds de commerce localisés dans des zones à forte attractivité touristique et bénéficiant d'un potentiel de création de valeur significatif au travers de travaux de repositionnement et d'optimisation de la gestion. Certains de ces hôtels resteront sous enseignes Accor (en contrat de gestion ou de franchise), d'autres feront l'objet d'un changement de marque

Ce protocole d'accord vise aussi les hôtels détenus en joint-venture par Covivio Hotels, qui est également indirectement propriétaire et asset manager des murs de 60 autres hôtels loués à AccorInvest et détenus au travers de 2 joint-ventures, créées entre 2010 et 2019 : l'une détenue à 80% par Crédit Agricole Assurances et 20% par Covivio Hotels, et l'autre détenue par la Caisse des Dépôts et Consignations, Société Générale Assurances et Covivio Hotels.

¹ Via l'acquisition de titres de sociétés propriétaires et exploitantes de fonds de commerce

² Hors droits

³ Droits inclus

Le protocole porte sur l'acquisition par Covivio Hotels et ses partenaires de 19 fonds de commerce pour ces 2 joint-ventures (permettant ainsi le remembrement de ces hôtels qui seront détenus en murs et fonds par Covivio Hotels et ses partenaires) en contrepartie du transfert à AccorInvest des murs de 6 autres hôtels qui seront alors détenus en murs et fonds par AccorInvest.

Au total, les opérations de remembrement sur Covivio Hotels et sur les joint-ventures font ressortir une valeur de murs d'hôtels cédés par Covivio Hotels et ses partenaires de 393 M€¹, équivalente à celle des fonds de commerce détenus et exploités par les sociétés dont les titres seront acquis. A l'issue de l'opération, Covivio Hotels et ses partenaires auront remembré 43 hôtels et AccorInvest 16 hôtels.

Cette opération d'échange d'hôtels permettra le repositionnement d'une grande partie du portefeuille et permettra à Covivio Hotels de renforcer sa capacité à agir directement sur la performance du patrimoine et de bénéficier ainsi d'un important potentiel de croissance.

77 M€ de nouveaux engagements de cessions signés

Covivio Hotels a signé 77 M€ en part du groupe (83 M€ à 100%) de nouveaux engagements de cessions sur le semestre, dont 4 hôtels en Allemagne (31 M€), 1 hôtel en Espagne (17 M€) et 13 actifs en France pour 30 M€, dont 3 hôtels sous enseigne Accor.

Les promesses ont été signées avec une marge de l'ordre de +11% par rapport aux valeurs d'expertise de fin 2023, reflétant le fort appétit des investisseurs pour l'hôtellerie.

Légère hausse des valeurs à périmètre constant

Covivio Hotels détient à fin juin 2024, un patrimoine hôtels d'une valeur de 5 821 M€ (6 432 M€ à 100%), caractérisé par :

- des emplacements de qualité : la note moyenne concernant la « situation géographique » des hôtels attribuée par les clients sur Booking.com s'élève à 8,9 / 10 ;
- un portefeuille diversifié, en termes de pays (12 pays, aucun ne représentant plus de 33% du total du portefeuille) et de segments (68% d'hôtels économiques et moyenne gamme et 32% d'hôtels haut de gamme) ;
- des baux long terme avec les principaux opérateurs hôteliers : 16 opérateurs, avec une durée résiduelle ferme des baux de 11,8 ans en moyenne.

Patrimoine en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2023	Valeurs HD 30/06/2024	Δ S1 2024 à PC ¹	Rdt HD 2023 ²	Rdt HD S1 2024 ²
Hôtellerie en bail	4 434	4 464	0,6%	5,8%	5,9%
Hôtellerie Murs et Fonds	1 337	1 357	0,0%	6,2%	6,3%
Total Hôtels	5 771	5 821	0,5%	5,9%	6,0%
Actifs non stratégiques (commerces)	51	45	-10,7%	N/A	N/A
Total Covivio Hotels	5 822	5 866	0,4%	5,8%	6,0%

¹ PC : Périmètre constant

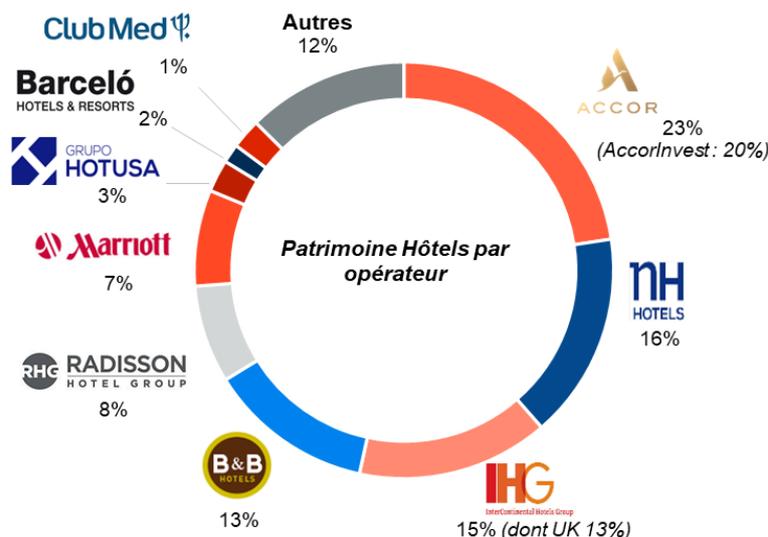
² Rdt HD : Rendement hors droits

A périmètre constant, le patrimoine Hôtels s'inscrit en hausse de +0,5% sur 6 mois. Cette variation s'explique principalement par une stabilisation des taux de capitalisation et la poursuite de la croissance des revenus, liée aux bonnes performances des hôtels à revenus variables et à l'indexation des loyers fixes.

Le patrimoine hôtelier présente un rendement moyen hors droits de 6,0%.

Répartition du patrimoine hôtelier au 30/06/2024

¹ Droits inclus



Croissance des revenus : +5% à périmètre constant

Les bons résultats du marché hôtelier sur le 1er semestre se traduisent par une croissance des revenus hôtels de +5,2% à périmètre constant, pour s'établir à 153,7 M€ contre 150,1 M€ au 30 juin 2023.

M€	Revenus	Revenus	Revenus	Revenus	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à PC ^(*)
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2024		
	100%	PdG	100%	PdG		
Hôtels - Loyers variables	32,3	32,3	35,6	35,6	10,0%	9,3%
Hôtels en bail - Loyers fixes	93,5	87,1	96,2	89,5	2,7%	4,4%
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	31,6	30,7	29,6	28,7	-6,6%	2,9%
Total revenus Hôtels	157,4	150,1	161,4	153,7	2,4%	5,2%
Non stratégiques (commerces)	1,9	1,9	1,7	1,7	-9,5%	-9,3%
Total revenus Covivio Hotels	159,3	152,0	163,1	155,4	2,2%	5,0%

(*) à périmètre constant

Hôtels en bail (81% des revenus Hôtels)

- Hôtels en loyers variables (23% des revenus hôtels) : le portefeuille est principalement loué à AccorInvest, en France et en Belgique, et inclut également la part des revenus variables des actifs détenus en bail avec un loyer minimum garanti en Espagne, en Italie et au Royaume-Uni. La hausse de +9,3% à périmètre constant sur un an provient des très bonnes performances des hôtels en Europe du Sud.
- Hôtels en loyers fixes (58% des revenus hôtels) : hausse des loyers de +4,4% à périmètre constant, en raison notamment des niveaux d'indexation des loyers (+5,6% en France, 3,8% en Allemagne et 3,6% en Espagne).

Le taux d'occupation du patrimoine Hôtels demeure à 100% sur le portefeuille.

Hôtels en murs et fonds (19% des revenus Hôtels)

Ces hôtels sont majoritairement situés en Allemagne (notamment à Berlin) et en France. L'EBITDA des actifs en murs et fonds est en hausse de +2,9% à périmètre constant sur un an grâce notamment aux bonnes performances hôtelières enregistrées sur les actifs allemands. Par ailleurs, les actifs situés à Bruges font l'objet d'un programme de travaux.

Succès des refinancements, coût de la dette compétitif et liquidité renforcée

Deux nouveaux financements d'un montant de 729 M€ ont été sécurisés sur le semestre, permettant de refinancer les échéances futures. Covivio Hotels a notamment émis, en mai 2024, 500 M€ d'obligations vertes (Green bonds) de maturité 9 ans, pour un coupon de 4,125% (spread par rapport au taux mid-swap de 148 pb). Le taux fixe de l'émission a été largement variabilisé, afin de profiter de la situation de couverture du Groupe.

La dette nette de Covivio Hotels atteint 2 373 M€ en part du groupe contre 2 260 M€ au 31 décembre 2023, son taux moyen est amélioré de 11 pb, passant de 2,43% à fin décembre 2023 à 2,32% à fin juin 2024 et sa maturité moyenne est en hausse, à 5,1 ans (contre 3,6 ans fin 2023). Covivio Hotels dispose d'un taux de couverture de la dette renforcé, de 96% à fin juin 2024 (vs 89% fin 2023), avec une maturité de couverture élevée de 6,0 ans.

Au 30 juin 2024, la LTV (Loan To Value) s'établit à 36,1%. Le ratio de couverture des intérêts (ICR) ressort à 5,94x, en progression par rapport à fin 2023 (5,38x).

Covivio Hotels dispose, à fin juin 2024, d'une liquidité (y compris lignes de crédits non tirées) d'un montant de 616 M€.

Lors de sa revue annuelle, S&P Global Ratings a confirmé la notation financière de Covivio Hotels à BBB+, perspective stable, alignée sur celle de Covivio. Cette confirmation vient reconnaître la solidité du profil opérationnel et financier de la société.

Par ailleurs, S&P a rehaussé la note stand-alone de Covivio Hotels, de BB+ à BBB-.

Croissance du résultat net récurrent de +7% au premier semestre 2024

Le résultat net récurrent (EPRA Earnings) de 119,5 M€ au 1er semestre 2024 (contre 112,1 M€ au 1er semestre 2023), affiche une hausse de +6,6% sur un an, sous l'effet de la hausse des revenus. Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,81 € (contre 0,76 € l'an passé), en progression de +6,6%.

L'ANR EPRA NTA s'établit à 3 505 M€ contre 3 550 M€ fin 2023. Par action, il s'élève à 23,7 €, soit une baisse de -1,3% par rapport à fin 2023, malgré l'impact du paiement du dividende.

L'ANR EPRA NDV, qui tient compte de la mise en juste valeur des instruments de couverture de taux et des dettes à taux fixe, s'élève à 3 472 M€, contre 3 512 M€ à fin décembre 2023, en baisse de -1,1%. Il s'établit à 23,4 €/action.

1.1. Résultats financiers

1.1.1. Principes généraux

Les états financiers consolidés semestriels condensés ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 34 « Information Financière Intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Les règles et méthodes appliquées sont identiques au 31 décembre 2023.

1.1.2. Etat du résultat net semestriel

Revenus Part du Groupe

En part du groupe, les revenus Covivio Hotels en part du groupe s'établissent à 155,4 M€ pour le 1^{er} semestre 2024, en hausse de 2,2% par rapport à juin 2023. A périmètre constant, les loyers fixes des hôtels sont en hausse de 4,4%, les loyers variables des hôtels de 9,3% et l'EBITDA des hôtels en murs et fonds augmente de 2,9% par rapport à juin 2023. Cette hausse est liée à la dynamique en Europe du Sud de l'activité constatée sur le semestre et à la fin des mesures de confinement en Europe.

(In € million)	Revenues H1 2023 100%	Revenues H1 2023 COVH QP	Revenues H1 2024 100%	Revenues H1 2024 COVH QP	Revenues T1 2024 COVH QP	Revenues T2 2024 COVH QP	Change (%) COVH QP	Change COVH QP (%) LfL ¹	% of revenues
Lease properties - Variable	32,3	32,3	35,6	35,6	14,3	21,3	10,0%	9,3%	23,1%
Lease properties - Fixed	93,5	87,1	96,2	89,5	44,9	44,6	2,7%	4,4%	58,2%
Operating properties - EBITDA	31,6	30,7	29,6	28,7	5,2	23,5	-6,6%	2,9%	18,6%
Total revenues Hotels	157,4	150,1	161,4	153,7	64,4	89,3	2,4%	5,2%	100,0%
Non-strategic (Retail)	1,9	1,9	1,7	1,7	0,9	0,9	-9,5%	-9,3%	n.a.
Total	159,3	152,0	163,1	155,4	65,3	90,2	2,2%	5,0%	n.a.

1 : 'Like for Like' = périmètre constant

Résultat Opérationnel Part du Groupe

Le résultat opérationnel s'élève à 153,1 M€ en part du groupe au 30 juin 2024, contre 90,1 M€ au 30 juin 2023. Cette évolution s'explique principalement par la variation de la mise en juste valeur des immeubles de placement (+57 M€).

Résultat financier Part du Groupe

Le résultat financier est principalement constitué :

- Du coût de l'endettement financier net pour -27,6 M€, en baisse de 1,8 M€ par rapport à juin 2023, en lien avec la baisse du coût de la dette ;
- De la charge financière sur passifs locatifs (-7,8 M€), générée par l'application de la norme IFRS 16 consistant à retraiter les contrats de location de la même manière que les contrats de location-financement ;
- De la variation positive de juste valeur des actifs et passifs financiers pour 19 M€, compte tenu de l'évolution des taux ;
- Du résultat de change en lien avec nos portefeuilles anglais, polonais, hongrois et tchèque pour 0,4 M€ contre 0,4 M€ au 30 juin 2023.

1.1.3. EPRA Earnings

L'EPRA Earnings s'élève à 119,5 M€ au 30 juin 2024. Il est en hausse de 6,6% par rapport à 2023. Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,81 € au 30 juin 2024, contre 0,76 € à la même date en 2023, soit une hausse de 6,6%.

	30-juin-23	30-juin-24
Résultat Net part du Groupe	62,1	133,3
- Variation de valeurs des actifs	39,1	-18,4
- Résultat de cession d'actifs	0,3	-3,5
- dépréciation GW Murs et Fonds	1,9	0,8
- Variation de valeurs des instruments financiers	-8,3	-19,0
- perte de change sur CAPEX Hongrie	0,0	0,0
- Provision pour impôts Murs et Fonds	-7,3	0,0
- Charges d'intérêts sur passifs locatifs des baux de plus de 100 ans	5,1	5,4
- Charges locatives des baux de plus de 100 ans	-3,7	-3,8
- Impôts différés	-1,9	6,1
- Impôts sur cession	0,0	0,0
- Amortis. des immeubles exploités en Murs & Fonds (1)	20,7	17,8
- Ajustement IFRIC 21	2,1	2,5
- Pénalités et amortis. des frais d'emprunts suite remboursements anticipés	0,1	0,7
- Ajustement d'Epra Earnings des entreprises mises en équivalence	2,0	-2,5
Epra earnings	112,1	119,5
Epra earnings / €-actions	0,76	0,81
Nombre moyen d'actions en circulation	148 135 050	148 134 973

1.1.4. Etat de situation financière semestrielle consolidée au 30 juin 2024

Le bilan consolidé en part du groupe simplifié au 30 juin 2024 se présente comme suit :

(En M€)

Actif	déc-23	juin-24	Passif	déc-23	juin-24
Actifs corporels et incorporels	1 190	1 190			
Immeubles de placement	4 425	4 252			
Participations dans les entreprises associées	205	207			
Actifs financiers	72	71	Capitaux propres	3 387	3 324
Impôts différés actifs	23	16	Emprunts	2 361	2 836
Instruments financiers	178	201	Instruments financiers	69	82
Actifs destinés à la vente	162	362	Passif locatif	289	294
Trésorerie	101	463	Passifs d'impôts différés	206	206
Autres	104	158	Autres	146	179
Total	6 458	6 920		6 458	6 920

Les actifs corporels et incorporels sont stables sous le double effet des amortissements et des immobilisations en cours (respectivement -20,5M€ et 17,7M€) et la variation de change sur le portefeuille au Royaume-Uni (+2,4 M€).

Les immeubles de placements sont en diminution (-170,7M€) sur la période principalement à la suite de :

- La signature du protocole avec AccorInvest pour un échange d'actifs (-208 M€)
- La variation de juste valeur des actifs immobiliers, pour un montant de +17 M€,
- La hausse du cours de la Livre Sterling et du Forint Hongrois qui impacte la valeur de notre patrimoine à l'étranger respectivement pour +16 M€ et -3,8 M€.

Les actifs destinés à être cédés varient également du fait de la signature du protocole avec AccorInvest et au rythme des cessions réalisées sur la période.

La trésorerie est constituée de disponibilités et de valeurs mobilières de placement pour 463 M€, en lien avec l'émission du nouvel emprunt obligataire (500 M€).

Au passif, les capitaux propres passent de 3 551 M€ au 31 décembre 2023 à 3 494 M€ au 30 juin 2024. Cette variation s'explique essentiellement par l'impact :

- du résultat positif de la période de +133 M€
- du versement du dividende 2023 pour un montant net de -193 M€
- de la variation de la réserve de conversion pour -6 M€

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

1.1.5. Structure de l'endettement

Au 30 juin 2024, la dette financière nette s'élève à 2 373 M€ en part du groupe.

La dette financière nette en part du groupe représente 36,1% du total des actifs réévalués en valeur droits inclus part du groupe et 37,6% du total des actifs en valeur hors droits part du groupe, hors retraitement des promesses.

Caractéristiques de l'endettement

Le taux moyen de la dette ressort à 2,32% (contre 2,43% au 31 décembre 2023).

Dette par maturité

La maturité moyenne de la dette est de 5,1 ans au 30 juin 2024, contre 3,6 ans du 31 décembre 2023.

Couverture

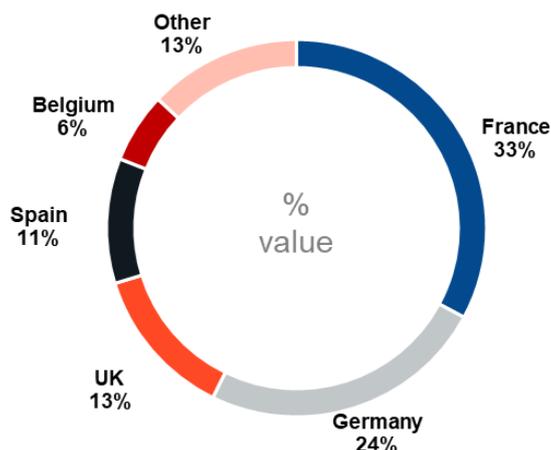
Au 30 juin 2024, le taux de couverture active part du groupe est de 96,1%.

La valorisation nette des instruments de couverture s'élève à 119 M€ en part du groupe au 30 juin 2024. La variation de valeur des instruments de couverture sur la période impacte le compte de résultat pour 19 M€ en part du groupe, du fait de l'évolution des taux d'intérêt.

1.2. Patrimoine au 30 juin 2024

Le patrimoine de Covivio Hotels est évalué à 6 478 M€, hors droits, soit 5 866 M€ en part du groupe hors droits.

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



Patrimoine en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2023	Valeurs HD 30/06/2024	Δ S1 2024 à PC ¹	Rdt HD 2023 ²	Rdt HD S1 2024 ²
Hôtellerie en bail	4 434	4 464	0,6%	5,8%	5,9%
Hôtellerie Murs et Fonds	1 337	1 357	0,0%	6,2%	6,3%
Total Hôtels	5 771	5 821	0,5%	5,9%	6,0%
Actifs non stratégiques (commerces)	51	45	-10,7%	N/A	N/A
Total Covivio Hotels	5 822	5 866	0,4%	5,8%	6,0%

¹ PC : Périmètre constant

² Rdt HD : Rendement hors droits

² Pour les actifs aux revenus variables, les rendements sont calculés sur une année glissante (du S2 2023 au S1 2024)

A périmètre constant, le patrimoine Hôtels fait preuve d'une forte résilience, affichant des valeurs en légère hausse de +0.5% sur 6 mois. Cette variation s'explique principalement par la stabilisation des taux de capitalisation et à une augmentation des revenus, due à la croissance des performances hôtelières et à l'indexation des loyers.

Le patrimoine hôtelier présente un rendement moyen hors droits de 6,0%.

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



Répartition des loyers

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

Loyers annualisés

Les loyers et revenus des hôtels en murs et fonds annualisés s'élèvent à un total de 340,4 M€ au 30 juin 2024 (hors commerces), détaillés comme suit :

Répartition géographique

(€ million)	Nombre de chambres	Nombre d'actifs	Revenus annualisés S1 2023 PdG	Revenus annualisés S1 2024 100%	Revenus annualisés S1 2024 PdG	Var. (%)	En % des revenus
Paris	3 526	14	36,5	43,5	35,8	-2,0%	10%
1ère couronne	678	5	6,0	10,5	5,8	-2,4%	2%
2ème couronne	2 706	28	11,1	16,1	11,4	2,6%	3%
Total Paris Regions	6 910	47	53,6	70,1	53,0	-1,1%	16%
GMR	4 747	45	26,0	35,3	26,9	3,6%	8%
Autres régions	4 316	61	9,3	14,0	8,8	-4,9%	3%
Total France	15 973	153	88,9	119,4	88,8	-0,1%	26%
Allemagne	6 160	55	33,5	35,5	34,6	3,3%	10%
Royaume-Uni	1 826	9	36,4	35,7	35,7	-1,9%	10%
Espagne	3 376	17	39,2	42,1	42,1	7,5%	12%
Belgique	1 990	10	16,2	19,0	17,0	4,9%	5%
Autres	2 528	15	40,3	44,5	44,5	10,3%	13%
Total Hôtels en bail	31 853	259	254,5	296,2	262,7	3,2%	77%
France	1 210	9	20,3	19,6	19,6	-3,2%	6%
Allemagne	3 503	8	40,1	42,5	40,3	0,5%	12%
Autres	1 234	8	15,6	17,7	17,7	14,0%	5%
Total Hôtels en murs & fonds	5 947	25	75,9	79,8	77,7	2,3%	23%
Total Hotels	37 800	284	330,4	376,1	340,4	3,0%	100%
Non stratégique (commerces)	0	39	1,2	1,6	1,6	34,2%	0%
Total	37 800	323	331,6	377,7	342,0	3,1%	100%

Répartition par locataire

	Nb de chambres	Nb d'actifs	Revenus annualisés S1 2023 PdG	Revenus annualisés S1 2024 100%	Revenus annualisés S1 2024 PdG	Var. (%)	En % des revenus
Accor	1 700	6	74,8	97,7	77,8	4%	23%
IHG	2 855	16	41,4	43,2	43,2	4%	13%
B&B	14 018	157	41,3	57,5	43,6	6%	13%
RHG	1 919	5	4,1	5,6	5,6	37%	2%
Marriott	1 326	5	25,5	25,0	24,4	-4%	7%
NH	3 022	19	50,2	55,6	55,6	11%	16%
Hotusa	553	2	8,4	8,9	8,9	6%	3%
Barcelo	497	2	7,9	8,1	8,1	2%	2%
Club Med	372	1	4,9	5,3	5,3	8%	2%
AC Hotels	0	0	4,8	5,8	5,8	20%	2%
Melia	534	3	5,3	6,7	6,7	27%	2%
Motel One	712	3	4,7	5,0	4,8	3%	1%
Meininger	591	3	6,9	7,2	7,2	5%	2%
Sunparks	877	2	7,9	8,2	8,2	4%	2%
Autres	8 824	60	31,7	36,2	35,1	11%	10%
Total Hôtels	37 800	284	319,8	376,1	340,4	6%	100%
Non stratégique (commerces)	0	39	3,9	1,6	1,6	-59%	0%
Total	37 800	323	323,7	377,7	342,0	6%	100%

1.2.1. Echancier des baux

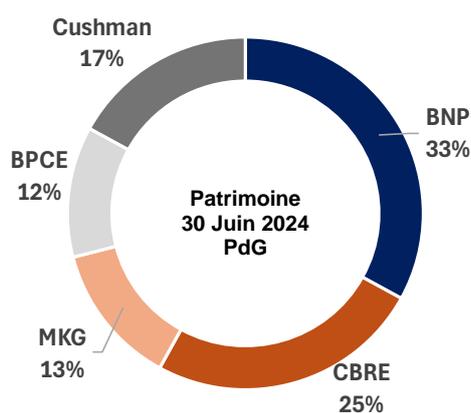
La durée résiduelle ferme des baux diminue de -0,4 an par rapport au 31 décembre 2023, soit une durée résiduelle ferme de 11,8 ans à fin juin 2024 (nouveaux baux Roca, ...).

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

M€, Part du Groupe	Par date de 1ère option de sortie de bail	En % du Total	Par date de fin de bail	En % du Total
2024	6,8	3%	1,6	1%
2025	5,9	2%	5,2	2%
2026	10,9	4%	0,0	0%
2027	2,2	1%	2,2	1%
2028	0,0	0%	0,0	0%
2029	32,3	12%	27,6	11%
2030	19,7	7%	19,7	7%
2031	5,3	2%	9,9	4%
2032	8,8	3%	8,8	3%
2033	11,8	5%	15,3	6%
Beyond	159,0	61%	172,4	66%
Total	262,7	100%	262,7	100%
Non-strategic (Retail)	1,6		1,6	

1.2.2. Synthèse des travaux des experts

Au 30 juin 2024, la répartition du portefeuille en valeur (part du groupe) entre les experts immobiliers est détaillée comme suit :



1.2.3. Taux d'occupation

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

Le taux d'occupation physique indique le nombre de m² occupés par rapport aux m² commercialisables.

Ces deux taux sont stables à 100% pour les hôtels au 30 juin 2024.

1.3. Indicateurs EPRA

Au 30 juin 2024, l'ANR EPRA NTA s'élève à 3 505 M€ (soit 23,7 €/action), ce qui correspond à une baisse de -1,3% par rapport au 31 décembre 2023. L'ANR EPRA NDV s'établit à 3 472 M€ (soit 23,4 €/action), en baisse de -1,1% sur 6 mois.

Nouveaux indicateurs Description

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

Détail par action	31-déc.-23	30-juin-24	Variation en %
Capitaux propres conso (PdG)	22,9	22,4	-1,9%
EPRA NRV	26,4	26,0	-1,6%
EPRA NTA	24,0	23,7	-1,3%
EPRA NDV	23,7	23,4	-1,2%
Nombre d'action à la clôture	148 141 452	148 141 452	

1.4. Entreprises liées

Les principales transactions entre les parties liées ayant eu cours au premier semestre 2024 sont détaillées dans le paragraphe 2.2.7.3 de l'annexe aux comptes semestriels consolidés.

1.5. Risques et incertitudes

Covivio Hotels invite ses lecteurs à se référer au Chapitre 2 de son Document d'Enregistrement Universel (URD) 2023 dans lesquels ont été identifiés les principaux risques et dispositifs de maîtrise mis en place par la société.

La cotation des risques résulte d'une analyse combinée de leurs impact négatif potentiel (sur la valorisation de la société, ses résultats, son image et/ou sur la continuité de son activité) et de leur probabilité de réalisation. Une fois quantifiés, impact et probabilité bruts sont corrigés des dispositifs de maîtrises en place afin de déterminer le risque net.

À la suite de la revue des risques, sont présentés ci-après ceux dont le niveau pourrait évoluer au second semestre 2024, via une augmentation de leur impact net et/ou de leur probabilité nette. Les dispositifs de maîtrise de ces risques (inchangés) sont décrits dans l'URD 2023 disponible sur le site internet de Covivio Hotels. Les autres risques sont à ce jour inchangés.

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

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

Valeurs

Le total des actifs de Covivio Hotels à fin juin 2024 (7,2 Md€ en Consolidé) est essentiellement constitué de la valeur d'expertise des immeubles qui s'élève à 6,2 Md€ (soit plus de 86%). Ainsi, toute évolution de valeur des immeubles a un impact direct sur le total du bilan.

La valeur du patrimoine de Covivio Hotels dépend de l'évolution des marchés immobiliers dans lesquels la société opère. Tant les niveaux de loyers que les prix de marché (et par conséquent les taux de capitalisation utilisés à titre de comparables par les experts) peuvent être soumis à des fluctuations liées à l'environnement économique et financier. Covivio Hotels comptabilise en effet ses immeubles de placement à leur juste valeur conformément à l'option offerte par la norme IAS 40.

Ainsi, une diminution des valeurs d'expertise est susceptible d'affecter la valeur de l'Actif Net Réévalué de Covivio Hotels et, éventuellement, la valorisation de son cours de bourse.

Sur le premier semestre 2024, la valeur du patrimoine hôtels a évolué à périmètre constant de +0,5% (contre -3,9% en 2023).

L'augmentation des taux d'emprunt peut entraîner une augmentation des coûts de financement pour les investisseurs et les acheteurs potentiels, ce qui peut dissuader certains d'entre eux de réaliser des transactions immobilières ou de procéder à des acquisitions. Cela peut réduire la demande sur le marché et exercer une pression à la baisse sur la valorisation du patrimoine de Covivio Hotels.

Le marché immobilier est dynamique et réagit à divers facteurs économiques et financiers. Une hausse des taux d'intérêt peut entraîner des ajustements dans les taux de capitalisation en fonction de la perception des risques et des rendements attendus. Les investisseurs peuvent exiger des rendements plus élevés pour compenser les coûts d'emprunt accrus, ce qui peut se traduire par une augmentation des taux de capitalisation.

A noter néanmoins que l'impact de la hausse des revenus attendue par Covivio Hotels devraient limiter l'effet négatif d'une hausse des taux.

À titre d'information, le tableau ci-dessous présente la sensibilité de la valorisation des actifs en bail au 30/06/2024 aux taux de rendement (correspondant au Loyer annualisé normatif/Valeur d'expertise des actifs hors droits) :

	Baisse du taux de capitalisation				Données au 30/06/2024	Hausse du taux de capitalisation			
	1 point	0.75 point	0.5 point	0.25 point		0.25 point	0.5 point	0.75 point	1 point
Taux de capitalisation	4,9%	5,1%	5,4%	5,6%	5,9%	6,1%	6,4%	6,6%	6,9%
Valeur du portefeuille (M€) (*)	5 536	5 265	5 019	4 795	4 591	4 403	4 230	4 070	3 921
Variation en valeur (M€)	945	674	428	205		-188	-361	-521	-669
Variation en %	20,6%	14,7%	9,3%	4,5%		-4,1%	-7,9%	-11,3%	-14,6%

(*) Total en immeubles de placement, hors actifs en développement et droits d'utilisation

La sensibilité des covenants aux évolutions des valeurs d'expertise est présentée au paragraphe 1.5.2 « Risques financiers ».

Impact des variations du taux d'actualisation sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers :

Sur la base d'un échantillon significatif du portefeuille des hôtels en bail, la sensibilité de la valeur du patrimoine à l'évolution du taux d'actualisation peut être appréhendée de la manière suivante :

- Si le taux d'actualisation baisse de 25 bps (« -0,25 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera d'environ +1,9%, soit +85 M€ ;
- Si le taux d'actualisation augmente de 25 bps (« + 0,25 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera d'environ -1,8%, soit -82 M€ ;

Revenus

L'activité touristique européenne est sur ce premier semestre très dynamique, avec une poursuite de la hausse des prix moyens et des taux d'occupation en ligne (voire supérieurs) avec ceux de 2023. Les revenus du premier semestre s'élèvent à 155,4 M€ en part du groupe (+5% à périmètre constant vs S1 2023). Néanmoins, la société reste sensible sur sa quote-part de revenus variables (actifs dont les loyers sont susceptibles d'évoluer en fonction du CA des hôtels ainsi que les loyers des hôtels détenus en Murs et Fonds) représentant 41% de ses revenus au 30 juin 2024.

Ainsi en cas de dégradation de l'environnement, Covivio Hotels pourrait, en sus d'une baisse de ses revenus, subir des corrections de valeur qui pourraient être amplifiées par la hausse des taux.

La Société bénéficie par ailleurs de baux sur des durées fermes longues lui permettant d'être peu exposée d'être sécurisée au cours des prochaines années face au risque de vacance.

Le tableau ci-après présente la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des loyers. Le taux de capitalisation est constant à 5,9% (données part du groupe).

	Baisse des loyers annualisés				Données au 30/06/2024	Hausse des loyers annualisés			
	10,0%	7,5%	5,0%	2,5%		2,5%	5,0%	7,5%	10,0%
Loyers annualisés	242	249	255	262	269	276	282	289	296
Valeur du portefeuille (M€) (*)	4 132	4 246	4 361	4 476	4 591	4 706	4 820	4 935	5 050
Variation en valeur (M€)	-459	-344	-230	-115		115	230	344	459
Variation en %	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%		2,5%	5,0%	7,5%	10,0%

(*) Total en immeubles de placement, hors actifs en développement et droits d'utilisation

Baisse des loyers	0,50%		1,0%	
	Patrimoine (M€)	Variation *	Patrimoine (M€)	Variation *
- 5%	4 000	-13%	3 692	-20%
- 10%	3 771	-18%	3 462	-25%

(*) Variation par rapport au patrimoine du 30/06/2024

Les impacts des évolutions de valeurs sur les Covenants de la Société sont présentés au paragraphe 1.5.2 « Risques financiers ».

1.5.2. Risques financiers

Evolution défavorable des taux (emprunt et change)

Emprunts

Covivio Hotels pourrait subir une hausse de ses frais financiers sur sa quote-part de dette non couverte et se voir plus généralement limitée dans sa capacité à mettre en œuvre sa stratégie d'investissement à court /moyen terme.

Avec un taux moyen de 2,32%, la dette de Covivio Hotels s'élève à 2,4 Md€ PdG à fin juin 2024. Son taux de couverture active moyen s'établit à 96,1%.

Le détail ci-après présente une sensibilité de l'EPRA Earnings de Covivio Hotels à la hausse des taux.

Une augmentation de 25 bps du taux de l'Euribor trois mois aurait un impact de -0,1 M€ sur l'EPRA Earnings.

Une augmentation de 50 bps du taux de l'Euribor trois mois aurait un impact de -0,3 M€ sur l'EPRA Earnings.

Une augmentation de 100 bps du taux de l'Euribor trois mois aurait un impact de -0,5 M€ sur l'EPRA Earnings.

Change

Une variation du taux de change entre la livre sterling et l'euro pourrait entraîner des conséquences négatives sur le résultat de Covivio Hotels et plus spécifiquement sur le montant des loyers perçus dans la mesure où 13% de son patrimoine est situé au Royaume-Uni.

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

Les risques liés aux évolutions des valeurs et des revenus sont détaillés dans les développements dédiés au risque "Évolution défavorable du marché immobilier : baisse ou stagnation des valeurs et des loyers" (cf. supra).

En cas de non-respect d'un covenant, Covivio Hotels devrait théoriquement rembourser l'intégralité de sa dette tirée. En pratique ce risque apparaît néanmoins peu probable, les banques préférant généralement renégocier les conditions financières existantes des emprunteurs concernés comme on a pu le constater lors de la crise financière de 2008.

Le covenant de LTV (Loan to Value) le plus restrictif de Covivio Hotels s'élève à 60% pour un ratio effectif au 30 juin 2024 de 39,1% (LTV bancaire). Ainsi la société pourrait subir une baisse de valeur de ses actifs de -34% avant d'atteindre son covenant de LTV.

Le covenant d'ICR le plus restrictif (Interest Coverage Ratio) de Covivio Hotels s'élève à 200% pour un ratio effectif au 30 juin 2024 de 594%.

1.6. Perspectives 2024

Leader de l'immobilier hôtelier dans les principaux marchés européens, Covivio Hotels entend tirer parti d'un marché en croissance et du potentiel de valorisation de son patrimoine, notamment via l'opération de remembrement annoncée sur son patrimoine loué à AccorInvest (20% du portefeuille).

1.7. Tableaux de passage

1.7.1. Tableaux de passage

1.7.1.1. Tableau de passage du patrimoine

Patrimoine au 30/06/2024	5 866 M€
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 248 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 43 M€
Sociétés MEE > 30%	- 158 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs	- 205 M€
Actifs immobiliers Part du Groupe	5 793 M€
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 280 M€
Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS	6 074 M€

1.7.1.2. Tableau de passage des indicateurs EPRA

Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS	3 324 M€
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts	159 M€
Droits de mutations non optimisés	242 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	-120 M€
Impôts différés yc sur retraitements	246 M€
EPRA NRV	3 852 M€
Droits de mutations non optimisés	-196 M€
Goodwill et actifs incorporels au bilan	-115 M€
Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à long terme	-36 M€
EPRA NTA	3 505 M€
Optimisation des droits de mutations	-47 M€
Actifs incorporels au bilan	0 M€
Juste valeur des dettes à taux fixe (hors spread de crédit) n	103 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	120 M€
Impôts différés	-210 M€
EPRA NDV	3 472 M€

La juste valeur des dettes à taux fixe est valorisée au taux sans risque et hors spread de crédit.

1.7.1.3. Tableau de passage des loyers

M€	Revenus 30/06/2024 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Revenus 30/06/2024 PdG Covivio Hotels
Hôtellerie	161 M€	-8 M€	154 M€
Commerces d'exploitation	2 M€	0 M€	2 M€
Total Loyers	163 M€	-8 M€	155 M€
Ebitda des hôtels en gestion	30 M€	-1 M€	29 M€

1.7.1.4. Tableau de passage de l'EPRA Earnings

M€	Résultat Net 100% Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Résultat Net Part du Groupe	Retraitements	EPRA Earnings
Loyers Nets	130,7	-6,7	124,0	0,8	124,7
Résultat des hôtels en gestion	29,6	-1,0	28,7	1,7	30,4
Coûts de fonctionnement	-8,7	0,4	-8,3		-8,3
Amortissements des biens d'exploitation	-20,6	0,4	-20,2	17,8	-2,4
Variation nette des provisions et autres	8,0	0,0	7,9	-3,8	4,1
RESULTAT D'EXPLOITATION	138,9	-6,8	132,0	16,5	148,5
Résultat des cessions d'actifs	3,5	0,0	3,5	-3,5	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	20,9	-2,5	18,4	-18,4	0,0
Résultat des cessions de titres	-0,0	0,0	-0,0	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre	-0,8	0,0	-0,8	0,8	0,0
RESULTAT OPERATIONNEL	162,4	-9,4	153,1	-4,5	148,5
Coût de l'endettement financier net	-29,9	2,3	-27,6	0,0	-27,6
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-7,8	0,0	-7,8	5,4	-2,4
Ajustement de valeur des instruments dérivés	20,7	-1,7	19,0	-19,0	0,0
Actualisation et résultat de change	0,4	0,0	0,4	0,0	0,4
Variation nette des provisions financières et autres	-0,7	0,7	0,0	0,0	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	8,6	0,0	8,6	-2,5	6,1
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts			-0,7	0,7	0,0
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	153,7	-8,7	145,0	-20,0	125,0
Impôts différés	-6,1	-0,1	-6,1	6,1	0,0
Impôts sur les sociétés	-5,6	0,1	-5,5	0,0	-5,5
RESULTAT NET DE LA PERIODE	142,0	-8,7	133,3	-13,8	119,5

1.7.1.5. Résultat des hôtels en gestion

Données en PdG en M€	30-juin-23	30-juin-24	Variation
Loyers liés aux Hôtels	2,9	3,0	0,1
Hébergements	89,0	91,5	2,5
Restauration	31,1	31,1	-0,0
Ventes diverses	9,5	9,0	-0,5
Chiffres d'affaires	132,9	134,6	1,7
Coûts des ventes	-28,1	-28,7	-0,6
Coût de personnel	-43,2	-47,9	-4,7
A & G (Administratif & General)	-7,5	-6,1	1,4
S & M (Sales & Marketing)	-5,2	-5,4	-0,2
Autres charges d'exploitation	-10,1	-7,1	3,1
Résultat Brut d'Exploitation (GOP)	37,5	39,4	1,9
Frais de gestion	-1,9	-3,7	-1,8
Taxes foncières et autres	-3,3	-3,8	-0,5
Assurances	-0,8	-0,8	-0,1
Honoraires conseils	-0,6	-2,3	-1,7
EBITDAR	30,9	28,8	-2,1
Locations	-0,3	-0,1	0,2
EBITDA	30,7	28,7	-1,9
Amortissements et provisions	-19,5	-20,2	-0,7
Résultat net opérationnel courant	11,2	8,5	-2,6
Résultat exceptionnel	1,2	-2,6	-3,8
Résultat net opérationnel	12,7	6,0	-6,7
Coût de l'endettement financier net	-7,3	-7,3	0,1
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-1,2	-1,2	-0,0
Variation des justes valeurs des Instruments Financiers (IFT)	0,0	0,0	0,0
Autres produits et charges financiers	0,0	-0,0	-0,0
Résultat avant impôts	4,2	-2,6	-6,8
Impôts différés	1,7	1,9	0,2
Impôts sur les sociétés	-1,6	-1,5	0,1
Résultat net de l'ensemble consolidé	4,3	-2,2	-6,5
Intérêts minoritaires	0,0	0,0	-0,0
Résultat net part du groupe	4,3	-2,2	-6,5

**2. COMPTES CONSOLIDÉS CONDENSÉS AU 30
JUN 2024**

2.1. COMPTES CONSOLIDES CONDENSES AU 30 JUIN 2024

2.1.1 ETAT DE SITUATION FINANCIERE

Actif

K€	Note 2.2.5	30-juin-24	31-déc.-23
Actifs incorporels	1.2		
Ecart d'acquisition		116 527	117 350
Autres Immobilisations incorporelles		262	227
Actifs corporels	1.2		
Immeubles d'exploitation		1 072 107	1 083 629
Autres immobilisations corporelles		14 664	15 799
Immobilisations en cours		23 625	10 266
Immeubles de placement	1.3	4 484 567	4 655 245
Actifs financiers non courants	2.2	58 326	59 453
Participations dans les sociétés mise en équivalence	3.2	207 115	204 590
Impôts Différés Actifs	4	16 160	23 952
Instruments dérivés Long terme	12.5	140 363	120 349
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		6 133 716	6 290 861
Actifs destinés à être cédés	1.3	362 031	161 915
Prêts et créances	5	24 785	23 793
Stocks et en-cours	6	2 368	2 444
Instruments dérivés Court Terme	12.5	60 444	57 285
Créances clients	7.2	95 376	42 721
Créances fiscales	8	21 795	21 082
Autres créances	8	12 933	11 377
Charges constatées d'avance	9	5 159	3 447
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.2	471 596	108 780
TOTAL ACTIFS COURANTS		1 056 487	432 844
TOTAL ACTIF		7 190 202	6 723 705

Passif

K€	Note 2.2.5	30-juin-24	31-déc.-23
Capital		592 566	592 566
Primes		1 486 380	1 659 520
Actions propres		-125	-125
Réserves consolidées		1 111 485	1 146 750
Résultat		133 333	-11 574
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	4.1.4	3 323 639	3 387 137
Participations ne donnant pas le contrôle		170 013	163 572
TOTAL CAPITAUX PROPRES	11.2	3 493 652	3 550 709
Emprunts Long Terme	12.2	2 457 859	2 198 955
Passifs locatifs Long Terme	12.6	288 166	282 992
Instruments dérivés Long Terme	12.5	48 722	40 853
Impôts Différés Passifs	4	208 522	210 284
Engagements de retraite et autres	13.2	871	857
Autres dettes Long Terme	14	9 317	9 334
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		3 013 458	2 743 275
Passifs destinés à être cédés	2.2.4.3	6 497	6 644
Dettes fournisseurs	14	61 832	48 387
Dettes fournisseurs d'immobilisations	14	6 133	7 088
Emprunts Court Terme	12.2	471 007	255 836
Passifs locatifs Court Terme	12.6	5 915	5 768
Instruments dérivés Court Terme	12.5	34 505	31 671
Dépôts de garantie		37	65
Avances et acomptes reçus, avoirs à établir	14	21 136	12 465
Provisions Court Terme	13.2	4 426	4 417
Impôts courants	14	10 266	9 513
Autres dettes Court Terme	14	52 131	30 131
Produits constatés d'avance	16	9 206	17 738
TOTAL PASSIFS COURANTS		683 092	429 721
TOTAL PASSIF		7 190 202	6 723 705

2.1.2 ETAT DU RESULTAT NET

K€	Note 2.2.6	30-juin-24	30-juin-23	Variation	%
Loyers	2.1	133 531	127 726	5 805	4,5%
Charges locatives non récupérées	2.2	-1 972	-1 485	-486	32,7%
Charges sur Immeubles	2.2	-1 666	-1 894	228	-12,0%
Charges nettes des créances irrécouvrables	2.2	757	-716	1 473	n.a
LOYERS NETS		130 650	123 630	7 020	5,7%
Revenus des hôtels en gestion		138 038	136 196	1 842	1,4%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion		-108 406	-104 607	-3 799	3,6%
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	2.3	29 632	31 589	-1 957	-6,2%
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES	2.3	-0	47	-47	-100,0%
Revenus de gestion et d'administration		2 267	2 630	-363	-13,8%
Frais liés à l'activité		-501	-670	169	-25,2%
Frais de structure		-10 489	-10 949	460	-4,2%
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	2.4	-8 724	-8 990	266	-3,0%
Amortissements des biens d'exploitation	2.5	-20 646	-23 606	2 961	-12,5%
Variation nette des provisions et autres	2.5	7 951	15 255	-7 304	-47,9%
RESULTAT D'EXPLOITATION		138 864	137 925	938	0,7%
Résultat des cessions d'actifs	3	3 517	-269	3 786	n.a
Résultat des ajustements de valeurs	4	20 907	-44 043	64 950	n.a
Résultat de cession de titres	2.2.4.4	-25	0	-25	n.a
Résultat des variations de périmètre	2.2.5.1	-825	-1 884	1 059	n.a
RESULTAT OPERATIONNEL		162 438	91 721	70 717	77,1%
Coût de l'endettement financier net	5	-29 934	-30 628	694	-2,3%
Charges d'intérêts des passifs localifs	6	-7 840	-7 517	-323	4,3%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6	20 686	7 839	12 847	n.a
Actualisation et résultat de change	6	408	367	40	n.a
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6	-715	-57	-658	1161,6%
Quote-part de résultat des entreprises associées	2.2.5.3.2	8 643	4 555	4 089	89,8%
RESULTAT NET AVANT IMPOTS		153 687	66 281	87 406	131,9%
Impôts différés	7.2	-6 064	2 029	-8 093	n.a
Impôts sur les sociétés	7.2	-5 573	-6 133	560	-9,1%
RESULTAT NET DE LA PERIODE		142 050	62 178	79 873	128,5%
Dont résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		8 717	72	8 645	n.a
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE		133 333	62 106	71 228	114,7%
Résultat Net Part du Groupe par action en euros	7.2	0,90	0,42		
Résultat Net Part du Groupe dilué par action en euros	7.2	0,90	0,42		

2.1.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL

K€	30-juin-24	30-juin-23
RESULTAT NET DE LA PERIODE	142 050	62 178
<i>Ecart de conversion</i>	-5 658	10 193
Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat	-5 658	10 193
Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat	0	0
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	-5 658	10 193
RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE	136 392	72 371
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	127 675	72 299
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	8 717	72
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE	136 392	72 371

2.1.4 ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2022	592 566	1 700 621	-161	1 284 806	3 577 832	184 679	3 762 511
Distribution de dividendes		-43 514		-141 658	-185 172	-6 885	-192 057
Augmentation de capital					0	-494	-494
Autres		2 413	62	-2 199	277	9	286
Résultat Global Total de la période			-26	-5 774	-5 800	-13 737	-19 536
<i>Dont écart de conversion</i>				5 775	5 775		5 775
<i>Dont résultat net</i>				-11 574	-11 574	-13 737	-25 311
Situation au 31 décembre 2023	592 566	1 659 520	-125	1 135 175	3 387 136	163 572	3 550 709
Distribution de dividendes		-173 140		-19 434	-192 574	-2 276	-194 850
Augmentation de capital					0		0
Autres				1 400	1 400		1 400
Résultat Global Total de la période				127 676	127 676	8 717	136 394
<i>Dont écart de conversion</i>				-5 658	-5 658		-5 658
<i>Dont résultat net</i>				133 333	133 333	8 717	142 050
Situation au 30 juin 2024	592 566	1 486 380	-125	1 244 818	3 323 639	170 013	3 493 652

2.1.5 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

K€	Note 2.2	30-juin-24	31-déc.-23
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		142 050	-25 311
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		21 491	43 201
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	5.12.5 & 6.4	-41 594	264 495
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		-42	14
Autre produits et charges calculés	6.6	786	-10 271
Plus et moins-values de cession	6.3	-3 443	-320
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.3.2	-8 643	2 020
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		110 606	273 828
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	6.5 & 5.12.6	35 373	74 217
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	6.7.2	11 636	-34 586
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		157 615	313 460
Impôt versé		-4 394	-9 424
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	5.7.2	-19 752	20 087
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE		133 469	324 123
Incidence des variations de périmètre		-45	-41
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.1.2	-22 436	-37 816
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.1.2	15 697	23 954
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	5.3.2	6 119	5 083
Variation des prêts et avances consentis	5.2.2	1 144	3 065
Subventions d'investissements reçues		0	0
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		454	-5 754
Incidence des variations de périmètre		0	0
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées	4.1.4	0	-494
Rachats et reventes d'actions propres		0	62
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	4.1.4	-192 573	-185 171
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	4.1.4	-2 276	-6 885
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	5.12.2	592 606	624 294
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	5.12.2	-169 703	-682 617
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		-33 720	-77 461
Autres flux sur opérations de financement	5.12.5	-17	667
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT		194 317	-327 603
Impact de la variation des taux de change		83	934
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE		328 322	-8 300
Trésorerie d'ouverture		108 685	116 985
Trésorerie de clôture		437 007	108 685
Variation de trésorerie	5.10.2 & 5.12.2	328 322	-8 300

2.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

3.2.1. PRINCIPES GENERAUX

2.2.1.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés condensés au 30 juin 2024 du groupe Covivio Hotels sont établis en conformité avec la norme internationale d'informations financières IAS 34 « Information Financière Intermédiaire ». S'agissant de comptes condensés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les états financiers de Covivio Hotels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Les comptes ont été arrêtés par la Gérance le 11 juillet 2024.

- [Principes et méthodes comptables retenus](#)

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés condensés au 30 juin 2024 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023, à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2024 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2024 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements IAS 1 « *Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants* ». Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée. Ces modifications précisent comment une société doit classer, dans l'état de la situation financière, les dettes et autres passifs dont la date de règlement est incertaine. Selon ces modifications, ces dettes ou autres passifs doivent être classés soit comme passifs courants soit comme passifs non courants. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes semestriels.
- Amendements IFRS 16 « *Dettes de loyer dans une transaction de cession-bail* ». L'IFRS-IC a publié une décision illustrant l'application des dispositions IFRS à la comptabilisation initiale d'une cession-bail avec loyers variables. Cet amendement complète la précédente décision de l'IFRIC. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes semestriels.
- Amendement « *IAS 7 & IFRS 7 Accords de financement des fournisseurs* ». Ces modifications ont instauré des exigences quant aux informations à fournir par une entreprise au sujet de ses accords de financement de fournisseurs. Ces nouvelles exigences imposent à l'entreprise de fournir aux utilisateurs des états financiers des informations leur permettant d'évaluer l'incidence de ses accords de financement de fournisseurs sur ses passifs et ses flux de trésorerie et de comprendre les effets de ces accords sur son exposition au risque de liquidité ainsi que la manière dont elle pourrait être affectée si elle ne pouvait plus avoir recours à ces accords. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes semestriels.

2.2.1.2. Estimations et jugements

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

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

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

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

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

2.2.1.3. Prise en compte des effets des changements climatiques

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

Covivio Hotels a poursuivi sa dynamique en matière de certification environnementale : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREAM, LEED ou autres labels spécifiques hôteliers, en opération et/ou en construction, atteint 94% mi-année 2024, en ligne avec l'objectif de 100 % à fin 2025. A l'échelle du Groupe, Covivio s'est également fixé des objectifs ambitieux de réduction des consommations énergétiques des immeubles depuis plus de dix ans. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte de la nouvelle trajectoire carbone. Elle s'accompagne d'un engagement renforcé pour la construction et la rénovation bas-carbone. Par ailleurs, conformément à la Réglementation européenne, Covivio Hotels a publié fin 2023 ses taux d'éligibilité et d'alignement pour la deuxième année d'application du Règlement Taxonomie (chapitre 3 du Document d'Enregistrement Universel), intégrant cette année l'objectif Biodiversité pour l'activité d'exploitation hôtelière.

Par ailleurs, dans sa composante financement et en ligne avec la stratégie de verdissement du Groupe, Covivio Hotels a décidé de se doter d'un Green Financing Framework en juin 2023 et a proposé à ses porteurs obligataires de transformer l'ensemble de leurs souches en Green bonds.

Enfin, afin de mieux appréhender les risques et opportunités liés au changement climatique, Covivio publie chaque année un reporting intégrant les recommandations de la TCFD (Taskforce on Climate Financial related Disclosures) et réalise régulièrement des analyses de résilience climatique de son parc. En juin 2023, le Groupe a publié son second Rapport Climat, disponible sur son site internet.

La prise en compte des effets liés aux changements climatiques n'a pas eu d'impact matériel sur les jugements exercés et les principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

2.2.1.4. Secteurs opérationnels (IFRS 8)

Les secteurs opérationnels du groupe Covivio Hotels sont détaillés dans le paragraphe 2.2.8.1

2.2.1.5. IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de liquidité	§ 2.2.2.2
Sensibilité des frais financiers	§ 2.2.2.3
Risque de contrepartie	§ 2.2.2.4
Covenants	§ 2.2.5.12.7.
Risque de marché	§ 2.2.2.6
Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 2.2.5.1.3
Risque de change	§ 2.2.2.7.

2.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

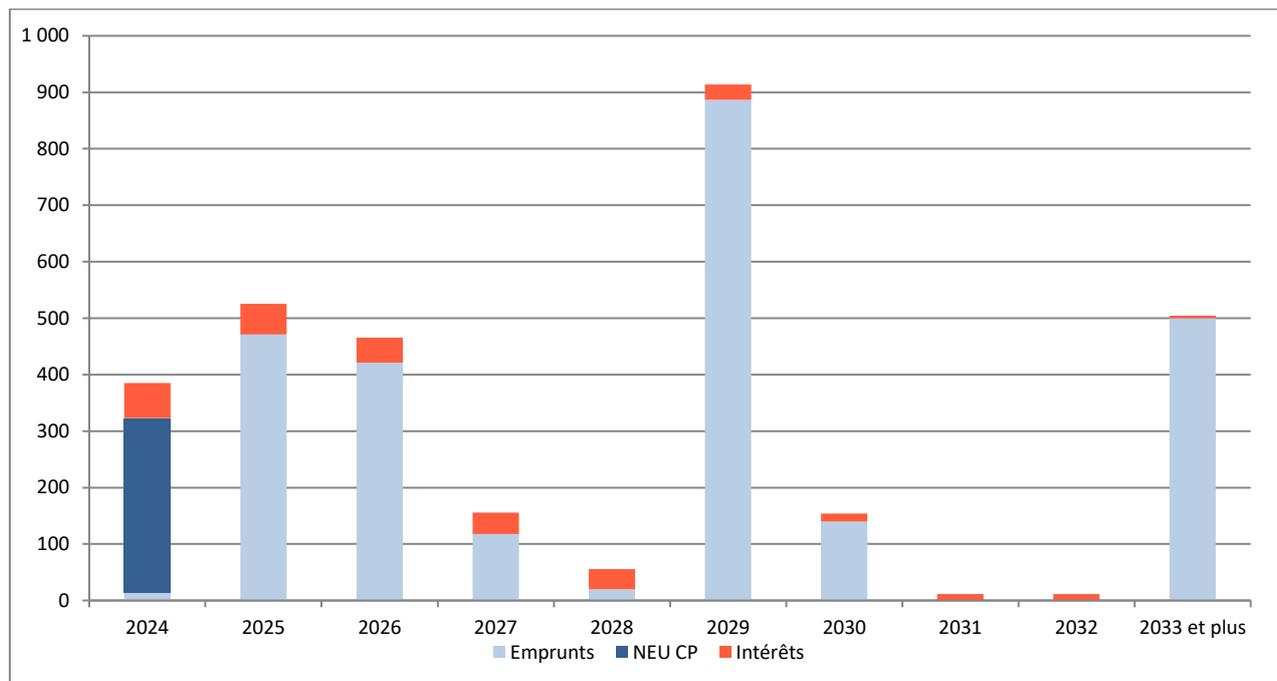
2.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. Il n'y a pas de projet d'immeuble en développement au 30 juin 2024.

2.2.2.2. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 30 juin 2024, les disponibilités de Covivio Hotels s'élèvent à 928 M€ et sont composées de 449 M€ de lignes de crédits confirmées, de 472 M€ de placements et équivalents de trésorerie et de 7 M€ de découverts autorisés et non utilisés.

Le graphique ci-dessous reprend les échéanciers des emprunts (en M€) y compris charges d'intérêts au 30 juin 2024.



Le montant de la dette du groupe Covivio Hotels s'élève à 2 879,7 M€ au 30 juin 2024 (cf. 2.2.5.12).

Les intérêts qui seraient versés jusqu'à l'extinction de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 30 juin 2024 et du taux moyen de la dette s'élèvent à 303 M€.

Covivio Hotels a été actif dans la gestion de sa liquidité à long terme avec l'émission d'une obligation à 9 ans pour un montant de 500 M€ venant sécuriser le refinancement de son échéance obligataire 2025 (350 M€) et le remboursement partiel d'échéances de dette à moyen terme. Le refinancement de son portefeuille espagnol a également été sécurisé pour un montant de 229 M€ avec une maturité de 7 ans.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 2.2.5.12.3 et une description des covenants bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 2.2.5.12.7.

2.2.2.3. Risque de taux

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

La dette bancaire est, dans la mesure du possible quasi systématiquement couverte par des instruments financiers (cf. 2.2.5.12.5). Au 30 juin 2024, après prise en compte des swaps de taux d'intérêts, la couverture active moyenne s'établit à 96,1 % de la dette du Groupe, et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêts, induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

- l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 30 juin 2024 est de -0,5 M€ sur le Coût de l'endettement net part du Groupe de 2024 ;
- l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 30 juin 2024 est de -0,3 M€ sur le Coût de l'endettement part du Groupe de 2024 ;
- l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 30 juin 2024 est de +0,3 M€ sur le Coût de l'endettement part du Groupe de 2024.

2.2.2.4. Risque de contreparties financières

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

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

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT. Au 30 juin 2024, le montant est de -4,0 M€ contre -3,6 M€ au 31 décembre 2023.

2.2.2.5. Risque de contreparties locatives

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

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

Au cours du premier semestre 2024, la croissance des revenus du Groupe se poursuit.

2.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

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

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

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

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

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

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

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des valeurs locatives et/ou taux de capitalisation est analysée dans le § 2.2.5.1.3.

2.2.2.7. Risque de taux de change

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

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

	30/06/2024 (M€)	Hausse réelle de +2,4% du taux de change GBP/EUR	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine	652	14,9	-31,0	-61,8
Dette	270	-3,2	6,6	13,3
Cross currency sw ap	250	-5,7	11,8	23,7
Impact Capitaux propres		5,9	-12,5	-24,9

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

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

Le Groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions (cf. § 2.2.5.2.2 et § 2.2.5.3.2) :

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

Le groupe Covivio Hotels a émis un emprunt obligataire inaugural en septembre 2018, un emprunt obligataire en juillet et novembre 2021 et un nouvel emprunt obligataire de 500 M€ en mai 2024 dont les caractéristiques sont présentées au § 2.2.5.12.4.

2.2.2.9. Environnement fiscal

Le groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal en France et dans les autres pays impactant les résultats de l'exercice au 30 juin 2024.

En revanche, la réforme de la fiscalité au niveau international « PILIER 2 », issue d'un projet de l'OCDE et de la Commission Européenne, et visant à garantir une imposition minimale effective de 15% des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€, est applicable à compter de l'exercice 2024.

A ce jour, il existe, toujours, un certain nombre d'incertitudes sur la mise en œuvre des règles relatives, notamment, au champ d'application (en particulier pour les sociétés qui appliquent le régime SIIC ou équivalent) et aux modalités de calcul.

Au 30 juin 2024, des précisions sont toujours attendues des instances représentatives de la réforme. Il n'a pas été comptabilisé de provisions pour impôt relatif aux règles PILIER 2 sur le périmètre SIIC.

2.2.2.9.1. Risques fiscaux

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

Il n'y a pas de risque fiscal provisionné au 30 juin 2024, dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière de Covivio Hotels.

2.2.2.9.2. Fiscalité Latente

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

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

S'agissant du Royaume-Uni, 9 sur 12 sociétés ont opté pour le régime d'exonération UK REIT à compter du 1^{er} janvier 2024. Il n'existe donc plus de fiscalité latente sur cette partie du patrimoine.

2.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

2.2.3.1. Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

✓ Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

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

Le groupe Covivio Hotels a le contrôle lorsqu'il :

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

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

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

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

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

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

✓ Entreprises associées – IAS 28

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

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

✓ Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

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

✓ Coentreprises

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

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

✓ **Activités conjointes**

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

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

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

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

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

2.2.3.2. Variation de taux de détention et changement de méthode de consolidation

Il n'y a eu aucune variation de périmètre au cours du premier semestre 2024.

2.2.3.3. Liste des sociétés consolidées

Les entrées et les sorties de périmètre sont présentées dans le tableau ci-dessous au début ou à la fin de chaque secteur d'activité.

185 Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2024	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
SCA Covivio Hotels	France	Multi activité	Société mère	-	-
HoldCo Iris Dahlia	France	Murs et Fonds	IG	100,00	-
HoldCo Phoenix	France	Murs et Fonds	IG	100,00	-
Rocky 1	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 2	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 3	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 4	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 5	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 6	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 7	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 8	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 9	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 10	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky 11	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SCI Hôtel Porte Dorée	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B4 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
SARL Loire	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Otello	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SNC Hôtel René Clair	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
OPCI B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
Foncière B3 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
Covivio Hotels Gestion Immobilière	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roco Italy Holdco SRL	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Dei Dogi Venice Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Bellini Venice Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Palazzo Gaddi Florence Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Palazzo Naiadi Rome Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
New York Palace PropCo Ltd (Roco Hongrie)	Hongrie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SC Czech AAD s.r.o. (Roco République Tchèque)	Rép. Tchèque	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Sardobal Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Redew en Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Noxwood Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Cerstock Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Forsmint Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Spire Hotel Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Thames Limited (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Blythswood Square Hotel Glasgow Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
George Hotel Investments Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Leeds Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Palace Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Russell Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda York Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Spire Hotel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Thames Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roxburgh Investments Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Wotton House Properties Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Blythswood Square Hotel Glasgow Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
George Hotel Investments Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Grand Central Hotel Company Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Leeds PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Palace PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Russell PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda York PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roxburgh Investments Propco Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
The St David's Hotel Cardiff Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Wotton House Properties Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rocky Covivio Limited	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
HEM Diestelkade Amsterdam BV (opération LHI 2)	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Delta Hotel Amersfoort BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Hôtel Amsterdam Noord	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Hôtel Amersfoort	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
NH Amsterdam Center Hôtel HLD	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Stadhouderskade Amsterdam BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
MO Lux 1 SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
LHM Holding Lux SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
LHM PropCo Lux SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	90,00	90,00
H Invest Lux	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
H Invest Lux 2	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Murdelux SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
FDM Rocatiera	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Bardiomar	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Trade Center Hotel	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Portmurs	Portugal	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 1	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 2	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 3	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
MO First Five	Allemagne	Hôtellerie	IG	84,60	84,60
B&B Invest Lux 4	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
MO Dreilinden, Nederrad	Allemagne	Hôtellerie	IG	94,00	94,00
MO Berlin et Köln	Allemagne	Hôtellerie	IG	94,00	94,00
Ringer	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 5	Allemagne	Hôtellerie	IG	93,00	93,00
Ulysse Belgique	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Ulysse Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruges Centre	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Foncière Gand Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Gand Opéra	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Foncière Antwerp Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Vielsam	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Sunparks Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Kempense Meren	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Opco Hotel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Berlin III (Propco Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden II (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90

Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2024	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Dresden III (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden IV (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II to IV) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden V (propco Pullman New a Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel New a Dresden Betriebs (Pullman) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Leipzig I (propco Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco HotelgesellschaftGerberst. Betriebs (Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Kosmos Erfurt (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin Berlin) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Berlin I (propco Westin Grand Berlin) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
SOHO 2 SAS	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
OPCO Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SCI Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH HIR	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH HG	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH HDB	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH GHB	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH CP	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH AD	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Société nouvelle de l'hôtel Plaza Sas (opco Nice) (Roco France)	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Nice - M	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Hermitage Holdco	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Ruhl Côte d'Azur	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH - Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
OPCO 2 Bruges NV (Opco Belbique)	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Airport Garden Hotel NV	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Exco Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Invest Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
FDMMLux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Dresden Dev SARL	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Rock Lux opco	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance Lux 1	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance Lux 2	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Rock-Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Lagonda Leeds Opco Ltd (Opco UK)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Lagonda York Opco Ltd (Opco UK)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Wotton House Properties Opco Limited (Opco UK)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Honeypool (Holding Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Thornmont Ltd (Propco Hilton dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Kilmainham Property Holdings (Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Iris Holding France	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
OPCI Iris Invest 2010	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Iris SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Sables d'Olonne SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris investor Holding GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris General partner GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	10,00	10,00
Iris Berlin GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Bochum & Essen GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Frankfurt GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Verw altungs GmbH & co KG	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	18,90	18,90
Iris Nurnberg GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Stuttgart GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Narcisse Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Louvain	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Tulipe Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Tréfonds	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Louvain Centre	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Liège	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruges Station	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
OPCI Camp Invest	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
SAS Campelli	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
SCI Dahlia	France	Hôtellerie	MEE/EA	20,00	20,00
Jouron (Phoenix Belgique)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière Bruxelles Sainte Catherine (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière Gand Cathedrale (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière IGK (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Kombon SAS (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
OPCI Otelli (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
CBI Orient (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
CBI Express (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15

Le siège social de la société mère Covivio Hotels ainsi que ses principales filiales françaises intégrées globalement se situe Rue de Madrid – 75008 Paris. Le siège social de ses principales filiales luxembourgeoises se situe 21 avenue de la gare, L-1611 Luxembourg.

Le Groupe Covivio Hotels est composé de 185 sociétés dont 150 sociétés en intégration globale et 34 sociétés mises en équivalence.

2.2.3.4. Evaluation du contrôle✓ **OPCI Foncière B2 Hôtel Invest (entité structurée consolidée)**

L'OPCI Foncière B2 Hôtel Invest détenue par Covivio Hotels à 50,2% au 30 juin 2024 est consolidée en intégration globale.

Les décisions de gouvernance de l'OPCI sont prises à la majorité des six membres du conseil d'administration (Covivio Hotels a trois représentants dont le Président qui a une voix prépondérante en cas de partage des voix).

Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Covivio Hotels les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, la société est consolidée par intégration globale.

2.2.4. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

Les évènements significatifs de la période sont les suivants :

2.2.4.1. Point sur l'activité

La première partie de l'année 2024 marque une continuité de l'activité, avec des taux d'occupation en hausse et des prix moyens très supérieurs au niveau de 2019. Cette poursuite de croissance se traduit par :

- une hausse des revenus locatifs sur la part variable des loyers pour +3,3 M€.
- la baisse de -2,0 M€ de l'EBITDA des hôtels en gestion est principalement liée à la fin du minimum garanti sur un hôtel à Roissy (-1 M€) et à la fermeture pour travaux d'un hôtel à Bruges.

2.2.4.2. Protocole Vauban

Un protocole avec AccorInvest a été signé le 20 juin 2024 et devrait porter sur la cession de 10 actifs (208 M€) en fin d'année. En contrepartie, Covivio Hotels recevra 24 fonds de commerces d'hôtels déjà détenus par le Groupe.

Le protocole concerne également les hôtels détenus en joint-venture (2 sociétés). Covivio Hotels et ces partenaires feront l'acquisition de 19 fonds de commerce en contrepartie de la cession de 6 actifs.

2.2.4.3. Cessions d'actifs

Au cours du premier semestre 2024, Covivio Hotels a cédé deux hôtels pour 19,8 M€ nets de frais. Covivio Hotels a signé des promesses pour 2 hôtels en France (15,8 M€) et 4 commerces (5,8 M€). Au 30 juin 2024, une promesse a également été signée pour 4 hôtels en Allemagne pour 30,5 M€.

2.2.4.4 Cession de titres

Au cours du premier semestre 2023, Covivio Hotels a signé une promesse de cession de titres d'une société espagnole (portant un hôtel en Espagne) pour 75 M€. Un dépôt de 1,5 M€ du futur acquéreur a été reçu. En application de la norme IFRS 5, les actifs et passifs de la société ont été déclassés dans les autres actifs et passifs destinés à être cédés pour respectivement 7,7 M€ à l'actif, en complément du reclassement de l'actif immobilier (75 M€) et 6,5 M€ au passif. L'opération devrait être finalisé au début du second semestre 2024 suite à l'avis favorable des Commissions municipales de Barcelone.

2.2.4.5. Financement et remboursement

Covivio Hotels a souscrit le 15 mai 2024 à une obligation verte de 500 M€ avec une maturité de 9 ans. Covivio Hotels a réalisé un remboursement partiel de 130 M€ (150 M€) sur les 400 M€ souscrit en 2018. Covivio Hotels a également réalisé sur le semestre l'émission de billets de trésorerie pour 96 M€.

2.2.5. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

2.2.5.1. Patrimoine

2.2.5.1.1. Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

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

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

La méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :

- Valorisation des hôtels

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

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

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

- Valorisation des activités non significatives

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

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

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

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

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

✓ Immeubles en développement (IAS 40)

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

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

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

✓ Droits d'utilisation (IFRS 16)

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

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

✓ Immobilisations corporelles (IAS 16)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.5.1.2. Tableau de mouvement des actifs immobilisés

K€	31-déc.-23	Augmentations / Dotations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Variation de Change	30-juin-24
Immobilisations incorporelles	117 578	-788	0	0	-1	0	116 789
Ecart d'acquisitions	117 350	-823	0	0	0	0	116 527
Autres Immobilisations incorporelles	228	35	0	0	-1	0	262
Valeurs Brutes	2 172	99	-8	0	-1	0	2 262
Amortissements	-1944	-64	8	0	0	0	-2 000
Immobilisations corporelles	1 109 694	-2 721	-4	0	1 051	2 375	1 110 395
Immeubles d'exploitation	1 083 629	-15 709	0	0	1 817	2 370	1 072 107
Valeurs Brutes	1484 103	2 343	0	0	1 139	2 556	1490 141
Amortissements	-400 474	-18 052	0	0	678	-186	-418 034
Autres immobilisations corporelles	15 799	-1 286	-4	0	155	0	14 664
Valeurs Brutes	140 459	1243	-327	0	-2 967	0	138 407
Amortissements	-124 659	-2 529	323	0	3 122	0	-123 744
Immobilisations en cours	10 266	14 275	0	0	-921	5	23 625
Immeubles de placement	4 655 245	5 132	-16 280	19 548	-194 710	15 632	4 484 567
Immeubles de placement	4 655 245	5 132	-16 280	19 548	-194 710	15 632	4 484 567
<i>Dont leases (1)</i>	<i>243 373</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-269</i>	<i>1 067</i>	<i>3 899</i>	<i>248 070</i>
Actifs destinés à être cédés	161 915	308	0	1 359	198 449	0	362 031
Actifs destinés à être cédés	155 450	308	0	1 359	197 167	0	354 284
Autres actifs destinés à être cédés	6 465	0	0	0	1 282	0	7 747
Total	6 044 433	1 931	-16 284	20 907	4 789	18 008	6 073 783

(1) La rubrique « Leases » détaille les droits d'utilisation sur immeuble de placement et la colonne « Transferts » concerne les indexations des baux ainsi que le reclassement du droit d'un actif destiné à la vente.

- Immobilisations incorporelles

Les écarts d'acquisition des hôtels exploités en Murs et Fonds diminuent de 0,8 M€ en raison de la dépréciation réalisée en lien avec la valeur d'expertise d'un immeuble en France et un en Allemagne.

Au 30 juin 2024, des tests de sensibilité sur les écarts d'acquisition ont été effectués. Une baisse de 2,5% des valeurs d'expertises entraînerait une dépréciation complémentaire de 1,1 M€ et une baisse de 5% des valeurs entraînerait des dépréciations complémentaires pour 2,7 M€.

- Immobilisations corporelles

Le patrimoine des hôtels exploités en murs et fonds s'établit à 1 110,4 M€ au 30 juin 2024 et est présenté sur la ligne « immobilisations corporelles ». Conformément aux normes IFRS, les immeubles occupés/exploités (owner occupied building) ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement et sont comptabilisés et évalués au coût amorti.

La colonne augmentations et dotations aux amortissements des immobilisations corporelles (-2,7 M€) comprend principalement :

- les dotations aux amortissements de la période pour -20,5 M€ des actifs déjà présents au 31 décembre 2023 ;
- les travaux réalisés en Belgique (12,1 M€), en Allemagne (2,4 M€), en France (1,2 M€) et le renouvellement de mobiliers sur les hôtels en exploitation (1,4 M€) ;

La colonne « transferts » (1,1 M€) comprend principalement l'indexation des baux emphytéotiques en application de la norme IFRS 16.

- Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés

Les immeubles de placement et les immeubles destinés à être cédés sont valorisés dans le référentiel IFRS en adoptant le principe de la juste valeur. Un reclassement des autres actifs destinés à être cédés a été réalisée en lien avec la promesse de vente des titres d'une société en Espagne détenant un actif.

Les augmentations des immeubles de placement (5,1 M€) comprennent principalement :

- L'impact des paliers et des franchises de loyers net des linéarisations pour 1,9 M€ ;
- Des travaux pour 1,9 M€ en Espagne, 0,8 M€ sur les hôtels B&B en France et 1,2 M€ sur des hôtels Accor.

Les cessions d'un montant de 16,3 M€ sont relatives à la vente de deux hôtels.

La variation de la juste valeur est en augmentation de 20,9 M€ sur l'exercice et est liée à la légère hausse des valeurs d'expertises sur le semestre et aux nouvelles promesses signées.

L'impact de change de 15,6 M€ sur le semestre est principalement lié à la hausse de la livre sterling (19,9 M€) minoré par la diminution du Forint Hongrois (-3,8 M€).

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau des Flux de Trésorerie s'élève à -22,4 M€. Elle correspond au total de la colonne « Augmentations », hors effet des dotations (-21,5 M€) du tableau de mouvement de patrimoine soit +21,2 M€ (hors droit d'utilisation) retraité de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (+1,0 M€), de l'impact des paliers de loyers et franchises inclus dans les valeurs d'expertises (-1,9 M€).

2.2.5.1.3. Paramètre des expertises

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

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

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Taux de rendements (min.-max.)	Taux de rendements (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation moyen	Valeur d'expertise M€
Allemagne	Niveau 3	4,6%-6,0%	5,3%	5,1%-7,6%	6,5%	624
Belgique	Niveau 3	6,1%-9,0%	7,6%	8,4%-11,3%	9,9%	206
Espagne	Niveau 3	4,2%-7,4%	5,1%	6,1%-9,3%	7,0%	629
France	Niveau 3	4,4%-7,3%	5,2%	6,0%-10,0%	7,1%	1 681
Pays-Bas	Niveau 3	0,0%-0,0%	0,0%	7,3%-10,3%	7,9%	159
Royaume-Uni	Niveau 3	4,5%-6,5%	5,1%	6,5%-8,5%	7,1%	683
Autres	Niveau 3	5,7%-7,6%	6,1%	8,0%-9,5%	8,3%	564
Hôtels en bail	Niveau 3	4,2%-9,0%	5,5%	5,1%-11,3%	7,3%	4 545
Autres activités (non significatives)	Niveau 3	6,5% - 10,0%	7,1%	8,6% - 12,1%	9,1%	45
Total en immeubles de placement, hors actifs en développement et droits d'utilisation						4 591
Droits d'utilisation	Niveau 3					248
Autres actifs destinés à être cédés						8
Total						4 847

Au 31 décembre 2023, les données étaient les suivantes :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Taux de rendements (min.-max.)	Taux de rendements (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation moyen	Valeur d'expertise M€
Allemagne	Niveau 3	4,6%-6,0%	5,3%	5,1%-7,5%	6,5%	627
Belgique	Niveau 3	6,1%-8,8%	7,5%	8,4%-10,7%	9,6%	205
Espagne	Niveau 3	4,2%-7,4%	5,3%	6,1%-9,3%	7,3%	636
France	Niveau 3	4,4%-8,3%	5,2%	6,0%-8,8%	7,0%	1 668
Pays-Bas	Niveau 3	5,0%-6,3%	5,6%	7,0%-8,3%	7,6%	159
Royaume-Uni	Niveau 3	4,5%-6,5%	5,1%	6,5%-8,5%	7,1%	662
Autres	Niveau 3	5,6%-7,5%	6,1%	8,0%-9,4%	8,3%	559
Hôtels en bail	Niveau 3	4,2%-8,8%	5,5%	5,1%-10,7%	7,3%	4 516
Autres activités (non significatives)	Niveau 3	7,55% - 8,0%	0,2%	9,45% - 10,4%	0,2%	51
Total immeubles de placement, hors actifs en développement et droits d'utilisation						4 567
Droits d'utilisation	Niveau 3					243
Autres actifs destinés à être cédés						6
Total						4 817

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

M€	Taux de rendement moyen pondéré	Taux Rendement -25 bps	Taux Rendement +25 bps
Hôtels en Europe	6,0%	203,2	-186,6
Total	6,0%	203,2	-186,6

- Si le taux de rendement hors droits baisse de 25 bps (« -0,25 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 203,2 M€ ;
- Si le taux de rendement hors droits augmente de 25 bps (« + 0,25 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera de -186,6 M€ ;

Impact des variations du taux d'actualisation sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers :

Sur la base d'un échantillon significatif du portefeuille des hôtels en bail, la sensibilité de la valeur du patrimoine à l'évolution du taux d'actualisation peut être appréhendée de la manière suivante :

- Si le taux d'actualisation baisse de 25 bps (« -0,25 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera d'environ +1,9%, soit +85 M€ ;
- Si le taux d'actualisation augmente de 25 bps (« + 0,25 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera d'environ -1,8%, soit -82 M€ ;

2.2.5.2. Actifs financiers

2.2.5.2.1. Principes comptables liés aux actifs financiers

✓ Autres actifs financiers

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

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

Les titres non consolidés sont évalués à leur juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées soit dans les capitaux propres, soit au compte de résultat, selon l'option retenue par le Groupe pour chacun de ces titres conformément à la norme IFRS 9.

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

✓ Prêts

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

2.2.5.2.2. Tableau des actifs financiers

K€	31-déc.-23	Augmentation	Diminution	30-juin-24
Prêts ordinaires (1)	56 722	78	-1 213	55 587
Total prêts et comptes courants	56 722	78	-1 213	55 587
Avances et acomptes sur acquisitions de titres (2)	2 530	8	0	2 538
Titres non consolidés (3)	201	0	0	201
Total autres actifs financiers	2 731	8	0	2 739
Total	59 453	86	-1 213	58 326

- (1) Les prêts ordinaires sont principalement constitués des prêts subordonnés aux sociétés mises en équivalence pour 50,9 M€, à une société non consolidée (0,7 M€) et des dépôts de garantie reversés aux municipalités en Espagne (4,6 M€).
 (2) Acompte sur titres de participations en vue d'acquiescer des titres d'une société au Portugal qui portera un hôtel.
 (3) Participation dans une société non consolidée.

2.2.5.3. Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

2.2.5.3.1. Principes comptables liés aux participations

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

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

2.2.5.3.2. Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises

K€	% de détention	30-juin-24	31-déc.-23	Quote-part de résultat	Distributions
IRIS HOLDING France	19,90%	22 442	21 446	997	-0
OPCI IRIS INVEST 2010	19,90%	33 113	32 309	1 439	-635
OPCI CAMPINVEST	19,90%	21 004	21 013	1 304	-1 313
SCI DAHLIA	19,90%	22 264	21 162	1 102	-0
OPCI OTELI (Phoenix)	31,15%	72 147	71 891	3 165	-2 910
KOMBON (Phoenix)	33,33%	23 951	25 187	-139	-1 097
JOURON (Phoenix)	33,33%	12 194	11 582	776	-163
Total		207 115	204 590	8 643	-6 119

Les participations dans des sociétés associées s'élèvent à 207,1 M€ au 30 juin 2024 contre 204,6 M€ au 31 décembre 2023. La variation par le résultat (8,6 M€) intègre des variations de juste de valeur des immeubles (+3,6 M€) et des instruments financiers (-0,2 M€).

Un protocole a été signé avec AccorInvest afin d'envisager l'acquisition de 19 fonds de commerces d'hôtels dont les sociétés des portefeuilles détiennent déjà les murs contre la cession de 6 hôtels du portefeuille. L'opération devrait se réaliser en fin d'année 2024.

Pour rappel, les holdings OPCI Iris Invest 2010 et Iris Holding France ont été constituées en 2010 et détiennent un portefeuille de trente-deux hôtels Accor en France, Belgique et Allemagne et un portefeuille B&B Hotels de treize hôtels en France et un hôtel en Belgique.

La holding OPCI Campinvest a été constituée en 2011 et détient un portefeuille de dix-neuf hôtels Campanile en France.

La SCI Dahlia, constituée en 2011, détenait un portefeuille de sept hôtels Accor en France. Suite au changement d'opérateur réalisé en 2022, deux hôtels sont passés sous l'enseigne B&B Hotels.

Le portefeuille Phoenix a été acquis en juillet 2019 et comprend désormais vingt-trois hôtels Accor en France, deux hôtels Accor en Belgique et deux hôtels B&B Hotels.

2.2.5.3.3. Répartition de l'actionariat des principales entreprises associées et coentreprises

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

2.2.5.3.4. Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises

K€	Total Bilan	Total des actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
IRIS HOLDING France	244 779	179 880	46 512	24 498	2 995	104 361	6 482	-1 017	5 011
OPCI IRIS INVEST 2010	278 303	157 460	30 916	0	5 256	106 650	8 395	-737	7 231
OPCI CAMPINVEST	161 396	131 289	21 492	0	1 971	53 877	5 279	25	6 552
SCI DAHLIA	188 467	160 042	17 064	0	1 528	75 619	4 597	-1 055	5 509
OPCI OTELI	336 912	288 511	19 782	0	3 954	101 348	9 983	-2 343	10 162
KOMBON SAS	140 453	137 460	2 211	12 488	946	55 167	3 624	-1 464	-418
JOURON SPRL	45 852	12 760	4 322	6 881	541	1 847	1 227	-22	2 327

2.2.5.4. Impôts différés à la clôture

Compte tenu des régimes applicables en France (régime SIIC), en Espagne (régime SOCIMI) et au Royaume-Uni (régime REIT), l'économie potentielle d'impôt sur les déficits fiscaux reportables de l'activité immobilière dans ces pays ne sont pas comptabilisés.

en K€	Bilan au 31-déc.-23	Augmentations		Diminutions		Bilan au 30-juin.-24
		Par le résultat de la période	Autres mouvements et transfert	Par le résultat de la période	Variation de change	
I.D.A. sur écarts temporaires	558	-1 060	3 926	-217	0	3 208
I.D.A. sur JV immob.	-1 157	-2 355	-1 916	0	0	-5 428
I.D.A. sur JV IFT	9	-4	-5	0	0	0
I.D.A. sur reports déficitaires	22 534	-1 714	-2 474	34	0	18 380
	21 944	-5 133	-468	-183	0	16 160
Compensation IDA / IDP	2 008		-2 008			0
Total des IDA	23 952	-5 133	-2 476	-183	0	16 160

en K€	Bilan au 31-déc.-23	Augmentations		Diminutions		Bilan au 30-juin.-24
		Par le résultat de la période	Autres mouvements et transfert	Par le résultat de la période	Variation de change	
I.D.P. sur écarts temporaires	10 596	-695	-8 070	-217	0	1 614
I.D.P. sur JV immob.	198 960	752	9 524	0	0	209 236
I.D.P. sur JV IFT	917	367	-5	0	0	1 279
I.D.A. sur reports déficitaires	-2 197	507	-1 917	0	0	-3 607
	208 276	931	-468	-217	0	208 522
Compensation IDA / IDP	2 008	0	-2 008			0
Total des IDP	210 284	931	-2 476	-217	0	208 522

Impact au compte de résultat -6 064

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

Les impôts différés passifs liés aux gains latents sur immobilisations, concernent le secteur Hôtellerie pour 123 M€ et le secteur Murs et Fonds pour 84,1 M€.

Le secteur Hôtellerie passe de 123 M€ à 130,6 M€ principalement sous l'effet de la légère hausse des valeurs d'expertises sur les portefeuilles à l'étranger.

2.2.5.5. Prêts à court Terme

K€	31-déc.-23	Augmentation	Diminution	30-juin-24
Prêts à court terme	8 955	914	-2 255	7 614
Intérêts courus sur SWAP	14 838	17 168	-14 835	17 171
Total	23 793	18 082	-17 090	24 785

2.2.5.6. Stocks et en cours

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

K€	30-juin-24	31-déc.-23	Variation
Stocks de matières premières et autres approvisionnements	2 368	2 246	121
Stocks de marchandises	0	198	-198
Total des stocks et en-cours	2 368	2 444	-77

2.2.5.7. Créances clients
2.2.5.7.1. Principes comptables liés aux créances clients

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

✓ Créances d'opérations de location simple

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

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

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

✓ Créances des hôtels en exploitation

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

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

2.2.5.7.2. Tableau des créances clients

K€	30-juin-24	31-déc.-23	Variation
Charges à refacturer aux locataires	4 934	3 693	1 241
<i>Créances clients et comptes rattachés</i>	<i>76 452</i>	<i>32 088</i>	<i>44 365</i>
<i>Clients - factures à établir</i>	<i>19 436</i>	<i>12 699</i>	<i>6 737</i>
Total des créances clients	95 888	44 787	51 101
Dépréciations des créances	-5 446	-5 759	312
Total net clients débiteurs	95 376	42 721	52 655

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

Les créances clients brutes dont le solde est de 76,5 M€ au 30 juin 2024 comprennent principalement :

- les créances clients du secteur d'activité Murs et Fonds qui s'élèvent à 42,2 M€ (soit une augmentation de 26,1 M€ par rapport à décembre 2023) en lien avec l'estimé de juin. A titre de comparaison, au 30 juin 2023, ces créances s'élevaient à 45 M€.
- les créances clients du secteur d'activité Hôtellerie pour 34,3 M€ (contre 41 M€ au 30 juin 2023) dont :
 - 4,2 M€ de loyers différés et non échus en Espagne et 1,1 M€ de loyers différés et non échus en Italie, Hongrie et République Tchèque ;
 - 4,5 M€ de créances impayées en France, totalement dépréciées ;
 - des quittancements non échus du mois de juin 2024 et des loyers quittancés d'avance.

Les dépréciations des créances clients s'élèvent à 5,4 M€. Elles concernent principalement les commerces en France pour 4,1 M€.

Les factures à établir pour 19,4 M€ comprennent notamment la refacturation de la taxe foncière en année pleine pour 12 M€.

Détail des créances clients exigibles :

K€	Total	Créances non échues	Créances échues	Créances échues			
				De 1 à 90 jours	entre 90 jours et 180 jours	De 181 jours à 1 an	> 1 an
Créances clients et comptes rattachés	76 452	37 628	38 824	28 526	2 404	1 457	6 438
Dépréciation des créances	-5 446	-91		0	0	-770	-4 586

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

K€	30-juin-24	31-déc.-23
Incidence de la variation des stocks et en cours	80	-96
Incidence de la variation des clients et autres débiteurs	-53 945	13 548
Incidence de la variation des fournisseurs et autres	34 114	6 635
Variation du BFR lié à l'activité	-19 752	20 087

Les variations des dettes fournisseurs s'expliquent également par la reprise de l'activité sur le secteur Murs et Fonds.

2.2.5.8. Créances fiscales et autres créances

K€	30-juin-24	31-déc.-23	Variation
Créances fiscales (IS)	5 277	5 707	-430
Autres créances fiscales	16 517	15 375	1 142
Autres créances	7 896	10 321	-2 425
Créances sur cessions	4 050	0	4 050
Comptes courants	987	1 056	-69
Total créances fiscales et autres créances	34 728	32 459	2 269

Les autres créances fiscales (16,5 M€) concernent principalement des créances de TVA (10 M€).

Le poste autres créances (7,9 M€) concerne principalement l'activité Murs et Fonds (4,2 M€) notamment de l'appel de fonds des charges du Méridien (2,9 M€) au titre du premier semestre 2024 et 3,7 M€ sur les Murs en bail.

Les comptes courants ont diminué et proviennent exclusivement de la Foncière Loisirs Vielsam (0,9 M€).

2.2.5.9. Charges constatées d'avance

K€	30-juin-24	31-déc.-23	Variation
Charges constatées d'avance	5 159	3 447	1 712
Total des charges constatées d'avance	5 159	3 447	1 712

Les charges constatées d'avance concernent l'activité Murs et Fonds pour 2,6 M€ et les Hôtels en bail pour 2,5 M€.

2.2.5.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie
2.2.5.10.1. Principes comptables liés à la trésorerie et équivalents de trésorerie

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

2.2.5.10.2. Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie

K€	30-juin-24	31-déc.-23
Equivalents de Trésorerie	374 347	1 503
Disponibilités bancaires	97 249	107 277
Trésorerie brute	471 596	108 780

Au 30 juin 2023, le portefeuille de titres monétaires est principalement constitué de SICAV monétaires classiques de niveau 2.

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

2.2.5.11. Capitaux propres
2.2.5.11.1. Principes comptables liés aux capitaux propres
✓ Actions propres

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

2.2.5.11.2. Variation des capitaux propres

Le tableau de variation des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés en note 1.1.4. L'Assemblée Générale mixte du 17 avril 2024 a approuvé la distribution d'un dividende ordinaire de 193 M€, soit un dividende de 1,30 € par action.

La variation des écarts de conversion de -5,7 M€ enregistrée directement en situation nette se décompose principalement comme suit :

- effet de la variation des taux de change de la Livre Sterling pour +9,3 M€ (le taux de clôture est de 1,179760€ contre 1,151930 € à l'ouverture) ;
- effet de la variation du taux de change du Forint Hongrois pour -4,2 M€ ;

- effet de la variation du taux de change de la Couronne Tchèque pour -0,9 M€ ;
- effet des investissements nets à l'étranger (IAS 21 et IFRS 9) sur Covivio Hotels pour -1,9 M€, décomposé en :
 - o écarts de change liés aux emprunts et prêts à long terme de Covivio Hotels libellés en GBP (+10,1 M€)
 - o variation de Juste Valeur du Cross Currency Swap liée à la variation de devise (-8,2 M€).

Au 30 juin 2024, le capital est composé de 148 141 452 actions entièrement libérées d'une valeur nominale de 4,00 €.

Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
Nombre d'actions au 31 décembre 2023	148 141 452	7 687	148 133 765
Actions propres - contrat de liquidité		0	
Nombre d'actions au 30 juin 2024	148 141 452	7 687	148 133 765

Ce semestre, il n'y a pas eu de mouvement sur le contrat de liquidité.

2.2.5.12. Etat des dettes

2.2.5.12.1. Principes comptables liés à l'état des dettes

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

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

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

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

✓ Instruments dérivés et instruments de couverture

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

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

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

2.2.5.12.2. Tableaux des dettes

K€	31-déc.-23	Augmentation	Diminution	Transferts	Autres variations	30-juin-24
Emprunts bancaires	1 278 335	0	-160 980	4	0	1 117 359
Emprunts obligataires	949 000	500 000	0	0	0	1 449 000
Autres emprunts et dettes assimilées ⁽¹⁾	4 336	0	-0	0	0	4 336
Billets de Trésorerie	213 000	96 000	0	0	0	309 000
Sous-total Emprunts (portant intérêts)	2 444 671	596 000	-160 980	4	0	2 879 695
Intérêts courus	22 387	29 063	-22 276	0	0	29 174
Étalement des frais sur emprunts	-12 362	2 797	-5 026	0	0	-14 592
Banques créditrices	95	0	0	0	34 494	34 589
Total Emprunts (LT / CT)	2 454 791	627 860	-188 282	4	34 494	2 928 866
<i>dont Long Terme</i>	<i>2 198 955</i>	<i>502 667</i>	<i>-161 315</i>	<i>-82 447</i>	<i>0</i>	<i>2 457 859</i>
<i>dont Court Terme</i>	<i>255 836</i>	<i>125 193</i>	<i>-26 967</i>	<i>82 451</i>	<i>34 494</i>	<i>471 007</i>
Valorisation des instruments financiers	-105 110				-12 469	-117 580
<i>dont Actif</i>	<i>-177 634</i>				<i>-23 173</i>	<i>-200 807</i>
<i>dont Passif</i>	<i>72 524</i>				<i>10 703</i>	<i>83 228</i>
Total des emprunt et instruments dérivés	2 349 681	627 860	-188 282	4	22 025	2 811 287

(1) Il s'agit des emprunts des sociétés en partenariats auprès des actionnaires autres que Covivio Hotels. Au 30 juin 2024, le solde de 4,3 M€ est principalement constitué des sociétés du portefeuille Murs et Fonds en Allemagne.

Le Groupe Covivio Hotels a souscrit au premier semestre 2024 à un nouvel emprunt obligataire pour un montant net de frais de 495 M€ et a émis de nouveaux billets de trésorerie pour un montant de 96 M€.

La ligne « encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+592,6 M€) correspond à la colonne Augmentation des Emprunts portant intérêts (+585,8 M€) et de l'augmentation de l'emprunt en livre sterling (+5,1 M€) retraité des passifs locatifs (-1,6 M€).

La ligne « Remboursement d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-169,7 M€) correspond à la colonne diminution des emprunts portant intérêts (-161,0 M€) retraité des écarts de conversion (-6,2 M€) et des impacts des passifs locatifs (-2,1 M€).

L'endettement financier net est présenté ci-dessous :

		30-juin-24	31-déc.-23
Trésorerie brute (a)	4.2.5.10.2	471 596	108 780
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	4.2.5.12.2	-34 589	-95
Trésorerie nette (c) = (a)-(b)		437 007	108 685
Dont Trésorerie nette disponible		471 596	108 780
<i>Total des emprunts portant intérêts</i>	4.2.5.12.2	2 879 695	2 444 670
<i>Intérêts courus</i>	4.2.5.12.2	29 174	22 387
Endettement brut (d)		2 908 869	2 467 057
Amortissement des frais de financement (e)		-14 592	-12 362
Endettement financier net (d) - (c) + (e)		2 457 270	2 346 010

2.2.5.12.3. Emprunts bancaires

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

en K€	Dettes adossées	Valeur d'expertise 30 juin 2024	Encours dette 30 juin 2024	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
	400 M€ (2018) - ROCKY		318 535	24/07/2018	475 145	24/07/2026
	178 M€ (2020) - PARKINN AP BERLIN		173 461	30/12/2019	178 000	30/12/2029
	150 M€ (2023) - OPCI B2 HI (B&B)		149 000	20/10/2023	150 000	20/10/2030
	> 100 M€	1 557 400	640 996			
	< 100 M€	1 696 321	442 798			
TOTAL GAGE		3 253 721 ⁽¹⁾	1 083 794			
	599 M€ (2021) - Emprunt obligataire		599 000	27/07/2021	599 000	27/07/2029
	500 M€ (2024) - Emprunt obligataire		500 000	23/05/2024	500 000	23/05/2033
	Programme NEUCP COVIVIO Hotels		309 000			
	350 M€ (2018) - Emprunt obligataire		350 000	24/09/2018	350 000	24/09/2025
	> 100 M€	0	1 758 000			
	< 100 M€	2 729 714	33 571			
TOTAL LIBRE		2 729 714	1 791 571			
	Autres dettes		4 336			
Total général		5 983 435	2 879 701			

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

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux moyen de la dette consolidée de Covivio Hotels s'élève au 30 juin à 2,32% (contre 2,43% au 31 décembre 2023).

Les actifs immobilisés faisant l'objet de sûretés représentent 54,4 % du total des actifs immobilisés. Ces sûretés sont consenties pour des durées égales à la durée des financements qui s'y rapportent.

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

en K€	Encours au 30-juin-2024	Échéance à - 1 an	Encours au 30-juin-2025	Échéance de 2 à 5 ans	Échéance + 5 ans
Dettes Financières à taux fixe	1 533 224	0	1 533 224	434 224	1 099 000
Emprunts bancaires et Crédit-bail	79 889	0	79 889	79 889	0
Total Emprunts et obligations	79 889	0	79 889	79 889	0
Obligations	1 449 000	0	1 449 000	350 000	1 099 000
Total dettes représentées par des titres	1 449 000	0	1 449 000	350 000	1 099 000
Autres emprunts et dettes assimilées	4 336	0	4 336	4 336	0
Dettes Financières à taux variable	1 346 470	410 883	935 594	627 473	308 114
Emprunts bancaires et Crédit-Bail	1 037 470	101 883	935 594	627 473	308 114
Total Emprunts et obligations	1 037 470	101 883	935 594	627 473	308 114
<i>Billets de trésorerie</i>	<i>309 000</i>	<i>309 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Dettes représentées par des titres	309 000	309 000	0	0	0
Total	2 879 695	410 883	2 468 818	1 061 697	1 407 114

2.2.5.12.4. Emprunts obligataires

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont les suivantes :

Caractéristiques			
Date d'émission	24/09/2018	27/07/2021 02/11/2021	23/05/2024
Montant de l'émission (en M€)	350	599	500
Remboursement partiel (en M€)	0	0	0
Montant nominal après remboursement partiel (en M€)	350	599	500
Nominal d'une obligation (en euros)	100 000	100 000	100 000
Nominal d'une obligation après remboursement partiel (en euros)	100 000	100 000	100 000
Nombre de parts émises	3 500	5 990	5 000
Taux nominal	1,875%	1,000%	4,125%
Date d'échéance	24/09/2025	27/07/2029	23/05/2033

La dette obligataire dans les comptes consolidés est de 1 449 M€ au 30 juin 2024.

La juste valeur de ces emprunts obligataires au 30 juin 2024, s'élève à 1 351,8 M€ contre 858,3 M€ au 31 décembre 2023, après le nouvel emprunt obligataire de 500 M€ en mai 2024.

L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque, hors spread de crédit) est de -97,2 M€ au 30 juin 2024. L'impact du spread de crédit serait de +6,8 M€.

2.2.5.12.5. Instruments dérivés

Les instruments financiers dérivés sont essentiellement composés d'instruments de couverture de taux mis en place dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt du Groupe. Ces instruments dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat, ces derniers n'étant pas éligibles à la comptabilité de couverture selon IFRS 9.

K€	31-déc.-23 Net	Soules de restructuration	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	30-juin-24 Net
Instruments financiers	105 110	0	20 686	-8 217	117 580
Total	105 110	0	20 686	-8 217	117 580
				IFT Passif	83 228
				IFT Actif	200 807

Conformément à la norme IFRS 13, les juste-valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (CDA/DVA) pour un montant de -4,0 M€ au 30 juin 2024 contre -3,6 M€ au 31 décembre 2023.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de trésorerie de (-41,6 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (- 20,7 M€) et la variation de valeur des Immeubles de Placement (-20,9 M€).

L'impact sur les capitaux propres de -8,2 M€ correspond à la variation sur la période du taux de change des Cross Currency Swap pris en couverture de nos investissements réalisés au Royaume-Uni.

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture :

K€	30-juin-24	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Couverture Ferme				
SWAP receveur fixe	1 114 289	0	354 289	760 000
SWAP payeur fixe	2 197 748	0	913 798	1 283 950
Total des SWAP	1 083 460	0	559 510	523 950
Couverture Optionnelle				
Achat de CAP	92 063	573	42 190	49 300
Achat de FLOOR	28 000	0	28 000	0
Vente de FLOOR	52 300	0	3 000	49 300
	3 484 399	573	1 341 277	2 142 550

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

Solde des couvertures au 30 juin 2024 :

K€	Encours au 30 juin 2024	
	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes	1 533 224	1 346 470
Banques créditrices		34 589
Passifs financiers nets avant couverture	1 533 224	1 381 059
Couverture ferme : Swaps	0	-1 083 460
Couverture optionnelle : Caps	0	-92 063
Total couverture	0	-1 175 522
Passifs financiers nets après couverture	1 533 224	205 537

2.2.5.12.6. Passifs locatifs

Au 30 juin 2024, le solde des passifs locatifs s'élève à 294,1 M€ en application de la norme IFRS 16. La charge d'intérêts liée à ces passifs locatifs est de -7,8 M€ au titre du semestre.

K€	31-déc.-23	Augmentation	Diminution	Autres variations	Variation de change	30-juin-24
Passif locatif long terme	282 992	1	0	916	4 257	288 166
Passif locatif court terme	5 768	1 630	-2 136	628	26	5 915
Total Dette bancaire	288 759	1 631	-2 136	1 544	4 283	294 081

L'augmentation des passifs locatifs est liée à des indexations de baux (1,5 M€) et à la hausse de la livre sterling sur la période (4,3 M€).

A noter que les passifs locatifs d'une société espagnole sont toujours reclassés en passifs destinés à être cédés au 30 juin 2024 (5,7 M€).

Echéancier des passifs locatifs :

K€	Total au 30 juin 2024	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans	Total LT
Hôtellerie	248 119	5 204	15 564	49 373	177 979	242 915
Murs et Fonds	45 962	712	1 182	4 578	39 491	45 251
Total des Passifs locatifs	294 081	5 915	16 745	53 951	217 470	288 166

2.2.5.12.7. Covenants bancaires

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

Le covenant de LTV le plus restrictif s'élève à 60 % au 30 juin 2024.

Le covenant d'ICR le plus restrictif s'élève à 200% au 30 juin 2024.

Les covenants bancaires du groupe Covivio Hotels sont pleinement respectés au 30 juin 2024 et s'établissent à 39,1 % pour la LTV part du groupe et 594% pour l'ICR part du groupe.

Aucun financement n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de rating de Covivio Hotels, actuellement BBB+, perspective stable (rating Standard & Poor's confirmé le 19 avril 2024).

LTV Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
130 M€ (2019) - REF I	Covivio Hotels	≤ 60%	respecté
279 M€ (2017) - Roca	Covivio Hotels	< 60%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	≤ 60%	respecté

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

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

2.2.5.13. Provisions pour risques et charges

2.2.5.13.1. Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges

✓ Engagements de retraite

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

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

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

2.2.5.13.2. Tableau des provisions

K€	31-déc.-23	Dotation	Reprises de provisions		30-juin-24
			Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	616	9	0	0	625
Autres provisions	3 801	0	0	0	3 801
Sous-total Provisions -passifs courants	4 417	9	0	0	4 426
Provision Retraites	809	8	0	0	817
Provision Médaille du travail	48	6	0	0	54
Sous-total Provisions -passifs non courants	857	14	0	0	871
Total des Provisions	5 274	23	0	0	5 297

Les autres provisions concernent principalement un litige en lien avec une demande d'indemnité d'éviction d'un ancien locataire (3 M€), contestée par Covivio Hotels.

2.2.5.14. Autres dettes

K€	30-juin-24	31-déc.-23	Variation
Autres dettes long terme	9 317	9 334	-17
Dettes fournisseurs	61 832	48 387	13 445
Dettes fournisseurs d'immobilisations	6 133	7 088	-955
Avances et acomptes reçus, avoirs à établir	21 136	12 465	8 671
Impôts courants	10 266	9 513	754
Autres dettes court terme	52 017	30 005	22 012
Comptes courants - passif	114	126	-12
Total	160 815	116 917	43 898

Les autres dettes long terme sont constituées uniquement des dépôts de garantie reçus dont 8,8 M€ concernent les actifs du portefeuille hôtelier en Espagne et 0,4 M€ proviennent de l'activité Murs et Fonds. Les dettes fournisseurs concernent l'activité Hôtels en bail pour 16,9 M€ et l'activité Murs et Fonds pour 45,0 M€ en lien avec l'estimé de juin. En comparaison, les dettes fournisseurs sur l'activité Murs et Fonds s'élevaient à 46 M€ au 30 juin 2023 et à 19 M€ pour les Hôtels en bail.

Les dettes fournisseurs d'immobilisations concernent principalement l'activité hôtels en bail pour 5,6 M€ et sont stables.

Les avances et acomptes reçus incluent notamment les avances reçues sur Murs et Fonds pour 13,2 M€ et les loyers variables 2024 quittancés d'avance (2,8 M€).

Les autres dettes court terme (52 M€) intègrent principalement les dettes sociales en provenance de l'activité Murs et Fonds pour 16 M€, la dette foncière en année pleine pour 17 M€ ainsi que le dépôt de 3,1 M€ reçu sur la promesse de vente d'un hôtel en Espagne et l'acompte reçu pour la cession des titres pour une société Espagnole (1,5 M€).

2.2.5.15. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

K€	Poste concerné dans l'état de situation financière	30-juin-24 Net (K€)	Montant figurant dans l'Etat de Situation Financière évalué:			Juste Valeur (K€)
			Au Coût amorti	A la juste Valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Titres immobilisés (non courants)	Actifs financiers non courants	2 739	2 739			2 739
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	55 587	55 587			55 587
Prêts & Créances	Créances clients	95 374	95 374			95 374
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur	200 807		0	200 807	200 807
Actifs en juste valeur	Equivalents de trésorerie	374 347			374 347	374 347
Total Actifs Financiers		728 854	153 700	0	575 154	728 854
Dettes au coût amorti	Dettes financières	2 879 695	2 879 695			2 774 827
Passifs à la juste valeur	Dérivés à la juste valeur	83 228		0	83 228	83 228
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	9 317	9 317			9 317
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	67 965	67 965			67 965
Total Passifs Financiers		3 040 205	2 956 977	0	83 228	2 935 337

⁽¹⁾ L'écart entre valeur nette comptable et juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque et hors spread de crédit) est de -104,9 M€, (-97,2 M€ au titre des emprunts détaillés en 2.2.5.12.4 et -7,7 M€ pour les autres dettes à taux fixe du groupe)

L'impact du spread de crédit serait de 6,8 M€

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

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif ;
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables ;

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

K€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat et OCI		200 807		200 807
Equivalents de trésorerie		374 347		374 347
Total Actifs financiers	0	575 154	0	575 154
Dérivés à la juste valeur par résultat et OCI		83 228		83 228
Total Passifs financiers	0	83 228	0	83 228

2.2.5.16. Comptes de régularisation

K€	30-juin-24	31-déc.-23	Variation
Produits constatés d'avance et autres comptes	9 206	17 738	-8 532
Total des comptes de régularisation	9 206	17 738	-8 532

Les produits constatés d'avance se répartissent entre l'activité hôtels en bail (5,5 M€) et l'activité Murs et Fonds (3,7M€).

La variation s'explique par l'utilisation des indemnités de travaux perçus sur deux actifs anglais (-2,6 M€) et les loyers quittancés d'avance sur l'activité hôtels en bail (-5,8 M€).

2.2.6. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET

2.2.6.1. Principes comptables

✓ Loyers

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

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

La plupart des revenus locatifs de l'exercice correspondent au quittancement des loyers sur la période. Pour les hôtels gérés par le groupe Accor, ce quittancement est calculé en pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice. D'autres portefeuilles hôteliers font l'objet d'un quittancement additionnel via un loyer variable ajouté au loyer minimum garanti et calculé sur un pourcentage du chiffre d'affaires des hôtels.

✓ Revenus des hôtels en gestion (Murs et Fonds)

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

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

2.2.6.2. Résultat d'exploitation

2.2.6.2.1. Revenus locatifs

Loyers (en K€)	30-juin-24	30-juin-23	Variation en K€	Var %
Hôtels en bail	131 858	125 809	6 049	4,8%
Autres activités (non significatives)	1 673	1 917	-244	-12,7%
Total Loyers	133 531	127 726	5 805	4,5%

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

La variation du chiffre d'affaires de l'activité hôtellerie (+5,8 M€) s'explique principalement par :

- La hausse des portefeuilles à loyers variables (+3,3 M€) ;
- Les effets d'indexation des loyers et autres (+3 M€) ;
- L'impact de la cession d'hôtels (-0,2 M€)

2.2.6.2.2. Charges immobilières

K€	30-juin-24	30-juin-23	Variation en %
Loyers	133 531	127 726	4,5%
Charges locatives non récupérées	-191	80	n.a.
Charges d'impôts et taxes	-14 000	-14 076	-0,5%
Produits de refacturation d'impôts et taxes	12 219	12 511	-2,3%
Charges sur Immeubles	-1 666	-1 894	-12,0%
Charges nettes des créances irrécouvrables	757	-716	n.a.
Loyers Nets	130 650	123 630	5,7%
Taux charges immobilières	-2,2%	-3,2%	

Les charges sur immeubles sont essentiellement constituées des honoraires de Property Management auprès des filiales du groupe Covivio pour 1,5 M€.

La variation des charges nettes de créances irrécouvrables concerne principalement la reprise des différés de paiement en Espagne (+1 M€) minoré par une nouvelle dépréciation sur des actifs commerces en France (-0,3 M€).

2.2.6.2.3. EBITDA des hôtels en gestion

K€	30-juin-24	30-juin-23	Var %
Revenus des hôtels en gestion	138 038	136 196	1,4%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-108 406	-104 607	3,6%
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	29 632	31 589	-6,2%
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES	-0	47	-100,0%

Le résultat détaillé de cette activité est présenté en § 2.2.8.6.

L'EBITDA des hôtels en gestion diminue de -2,0 M€ principalement en raison de la fin du minimum garanti sur un hôtel à Roissy (-1 M€) et à la fermeture pour travaux d'un hôtel à Bruges.

Il n'intègre pas les coûts de structure Corporate de cette activité. Ces derniers sont présentés dans les frais de structure.

2.2.6.2.4. Coûts de fonctionnement nets

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

K€	30-juin-24	30-juin-23	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	2 267	2 630	-13,8%
Frais liés à l'activité	-501	-670	-25,2%
Frais de structure	-10 489	-10 949	-4,2%
Total Coûts de Fonctionnements Nets	-8 724	-8 990	-3,0%

Les revenus de gestion et d'administration sont principalement constitués des honoraires d'asset management facturés aux sociétés mises en équivalence ou en partenariat. Ils sont en hausse sous l'effet principal de la hausse des loyers variables sur la période.

Les frais liés à l'activité sont principalement constitués de frais d'expertises sur immeubles et de frais d'asset management.

Les frais de structure comprennent :

- des frais de réseau pour 3,6 M€ dont 2,8 M€ avec Covivio ;
- des coûts de personnel pour 1,6 M€.

A noter que les frais de personnel avant affectation au résultat de cessions s'élèvent à 2,0 M€.

2.2.6.2.5. Amortissements des biens d'exploitation et variation nette des provisions et autres

K€	30-juin-24	30-juin-23	Variation
Amortissements des biens d'exploitation	-20 646	-23 606	2 961
Variation nette des provisions et autres	7 951	15 255	-7 304

La diminution des amortissements des biens en exploitation s'explique notamment par :

- l'amortissement des hôtels en exploitation pour 24,2 M€ sur le semestre ;
- les reprises nettes de dépréciations exceptionnelles réalisées en Allemagne sur trois hôtels en exploitation pour 3,6 M€.

Le poste « variation nette des provisions et autres » est principalement composé de la refacturation aux locataires des baux à construction (6,6 M€). La charge locative étant annulée par l'application de la norme IFRS 16, le produit de la refacturation aux locataires/exploitants n'est pas présenté en charges sur immeubles car cela conduirait à afficher un produit net sur ce poste et à fausser le ratio de charges immobilières.

La variation du poste est principalement liée à la reprise de provision pour impôts sur le portefeuille Murs et Fonds en Allemagne en 2023 (7,7 M€).

2.2.6.3. Résultat de cessions

Au cours de la période, le groupe Covivio Hotels a réalisé des ventes pour un montant total de 19,8 M€, nettes de frais, comprenant les cessions de deux hôtels. Les valeurs d'expertises de ces deux actifs ressortaient à 16,2 M€ au 31 décembre 2023.

2.2.6.4. Variation de Juste Valeur des Immeubles

K€	30-juin-24	30-juin-23
Hôtels en bail	27 418	-41 051
Autres activités (non significatives)	-5 199	-3 104
Murs et Fonds	-1 312	112
Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles	20 907	-44 043

La variation de juste valeur des immeubles est commentée dans le paragraphe 2.2.5.1.2.

La variation de valeur de -1,3 M€ sur les Murs et Fonds correspond à la valorisation de terrains en Allemagne.

2.2.6.5. Coût de l'endettement financier net

K€	30-juin-24	30-juin-23	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	4 392	1 150	3 242	281,9%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-48 853	-37 279	-11 574	31,0%
Amortissements des frais accessoires et des primes	-1 993	-1 936	-57	3,0%
Charges nettes sur couverture	16 521	7 437	9 084	122,1%
Coût de l'endettement financier Net	-29 934	-30 628	694	-2,3%

Le coût de l'endettement financier net a diminué de 0,7 M€ principalement sous l'effet de la baisse de la dette moyenne et de son coût.

2.2.6.6. Résultat financier

K€	30-juin-24	30-juin-23	Variation en K€	Variation en %
Coût de l'endettement financier net	-29 934	-30 628	694	-2,3%
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-7 840	-7 517	-323	4,3%
Variation de juste valeur des instruments financiers	20 686	7 839	12 847	n.p.
Actualisation et résultat de change	408	367	40	n.p.
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-715	-57	-658	1161,6%
Total du Résultat Financier	-17 394	-29 995	12 600	n.p.

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

Les amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts de la période sont principalement liés au remboursement partiel de l'emprunt en livre sterling.

La hausse des taux a généré une variation de la valorisation des instruments financiers de 20,7 M€ au 30 juin 2024. Si l'on intègre la variation de valeur du Cross Currency Swap comptabilisée en capitaux propres (-8,2 M€) la variation des instruments financiers serait de 12,5 M€.

La ligne « Autres produits et charges calculés » du Tableau de Flux de Trésorerie de -0,8 M€ est essentiellement composée de l'amortissement des frais sur emprunts (+2,0 M€ réguliers et +0,7 M€ exceptionnels) et de la linéarisation de franchises (-2,2 M€).

2.2.6.7. Impôts exigibles et impôts différés
2.2.6.7.1. Principes comptables aux impôts exigibles et différés
✓ Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

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

- Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

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

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

- 95 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles,

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

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

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

Il n'y a aucune dette d'exit tax dans les comptes de Covivio Hotels au 30 juin 2024.

✓ Régime de droit commun et impôts différés

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

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

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

✓ Régime SOCIMI (sociétés espagnoles)

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

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

✓ Régime REIT (sociétés du Royaume-Uni)

Neuf sociétés du Royaume-Uni ont opté pour le régime d'exonération REIT à compter du 1^{er} janvier 2024. L'option pour le régime REIT n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au moment de l'option.

Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIT sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 90% des profits locatifs.

2.2.6.7.2. Impôts et taux retenus par Zone Géographique

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	0	-2 283	-2 283	25,83%
Belgique	-1 242	-741	-1 983	25,00%
Luxembourg	-443	-114	-557	24,94%
Pays-Bas	-777	7	-770	25,80%
Portugal	-380	-972	-1 352	22,50%
Allemagne	-1 470	818	-652	15,83% (1)
Espagne	0	54	54	25,00%
Royaume Uni	-415	-1 716	-2 132	25,00%
Irlande	-98	89	-9	33,00% (2)
Pologne	-86	-2	-88	9,00%
Italie	-247	-1 206	-1 453	27,90% (3)
Hongrie	-91	0	-91	9,00%
République Tchèque	-323	2	-321	21,00%
Total	-5 573	-6 064	-11 636	

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

- (1) En Allemagne, le taux d'impôt sur les valeurs immobilières est de 15,83% mais pour l'activité d'exploitation des hôtels les taux vont de 30,18 à 32,28 %.
- (2) En Irlande, les taux d'impôts sont de 12,5% pour les sociétés opérationnelles, 25% pour les holdings et 33% pour le capital gain.
- (3) En Italie, le taux d'impôt s'établit à 24%, auquel s'ajoute un taux d'impôt régional sur les sociétés (résidentes et non résidentes) dont le taux standard est de 3,9%.

2.2.6.7.3. Charges et produits d'impôts différés

K€	30-juin-24	30-juin-23	Variation
France	-2 283	546	-2 829
Belgique	-741	0	-742
Luxembourg	-114	-246	132
Pays-Bas	7	363	-356
Portugal	-972	-650	-322
Allemagne	818	2 544	-1 725
Espagne	54	-39	93
Royaume Uni	-1 716	-799	-918
Irlande	89	89	0
Pologne	-2	55	-56
Italie	-1 206	-517	-689
République Tchèque	2	99	-97
Hongrie	0	584	-584
Total	-6 064	2 029	-8 093

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

Les charges d'impôts différés au 30 juin 2024, d'un montant de -6,1 M€, se répartissent entre l'activité hôtellerie (-8,1 M€) et l'activité Murs et Fonds (+2,0M€).

La variation de -8,1 M€ s'explique principalement par la hausse des valeurs sur les actifs Murs et Fonds et sur la reprise des impôts différés actif suite à la progression des résultats en Italie et en Angleterre.

2.2.7. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

2.2.7.1. Frais de personnel

Dans l'état du résultat net, les frais de personnel de la période sont inclus dans les postes *Frais de structure* pour 1,7 M€. Ces derniers sont en diminution de 0,8 M€.

Les frais de personnel sont aussi présents dans *EBITDA* des hôtels en gestion pour 35,3 M€ pour ce qui concerne l'activité Murs et Fonds. Ils sont en diminution de 1,1 M€ par rapport au 30 juin 2023 en lien avec la stabilité de l'effectif et la hausse du chiffre d'affaires de l'Hébergements et Restauration.

Les frais de personnel sont également présents dans le poste *frais sur ventes* pour 0,3 M€.

L'effectif présent au 30 juin 2024 des sociétés consolidées par intégration globale (hors sociétés Murs et Fonds) s'élève à 23 personnes. Cet effectif se répartit entre la France (18 personnes), l'Espagne (2 personnes) et le Luxembourg (3 personnes).

L'effectif moyen au 30 juin 2024 pour l'activité Murs et Fonds s'établit à 1 322 personnes, ce qui est stable par rapport à juin 2023 (1 325 personnes).

2.2.7.2. Résultat par action et résultat dilué par action

✓ Résultat par action (IAS 33)

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

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

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

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

	30-juin-24	30-juin-23
Résultat net part du groupe (en K€)	133 333	62 106
Nombre d'action moyen non dilué	148 133 765	148 135 962
Nombre moyen d'actions auto détenues	7 687	5 490
Nombre d'action moyen dilué	148 133 765	148 135 962
Résultat net par action non dilué	0,90	0,42
Résultat net par action dilué	0,90	0,42

2.2.7.3. Transactions entre parties liées

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

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

Partenaires	Qualité du partenaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Covivio Hotels Gestion	Gérant	-1 994			Rémunération de la gérance
Covivio Property	Prestataire Groupe	-1 069			Honoraires Property
Covivio	Prestataire Groupe	-3 011			Frais de réseau
Covivio SGP	Gérant OPCI B2 INVEST HOTEL	-99			Prestations conseil et convention de gestion
Covivio Immobilien GmbH	Prestataire Groupe	-650			Honoraires Property et Frais de réseau
Covivio Italy	Prestataire Groupe	-126			Honoraires Property et Frais de réseau
IRIS (OPCI + Holding), OPCI Campinvest, SCI Dahlia et Phoenix	Sociétés MEE	2 064	1 543	50 750	Honoraires Asset, Property, Prêts

2.2.7.4. Rémunération des dirigeants

2.2.7.4.1. Rémunération des dirigeants et des administrateurs

Au cours de ce semestre, il n'a été constaté aucune rémunération aux membres du Conseil de surveillance et du Comité d'audit.

2.2.7.4.2. Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, Covivio Hotels Gestion a perçu au titre de l'année 2024 une rémunération au titre de ses fonctions de 1,0 M€ hors taxes. Les modalités de calcul de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Covivio Hotels.

Au cours du premier semestre 2024, il a été versé 1,0 M€ de dividende préciputaire à l'associé commandité, Covivio Hotels Gestion au titre de l'exercice 2024. Ce dividende préciputaire a été comptabilisé en charge d'exploitation conformément aux normes IFRS qui stipulent qu'un dividende préciputaire doit être traité comme une commission de gestion.

2.2.8. INFORMATION SECTORIELLE

2.2.8.1. Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8

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

- Hôtellerie : actifs principalement loués à Accor, IHG, B&B, Motel One, NH, Pierre & Vacances et Club Med ;
- Murs et Fonds : hôtels exploités par Covivio Hotels, en direct ou via un contrat de management avec un opérateur hôtelier ;

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

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

2.2.8.2. Immobilisations incorporelles et corporelles

30/06/2024 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Ecarts d'acquisition	0	0	40 452	76 075	116 527
Immobilisations incorporelles	0	17	158	87	262
Immeubles d'exploitation	0	0	196 896	875 211	1 072 107
Autres immobilisations	10	29	7 557	7 068	14 664
Immobilisations en cours	0	0	12 289	11 336	23 625
TOTAL	10	46	257 352	969 776	1 227 184

31/12/2023 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Ecarts d'acquisition	0	0	40 955	76 395	117 350
Immobilisations incorporelles	-0	18	100	109	227
Immeubles d'exploitation	-0	0	201 183	882 446	1 083 629
Autres immobilisations	10	40	7 879	7 870	15 799
Immobilisations en cours	1	0	7 606	2 659	10 266
TOTAL	11	59	257 723	969 479	1 227 272

2.2.8.3. Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés

30/06/2024 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Immeubles de Placement	1 501 429	2 983 138	0	0	4 484 567
Actifs destinés à être cédés	230 064	124 220	0	0	354 284
Autres actifs destinés à être cédés	0	7 747	0	0	7 747
TOTAL	1 731 493	3 115 105	0	0	4 846 598

31/12/2023 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Immeubles de Placement	1 649 310	2 988 884	17 051	0	4 655 245
Actifs destinés à être cédés	58 515	96 935	0	0	155 450
Autres actifs destinés à être cédés	0	6 465	0	0	6 465
TOTAL	1 707 825	3 092 284	17 051	0	4 817 160

* Les 17 M€ concernant la valorisation du fonds du Plaza Nice a été reclassé dans le secteur hôtellerie à compter du 01 janvier 2024.

2.2.8.4. Passifs financiers

30/06/2024 - en K€	Hôtellerie	Murs et Fonds	TOTAL
Emprunts LT portant intérêts	1 742 589	715 270	2 457 859
Emprunts CT portant intérêts	460 853	10 154	471 007
Passifs locatifs LT et CT	248 415	45 666	294 081
Total Emprunts LT & CT	2 451 858	771 090	3 222 948

31/12/2023 - en K€	Hôtellerie	Murs et Fonds	TOTAL
Emprunts LT portant intérêts	1 498 569	700 386	2 198 955
Emprunts CT portant intérêts	252 719	3 117	255 836
Passifs locatifs LT et CT	243 404	45 355	288 759
Total Emprunts LT & CT	1 994 692	748 858	2 743 550

En mai 2024, un emprunt obligataire a été souscrit pour 500 M€ pour une maturité de 9 ans. De nouveaux tirages de contrats NEU CP ont été réalisés pour 96 M€, à échéance 2025. Un remboursement partiel de 130 M€ a également été réalisé le 19 mai 2024.

2.2.8.5. Compte de résultat par secteur opérationnel

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

Données en K€	Hôtellerie	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	30-juin-24
Loyers	133 531	0	0	133 531
Charges locatives non récupérées	-1 972	0	0	-1 972
Charges sur Immeubles	-1 666	0	0	-1 666
Charges nettes des créances irrécouvrables	757	0	0	757
LOYERS NETS	130 650	0	0	130 650
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	0	138 038	0	138 038
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	0	-108 406	0	-108 406
Revenus des autres activités	-0	0	0	0
Dépenses des autres activités	0	0	0	-0
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	0	29 632	0	29 632
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES	-0	0	0	-0
Revenus de gestion et d'administration	3 113	-0	-846	2 267
Frais liés à l'activité	-458	-849	806	-501
Frais de structure	-9 456	-1 076	42	-10 489
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	-6 801	-1 925	2	-8 724
Amortissements des biens d'exploitation	-36	-20 610	0	-20 646
Variation nette des provisions et autres	6 862	1 092	-2	7 951
RESULTAT D'EXPLOITATION	130 675	8 189	0	138 864
Résultat des cessions d'actifs	3 533	-16	0	3 517
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	47 449	0	0	47 449
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-26 542	0	0	-26 542
Résultat des ajustements de valeurs	20 907	0	0	20 907
Résultat de cession de titres	0	-25	0	-25
Résultat des variations de périmètre	-2	-823	0	-825
RESULTAT OPERATIONNEL	155 113	7 325	0	162 438
Coût de l'endettement financier net	-22 471	-7 464	-0	-29 934
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-6 594	-1 246	0	-7 840
Ajustement de valeur des instruments dérivés	20 686	0	0	20 686
Actualisation des dettes et créances	417	-9	0	408
Amortissement exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-715	0	0	-715
Quote-part de résultat des entreprises associées	8 643	0	0	8 643
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	155 081	-1 394	0	153 687
Impôts différés	-8 067	2 003	0	-6 064
Impôt sur les sociétés	-4 037	-1 536	0	-5 573
RESULTAT NET DE LA PERIODE	142 977	-926	0	142 050

Données en K€	Hôtellerie	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	30-juin-23
Loyers	128 626	0	-901	127 726
Charges locatives non récupérées	-1 485	0	0	-1 485
Charges sur Immeubles	-1 894	0	0	-1 894
Charges nettes des créances irrécouvrables	-716	0	0	-716
LOYERS NETS	124 531	0	-901	123 630
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	0	136 196	0	136 196
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	0	-104 607	0	-104 607
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	0	31 589	0	31 589
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES	50	-3	0	47
Revenus de gestion et d'administration	7 931	597	-5 898	2 630
Frais liés à l'activité	-5 040	-1 364	5 734	-670
Frais de structure	-9 503	-2 481	1 035	-10 949
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	-6 612	-3 248	871	-8 990
Amortissements des biens d'exploitation	-103	-23 503	0	-23 606
Variation nette des provisions et autres	6 719	8 506	30	15 255
RESULTAT D'EXPLOITATION	124 584	13 341	0	137 925
Résultat des cessions d'actifs	-269	0	0	-269
Résultat des ajustements de valeurs	-44 043	0	0	-44 043
Résultat de cession de titres	0	0	0	0
Résultat des variations de périmètre	-1	-1 883	0	-1 884
RESULTAT OPERATIONNEL	80 271	11 450	0	91 721
Coût de l'endettement financier net	-23 175	-7 454	0	-30 628
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-6 298	-1 219	0	-7 517
Ajustement de valeur des instruments dérivés	7 839	0	0	7 839
Actualisation des dettes et créances	363	4	0	367
Amortissement exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-57	0	0	-57
Quote-part de résultat des entreprises associées	4 555	0	0	4 555
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	63 499	2 782	0	66 281
Impôts différés	329	1 701	0	2 029
Impôt sur les sociétés	-4 479	-1 654	0	-6 133
RESULTAT NET DE LA PERIODE	59 349	2 829	0	62 178

2.2.9. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

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

MAZARS**Tour Exaltis**

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

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

ERNST & YOUNG et Autres

Tour First

TSA 14444

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

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

Covivio HotelsPériode du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024**Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2024**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Covivio Hotels, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

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

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

II - Vérification spécifique

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

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

Paris-La Défense, le 24 juillet 2024

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

ERNST & YOUNG et Autres

Sandie Tzinmann

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune

4. ATTESTATION DU RESPONSABLE

ATTESTATION DU RESPONSABLE

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

Le 24 juillet 2024,

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