

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

## **Covivio Hotels**

Exercice clos le 31 décembre 2022

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

**MAZARS**  
Tour Exaltis  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris-La Défense cedex  
S.A. à directoire et conseil de surveillance  
au capital de €8.320.000  
784 824 153 R.C.S. Nanterre

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

**ERNST & YOUNG et Autres**  
Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris-La Défense cedex  
S.A.S. à capital variable  
438 476 913 R.C.S. Nanterre

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

## Covivio Hotels

Exercice clos le 31 décembre 2022

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée générale de la société Covivio Hotels,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio Hotels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

#### Fondement de l'opinion

##### ■ Référentiel d'audit

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

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

## ■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

## Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2022, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette de 3 963 M€, soit 90% du total actif. Comme indiqué dans la note 3.5.2.4 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, ils sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.</p> <p>Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés.</p> <p>A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour votre société.</p> <p>Comme indiqué dans la note 3.5.2.8 « Provisions pour risques et charges » de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ;</li><li>➤ examiner, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment que :<ul style="list-style-type: none"><li>• les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant ;</li><li>• les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit « Evaluation des actifs immobiliers ».</li></ul></li></ul>

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

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

## ■ Evaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2022 une valeur de 325 M€ au regard d'un total bilan de 4 406 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par votre société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de production et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 3.5.2.3 « Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles » de l'annexe aux comptes annuels, à chaque arrêté, votre société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, à la valeur nette comptable des immeubles.</p> <p>L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par votre société.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers mis en œuvre par votre société.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre société ;</li> <li>▶ prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre société ;</li> <li>▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valeur vénale des actifs immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;</li> <li>▶ analyser les hypothèses retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant, dans le contexte de la guerre en Ukraine et le contexte inflationniste, aux données de marché disponibles ;</li> </ul>

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

## Vérifications spécifiques

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

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

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

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

### ■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

## ■ Autres informations

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

## Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

### ■ Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2022, le cabinet MAZARS était dans la dix-neuvième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la dixième année.

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

### **■ Objectif et démarche d'audit**

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

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

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

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

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

### ■ Rapport au comité d'audit

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

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


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

Paris-La Défense, le 13 mars 2023

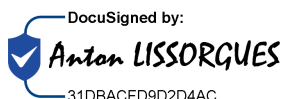
Les Commissaires aux Comptes

MAZARS


ERNST & YOUNG et Autres

DocuSigned by:  
  
 4CA3379B65DA468...

Claire Gueydan-O'Quin

DocuSigned by:  
  
 31DBACFD9D2D4AC...

Anton Lissorgues

DocuSigned by:  
  
 398AFBAF30F14C2...

Anne Herbein





COVIVIO HOTELS

---

# COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2022

## SOMMAIRE

3.4	COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2022.....	4
3.5	ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS .....	7
3.5.1	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE.....	7
3.5.1.1	Acquisitions d'actifs immobiliers, travaux et développements.....	7
3.5.1.2	Cessions d'actifs immobiliers .....	7
3.5.1.3	Acquisitions de titres de participation.....	7
3.5.1.4	Augmentation de Capital .....	7
3.5.1.5	Restructuration de la couverture.....	7
3.5.1.6	Contrôle fiscal .....	8
3.5.2	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES .....	9
3.5.2.1	Immobilisations corporelles .....	9
3.5.2.2	Immobilisations corporelles acquises en crédit-bail.....	10
3.5.2.3	Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles.....	10
3.5.2.4	Immobilisations financières .....	11
3.5.2.5	Créances clients et dépréciations clients douteux.....	11
3.5.2.6	Créances et dettes libellées en monnaies étrangères .....	11
3.5.2.7	Instruments dérivés.....	12
3.5.2.8	Provisions pour risques et charges.....	12
3.5.2.9	Provisions pour risques et charges financières .....	12
3.5.2.10	Emprunts, dettes et emprunt obligataire .....	13
3.5.2.11	Charges à répartir .....	13
3.5.2.12	Prime de remboursement d'emprunt obligataire .....	13
3.5.2.13	Chiffre d'affaires.....	13
3.5.2.14	Impôts sur les Bénéfices .....	13
3.5.3	EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN .....	15
3.5.3.1	Actif Immobilisé.....	15
3.5.3.2	Actif Circulant.....	19
3.5.3.3	Capitaux Propres .....	21
3.5.3.4	Provisions pour risques et charges.....	22
3.5.3.5	Dettes.....	23
3.5.4	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT.....	28
3.5.4.1	Résultat Exploitation .....	28
3.5.4.2	Résultat Financier .....	30
3.5.4.3	Résultat Exceptionnel .....	32
3.5.4.4	Impôts sur les Bénéfices .....	32
3.5.4.5	Accroissements et allégements de la dette future d'impôts .....	32
3.5.5	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	33
3.5.5.1	Engagements donnés .....	33
3.5.5.2	Engagements reçus .....	35
3.5.6	RENSEIGNEMENTS DIVERS .....	36

3.5.6.1	Effectif moyen employé au cours de l'exercice et effectif à la fin de l'exercice.....	36
3.5.6.2	Rémunération des mandataires sociaux.....	36
3.5.6.3	Informations concernant les transactions entre les parties liées.....	36
3.5.6.4	Informations sur les postes avec les entreprises liées.....	36
3.5.6.5	Filiales et participations.....	38
3.5.7	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	38

## 3.4 COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2022

### 3.4.1 Bilan

Actif

k€	Note 3.5.	31-déc.-22 Brut	Amortissements & Dépréciations	31-déc.-22 Net	31-déc.-21 Net
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations corporelles :</b>	<b>3.5.3.1.1</b>	<b>529 338</b>	<b>204 703</b>	<b>324 635</b>	<b>354 005</b>
<i>Terrains</i>		121 102	2 442	118 659	125 173
<i>Constructions</i>		405 081	202 253	202 828	223 927
<i>Autres immobilisations corporelles</i>		23	8	15	15
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		3 133	0	3 133	4 890
<i>Avances et acomptes</i>		0	0	0	0
<b>Immobilisations financières :</b>		<b>4 094 798</b>	<b>132 087</b>	<b>3 962 711</b>	<b>3 921 720</b>
<i>Participations</i>	3.5.3.1.2	2 412 145	129 761	2 282 384	2 317 070
<i>Autres titres immobilisés</i>	3.5.3.1.4	161	0	161	140
<i>Créances rattachées à des participations &amp; Prêts</i>	3.5.3.1.3	1 681 320	2 326	1 678 994	1 603 338
<i>Dépôts et cautionnements</i>		1 173	0	1 173	1 173
<b>Total I - Actif Immobilisé</b>	<b>3.5.3.1</b>	<b>4 624 137</b>	<b>336 790</b>	<b>4 287 347</b>	<b>4 275 725</b>
<b>Stocks et en-cours</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Créances d'exploitation :</b>	<b>3.5.3.2.1</b>	<b>86 238</b>	<b>6 293</b>	<b>79 944</b>	<b>153 365</b>
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>	3.5.3.2.2	9 161	2 469	6 693	9 777
<i>Comptes courants</i>		67 889	0	67 889	141 403
<i>Autres créances</i>		9 188	3 825	5 363	2 185
<b>Valeurs mobilières de placement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Disponibilités</b>		<b>4 206</b>	<b>0</b>	<b>4 206</b>	<b>69 132</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	3.5.3.2.3	<b>20 443</b>	<b>0</b>	<b>20 443</b>	<b>17 760</b>
<b>Instruments de trésorerie</b>	3.5.3.2.4	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18</b>
<b>Total II - Actif Circulant</b>	<b>3.5.3.2</b>	<b>110 887</b>	<b>6 293</b>	<b>104 594</b>	<b>240 275</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	3.5.3.2.3	7 989	0	7 989	10 403
Primes de remboursement des emprunts (IV)	3.5.3.2.3	2 796	0	2 796	3 346
Ecart de conversion Actif (V)	3.5.3.2.3	3 202	0	3 202	24 331
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>		<b>4 749 010</b>	<b>343 083</b>	<b>4 405 927</b>	<b>4 554 081</b>

## Passif

k€	Note 3.5.	31-déc.-22	31-déc.-21
<b>Capitaux Propres :</b>		<b>2 293 187</b>	<b>2 278 189</b>
Capital [dont versé 530 191 k€]		592 566	592 566
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 700 621	1 685 623
<b>Réserves et report à nouveau :</b>		<b>159 031</b>	<b>225 854</b>
	<i>Réserve légale</i>	59 257	59 257
	<i>Report à nouveau</i>	99 774	166 597
Résultat de l'exercice		42 389	29 963
Provisions réglementées		7 247	6 157
<b>Total I - capitaux Propres</b>	<b>3.5.3.3</b>	<b>2 501 853</b>	<b>2 540 163</b>
<b>Autres Fonds Propres</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total I bis - Fonds Propres</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions pour risques		2 246	7 752
Provisions pour charges		106	231
<b>Total II - Provisions pour Risques et Charges</b>	<b>3.5.3.4</b>	<b>2 352</b>	<b>7 983</b>
<b>DETTES</b>			
<b>Dettes financières :</b>		<b>1 891 291</b>	<b>1 980 020</b>
	<i>Autres emprunts obligataires</i>	1 156 010	1 156 010
	<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup></i>	645 786	748 634
	<i>Emprunts et dettes financières diverses</i>	89 495	75 375
<b>Avances et acomptes reçus</b>		<b>0</b>	<b>350</b>
<b>Dettes d'exploitation :</b>		<b>6 642</b>	<b>4 592</b>
	<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	4 254	1 617
	<i>Dettes fiscales et sociales</i>	2 387	2 975
	<i>Autres dettes d'exploitation</i>	0	0
<b>Dettes diverses :</b>		<b>2 263</b>	<b>3 618</b>
	<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>	50	3 308
	<i>Autres dettes diverses</i>	2 213	310
<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Instruments de trésorerie</b>	<b>3.5.3.5.7</b>	<b>105</b>	<b>140</b>
<b>Total III - Passif Circulant</b>	<b>3.5.3.5</b>	<b>1 900 300</b>	<b>1 988 719</b>
Ecarts de conversion Passif (IV)	<b>3.5.3.5.10</b>	1 422	17 216
<b>TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)</b>		<b>4 405 927</b>	<b>4 554 081</b>
<sup>(1)</sup> Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		10 225	0

### 3.4.2 Compte de résultat

k€	Note 3.5.	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation (%)
Production vendue [Loyers]		58 511	47 204	
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>3.5.4.1.1</b>	<b>58 511</b>	<b>47 204</b>	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	3.5.4.1.2	6 926	5 392	
Autres produits		180	19	
<b>Total I - Produits d'exploitation</b>		<b>65 617</b>	<b>52 615</b>	<b>24,71%</b>
Autres achats et charges externes		10 960	13 012	
Impôts, taxes et versement assimilés		7 333	5 360	
Salaires et traitements		2 036	2 880	
Charges sociales		688	1 025	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		14 695	17 927	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		538	1 925	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		1 371	146	
Provisions pour risques et charges : Dotations aux provisions		56	60	
Autres charges		9 697	1 355	
<b>Total II - Charges d'exploitation</b>	<b>3.5.4.1.3</b>	<b>47 374</b>	<b>43 691</b>	<b>8,43%</b>
<b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>3.5.4.1</b>	<b>18 243</b>	<b>8 923</b>	<b>104,44%</b>
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun				
<b>Bénéfice ou perte transférée</b>	<b>III</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Pertes ou bénéfice transféré</b>	<b>IV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Produits financiers :</b>				
De participation (dividendes)	3.5.4.2.1	60 653	56 575	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		38 165	41 560	
Autres intérêts et produits assimilés		16 726	14 369	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	3.5.4.2.2	30 656	7 129	
Différences positives de change	3.5.4.2.3	173	269	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		22 126	0	
<b>Total V - Produits financiers</b>		<b>168 499</b>	<b>119 902</b>	<b>40,53%</b>
<b>Charges financières :</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	3.5.4.2.4	91 420	40 802	
Intérêts et charges assimilées		66 845	68 129	
Différences négatives de change	3.5.4.2.3	149	50	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		6 310	51	
<b>Total VI - Charges financières</b>		<b>164 726</b>	<b>109 033</b>	<b>51,08%</b>
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>3.5.4.2</b>	<b>3 773</b>	<b>10 870</b>	<b>-65,29%</b>
<b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>		<b>22 015</b>	<b>19 793</b>	<b>11,23%</b>
<b>Produits exceptionnels :</b>				
Sur opérations de gestion		67	0	
Sur opérations en capital		43 506	55 033	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges		233	417	
<b>Total VII - Produits exceptionnels</b>	<b>3.5.4.3</b>	<b>43 806</b>	<b>55 450</b>	<b>-21,00%</b>
<b>Charges exceptionnelles :</b>				
Sur opérations de gestion		199	73	
Sur opérations en capital		21 911	44 123	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		1 322	1 350	
<b>Total VIII - Charges exceptionnelles</b>	<b>3.5.4.3</b>	<b>23 432</b>	<b>45 545</b>	<b>-48,55%</b>
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>3.5.4.3</b>	<b>20 374</b>	<b>9 904</b>	<b>105,71%</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0	
Impôts sur les bénéfices (X)	3.5.4.4	0	-266	
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>		<b>277 921</b>	<b>227 966</b>	<b>21,91%</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>		<b>235 532</b>	<b>198 003</b>	<b>18,95%</b>
<b>Bénéfice (+) ou perte (-)</b>		<b>42 389</b>	<b>29 963</b>	<b>41,47%</b>

## 3.5 ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

### 3.5.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

#### 3.5.1.1 Acquisitions d'actifs immobiliers, travaux et développements

Il y a eu l'acquisition d'un terrain nu de placement Toulouse Compans pour 63 k€ sur l'exercice en cours

#### 3.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers

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

k€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-21
AccorInvest - Aix-en-Provence Beaumanoir	3 299	8 908	5 609	7 740
AccorInvest - Aix-en-Provence Pont de l'Arc	2 590	8 740	6 150	7 390
AccorInvest - Rouen sud Parc Expo	3 207	9 300	6 093	8 850
AccorInvest - Ibis Paris Rungis	4 925	11 730	6 805	11 150
Courtepaille - Evry Village	1 389	920	-469	900
Courtepaille - Cergy Pontoise	520	320	-200	290
Courtepaille - Bethune	792	900	108	450
Courtepaille - Avallon Cussy	515	100	-415	100
Courtepaille - Limoges	883	350	-533	350
Courtepaille - Rouen GF Quevilly	983	1 187	203	1 187
Jardiland - Blois	2 278	1 000	-1 278	880
Artenay	21	3	-18	900
<b>Total</b>	<b>21 402</b>	<b>43 457</b>	<b>22 055</b>	<b>40 187</b>

#### 3.5.1.3 Acquisitions de titres de participation

Les titres de participations ont globalement augmenté (+28 942 k€). Une hausse qui s'explique en partie par l'augmentation de capital de Murdelux à laquelle a souscrit Covivio Hotel pour 1 762 k€ ; dans le cadre de l'acquisition de B&B Pologne.

Mais également par l'acquisition de parts dans la Société Immobilière Verdun, pour 40 946 k€, consécutive à l'opération de TUP de l'entité Ingrid France.

Et enfin, par les opérations successives sur Samoens pour une baisse globale de 13 766 k€ ; dont le détail a été : l'acquisition de titres pour 131 k€, la réduction de capital pour 7 303 k€ et l'opération de TUP de cette entité qui a entraîné une baisse complémentaire de titres pour 6 595 k€.

#### 3.5.1.4 Augmentation de Capital

N/A sur l'exercice.

#### 3.5.1.5 Restructuration de la couverture

Au cours de la période, Covivio Hotels a procédé à des annulations et des restructurations de couverture afin d'adapter son profil de couverture aux cessions et refinancements intervenus en 2022 en contrepartie du paiement d'une soulte de 11 635 k€ dont la totalité a été étalée.

Au 31 décembre 2020, certains instruments dérivés, considérés comme des positions ouvertes isolées (POI) jusqu'au 31 décembre 2018, ont été réutilisés à des fins de couverture, la juste valeur de ces instruments a donc été amortie en résultat sur la durée de vie résiduelle du dérivé. Covivio Hotels n'est pas en situation de sur-couverture au 31 décembre 2022.

#### **3.5.1.6      Contrôle fiscal**

Aucun contrôle fiscal en cours sur la société.



## 3.5.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

Les annexes sont établies conformément au règlement de l'ANC n°2014-03 publié par arrêté du 5 juin 2014 et aux règlements suivants en vigueur.

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

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

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

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

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

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

### 3.5.2.1 Immobilisations corporelles

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

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

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

✓ **Méthodologie retenue :**

- **Hôtels**

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

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

- **Restaurants Courtepaille**

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

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

### 3.5.2.2 Immobilisations corporelles acquises en crédit-bail

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

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

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

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

### 3.5.2.3 Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

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

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

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

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

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

#### **3.5.2.4 Immobilisations financières**

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

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

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

#### **3.5.2.5 Créances clients et dépréciations clients douteux**

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

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

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

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

#### **3.5.2.6 Créances et dettes libellées en monnaies étrangères**

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

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

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

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

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

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

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

	GBP	EUROS
Taux à l'ouverture	1	1,185100
Taux à la clôture	1	1,132116

### 3.5.2.7 Instruments dérivés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.5.2.8 Provisions pour risques et charges

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

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

### 3.5.2.9 Provisions pour risques et charges financières

Une position ouverte isolée (POI) doit être comptabilisée dès lors que la société est en situation de surcouverture (que la surcouverture soit un risque ou soit un gain latent). La POI se matérialise dans les comptes par la reconnaissance d'un compte de dérivé et d'un compte de différence d'évaluation sur IFT. Lorsque la valeur du

dérivé est une dette, la société doit comptabiliser une provision pour surcouverture. Lorsque la POI représentative d'un dérivé passif cesse d'être caractérisée, la provision fait l'objet d'une reprise et la valeur de marché du dérivé à la date de mise en place de la relation de couverture est amortie en résultat sur sa durée résiduelle.

#### **3.5.2.10 Emprunts, dettes et emprunt obligataire**

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

#### **3.5.2.11 Charges à répartir**

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

#### **3.5.2.12 Prime de remboursement d'emprunt obligataire**

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

#### **3.5.2.13 Chiffre d'affaires**

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

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

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

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

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

#### **3.5.2.14 Impôts sur les Bénéfices**

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

Le régime SIIC permet l'exonération :

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

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

- 95 % du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,

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

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

### 3.5.3 EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

#### 3.5.3.1 Actif Immobilisé

- *Variation des valeurs brutes*

k€	Note 3.5.	Valeurs brutes au 31-déc.-21	Augmentations		Diminutions		Valeurs brutes au 31-déc.-22
			Acquisition et travaux	Transferts	Cessions et autres sorties	Transferts	
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>565 050</b>	<b>2 051</b>	<b>0</b>	<b>37 763</b>	<b>0</b>	<b>529 338</b>
- Terrains	3.5.3.1.1	129 344	63	0	8 305		121 102
- Constructions	3.5.3.1.1	430 793	0	3 745	29 458	0	405 080
- Autres immobilisations corporelles		22	0	0	0	0	22
- Immobilisations en cours	3.5.3.1.1	4 891	1 988	-3 745	0	0	3 134
<b>Immobilisations financières</b>		<b>3 987 852</b>	<b>194 363</b>	<b>0</b>	<b>87 417</b>	<b>0</b>	<b>4 094 798</b>
- Titres de participations	3.5.3.1.2	2 383 202	42 874	0	13 932	0	2 412 144
- Prêts	3.5.3.1.3	1 603 337	150 972	0	72 989	0	1 681 320
- Titres immobilisés	3.5.3.1.4	140	517	0	496	0	161
- Autres immobilisations financières		1 173	0	0	0	0	1 173
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>4 552 902</b>	<b>196 414</b>	<b>0</b>	<b>125 180</b>	<b>0</b>	<b>4 624 136</b>

#### 3.5.3.1.1 Immobilisations corporelles

La variation des immobilisations corporelles est due principalement :

- A la réalisation des travaux pour les montants suivants :
  - 0,1M€ de travaux sur les hôtels
- A la sortie des immobilisations pour les montants suivants :
  - la vente de 4 murs du portefeuille ACCORINVEST pour un montant total de 24,6M€
  - la vente de 6 murs du portefeuille COURTEPAILLE pour un montant total de 7,2M€
  - la vente de 1 mur du portefeuille JARDILAND pour un montant total de 3,5M€
  - la mise au rebut suite aux remplacements de certains composants pour un montant total de 2,4M€

#### 3.5.3.1.2 Variation des titres de participations

La variation positive des titres de participation s'explique principalement par la fusion d'Ingrid France qui détenait elle-même des titres de la Société Immobilière Verdun pour 40 946 k€. Ci-dessous le détail exhaustif des variations :

Sociétés	Valeur des titres (k€)
<b>Montant au 31 décembre 2021</b>	<b>2 383 202</b>
<b>Acquisition de titres et assimilés</b>	
Murdelux SARL	1 796
Samoens SAS	131
Société immobilière Verdun	40 946
<b>Total augmentation de titres suite acquisition</b>	<b>42 874</b>
<b>Réduction de Capital</b>	
Samoens SAS	13 898
<i>dont TUP</i>	6 595
<i>dont dissolution</i>	7 303
<b>Total Réduction de Capital</b>	<b>13 898</b>
<b>Cession de titres et assimilés</b>	
Murdelux SARL	34
<b>Total Réduction de Capital</b>	<b>34</b>
<b>Montant au 31 décembre 2022</b>	<b>2 412 144</b>

### 3.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	k€
Prêts aux filiales	1 666 018
Intérêts courus sur prêts	9 615
Intérêts courus sur sw ap	5 686
<b>Total</b>	<b>1 681 320</b>

Le détail des prêts aux filiales est le suivant :

k€	Capital restant dû au 31/12/2022	Intérêts courus au 31/12/2022	Capital restant dû au 31/12/2021
Murdelux (1)	803 792	53	756 518
Investment FDM Rocatierra	227 600	4 848	227 600
Constance	205 312	2 941	158 866
SNC Foncière Otello	94 067	0	101 667
FDM M Lux	138 337	1	138 337
SCI Rosace	30 200	0	37 500
OPCI Oteli	35 031	468	35 031
LHM Holding Lux	28 960	337	28 960
Ingrid France	0	0	26 735
SAS Kombon	19 949	266	19 949
Samoens	0	0	13 663
Bardiomar	8 798	163	8 798
Ruhl Côte d'Azur	4 532	0	8 500
SCI Porte Dorée	3 447	0	7 747
SAS Iris Holding France	6 745	141	6 745
SNC Hotel 37 René Clair	3 000	0	6 700
B&B Invest Espagne	5 962	269	5 962
Verdun	50 286	128	
<b>Total</b>	<b>1 666 018</b>	<b>9 615</b>	<b>1 589 279</b>



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

k€	2 022	2 021	variation	caractéristiques prêts/ commentaires
Prêts portefeuille uk :	334 336	349 983	-15 647	
Acquisition portefeuille en 2018	483 477	483 477	0	Conclu le 18/07/18 - taux 3% - durée 8 ans
Remboursement	-189 179	-189 179	0	Restructuration au 01/01/19
Acquisition Oxford en 2019	34 123	34 123	0	Tirage complémentaire du 12/02/19
Impact Ecart de conversion	5 914	21 561	-15 647	Conversion au taux de clôture ( soit au 31/12/22 : 1£=1,132116 € contre 1£=1,18510 € au 31/12/21 )
Prêt portefeuille Roco	185 058	185 058	0	Conclu le 2/09/20 - taux 2,26 % - durée 7 ans
Prêts Kempense Meren	0	26 375	-26 375	Conclu le 1/01/19 - taux 4,39 % - durée 3,5 ans
Prêts H Invest lux 1	0	22 476	-22 476	Conclu le 1/01/19 - taux 4,99 % - durée 4 ans
Prêts Portmurs	24 037	24 037	0	Conclu le 1/01/12 - taux 4,94 % - durée 8 ans
Prêts LH2 (options pays-bas)	30 032	30 032	0	Conclu le 27/12/18 - taux 3,61 % - durée 7 ans-Conclu le 29/03/19 - taux 3,61 % - durée 7 ans
Prêts Nh Amsterdam	7 675	7 675	0	Conclu le 5/06/14 - taux 5 % - durée 7 ans
Prêts pour investissement en Pologne	17 734	17 734	0	Conclu les 22/10/19 et 6/12/19 - taux 2,6 % et 2,71 % - durée 7 ans
Prêts H Invest lux 2	16 897	16 897	0	Conclu le 1/01/19 - taux 5,11 % - durée 6 ans
Prêts Ringer (Hôtel Munich)	17 000	17 000	0	Conclu le 7/07/15 - taux 5 % - durée 6,5 ans
Prêts Sunparks	9 724	9 724	0	Conclu le 1/01/19 - taux 4,93 % - durée 3 ans
Prêts B&B lux 5	0	6 581	-6 581	Conclu le 1/01/19 - taux 5,09 % - durée 3,5 ans
Prêt Mo lux 1	6 179	6 179	0	Conclu le 1/01/19 - taux 5,12 % - durée 3 ans
Prêt B&B Lux 1	5 465	5 465	0	Restructuration des prêts le 10/12/20. Conclu le 10/12/20 - taux 2,39 % - durée 7 ans
Prêt B&B Lux 2	4 650	4 650	0	Restructuration des prêts le 10/12/20. Conclu le 10/12/20 - taux 2,4 % - durée 7 ans
Prêt B&B Lux 3	4 370	4 370	0	Restructuration des prêts le 10/12/20. Conclu le 10/12/20 - taux 2,4 % - durée 7 ans
Prêt Mo Lux1	2 063	2 063	0	Restructuration des prêts le 10/12/20. Conclu le 10/12/20 - taux 2,39 % - durée 7 ans
Prêts Acquisition Jouron	610	610	0	Conclu le 1/07/19 - taux 1,56 % - durée 30 ans
BnB Invest Lux 4	17 580	17 580	0	Conclu le 1/01/2021 -taux 2,40% - durée jusqu'en janvier 2028
BnB Invest Lux 5	6 581	0	6 581	Conclu le 08/06/22 - taux 1,96 % - durée 5 ans
Prêts Belgique	40 180	0	40 180	Conclu entre le 1/04/22 et le 1/07/22 - taux 2,42 % - durée 5 ans
Prêt Foncière Kempense	26 375	0	26 375	Conclu entre le 1/04/22 et le 1/07/22 - taux 1,93 % - durée 5 ans
Prêts H Invest lux 3	22 476	0	22 476	Conclu le 31/12/22 - taux 4,40 % - durée 5 ans
Prêts Nh Amsterdam 2	6 000	0	6 000	Conclu le 9/12/22 - taux 4,07 % - durée 5 ans
Prêts Redw en investments	5 287	0	5 287	Conclu le 23/05/22 - taux 1,98 % - durée 5 ans
Prêt New York Palace propco	7 550	0	7 550	Conclu le 9/12/22 - taux 4,55 % - durée 5 ans
Prêt SC Czech AAD	4 064	0	4 064	Conclu le 9/12/22 - taux 4,55 % - durée 5 ans
<b>Total</b>	<b>801 923</b>	<b>754 490</b>	<b>47 433</b>	

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de janvier 2023 au plus tôt à 06/2050 au plus tard est stipulée dans l'acte.

### 3.5.3.1.4 Détail des autres titres immobilisés

Détail des actions propres	Nombre d'actions	k€
Actions détenues par la société - contrat de liquidité	10 868	161
Actions détenues par la société - croissance externe	0	0
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés	0	0

k€	31-déc.-20	Augmentation	Diminution	31-déc.-21
Actions propres	140	517	496	161
<b>Total</b>	<b>140</b>	<b>517</b>	<b>496</b>	<b>161</b>

Au 31 décembre 2022, la société détenait 10 868 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité soit un montant global de 161 k€.

- **Variation des amortissements et dépréciations**

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

k€	Note 3.5.	31-déc.-21	Augmentations			Diminutions		31-déc.-22
			TUP	Dotations	Transferts	Cessions et autres sorties		
<b>Dépréciation des immobilisations incorporelles</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Amort.et dépréciation des immobilisations corporelles</b>		<b>211 043</b>	<b>0</b>	<b>12 729</b>	<b>0</b>	<b>19 069</b>	<b>204 703</b>	
- Constructions		204 616		12 191	0	15 790	201 017	
- Autres immobilisations corporelles		8		0	0	0	8	
- Dépréciation / terrains et construction	3.5.3.1.5	6 419		538	0	3 279	3 678	
<b>Dépréciations immobilisations financières</b>		<b>66 133</b>	<b>31 517</b>	<b>57 573</b>	<b>0</b>	<b>23 136</b>	<b>132 087</b>	
- Participations	3.5.3.1.6	66 133	31 517	55 247	0	23 136	129 761	
- Prêt		0	0	2 326	0	0	2 326	
<b>Total</b>		<b>277 176</b>	<b>31 517</b>	<b>70 302</b>	<b>0</b>	<b>42 205</b>	<b>336 790</b>	

### 3.5.3.1.5 Détail des dépréciations des actifs

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

k€	31-déc.-21	Dotations	Reprises	31-déc.-22
Jardiland Blois	1 456	0	1 456	0
Courtepaille Les Ulys	527	0	31	496
Courtepaille Evry	493	0	493	0
Courtepaille La Charité sur Loire	387	22	10	400
Courtepaille Marne La Vallée	353	38	6	386
Courtepaille Evreux	331	61	5	387
Courtepaille Creteil	281	31	7	305
Courtepaille Limoges Beaubreuil	534	0	534	0
Courtepaille Meaux	238	50	4	285
Courtepaille Villemandeur	162	21	5	178
Courtepaille Cergy-Pontoise (1)	235	0	235	0
Courtepaille ST Briec	141	35	3	173
Courtepaille Avallon Cussy (1)	419	0	419	0
Courtepaille Caen Nord	249	0	63	187
Courtepaille Auxerre Nord	34	93	1	126
Courtepaille Linas	189	41	4	226
Courtepaille Moissy Cramayel	105	39	2	142
Courtepaille La Plaine Saint Denis	162	47	2	206
Courtepaille Heillecourt	123	59	1	181
<b>Total</b>	<b>6 419</b>	<b>538</b>	<b>3 279</b>	<b>3 678</b>

(1) Reprises sur actifs qui ont été cédés sur l'exercice 2022.

### 3.5.3.1.6 Détail des dépréciations de titres de participations

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

k€	31-déc.-21	Dotations	Reprises	31-déc.-22
FDMM Lux	41 898	45 580	0	87 478
Constance	6 242	0	6 242	0
Bardiomar	16 276	0	15 177	1 099
Oteli	698	0	698	0
LHM Holding Lux	1 019	0	1 019	0
SCI Rosace	0	237	0	237
Société Immobilière Verdun	0	43 272	0	43 272
<b>Total</b>	<b>66 133</b>	<b>89 090</b>	<b>23 136</b>	<b>132 087</b>

### 3.5.3.2 Actif Circulant

#### 3.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

Le solde des créances au 31 décembre 2022 de 9 161 k€ comprend notamment 2 979 k€ de créances douteuses.

k€	Montant brut au 31-déc.-22	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an	Montant brut au 31-déc.-21
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>	<b>9 161</b>	<b>7 601</b>	<b>1 560</b>	<b>12 255</b>
Créances clients	4 659	4 659	0	7 359
Franchise de loyers (1)	1 843	283	1 560	1 413
Facture à établir	2 449	2 449	0	3 226
Charges récupérables sur les locataires	210	210	0	256
<b>Comptes courants</b>	<b>67 889</b>	<b>67 889</b>	<b>0</b>	<b>141 403</b>
<b>Autres créances</b>	<b>9 188</b>	<b>9 188</b>	<b>0</b>	<b>2 185</b>
Créances diverses	3 184	3 184	0	554
Créances de TVA	542	542	0	718
Créances Impôt (2)	5 461	5 461	0	913
<b>Total</b>	<b>86 239</b>	<b>84 679</b>	<b>1 560</b>	<b>155 844</b>

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

Au 31 décembre 2022, le solde des créances issu de la linéarisation est de 1 843 k€ :

k€	Reprise historique au 31/12/21	Nouvelles franchises 2022	Lissage 2022	Franchises actifs vendus en 2022	Solde franchise au 31/12/22
Hôtels	1 397	688	-242,00		1843
Commerce	16		-2,00	-14	0
<b>Total</b>	<b>1 413</b>	<b>688</b>	<b>-244</b>	<b>-14</b>	<b>1 843</b>

- (2) Suite à la fusion avec Ingrid Hotels le 31 octobre 2022, Covivio Hotels a repris des créances sur le trésor italien de 8 816 k€, dont 5 809 k€ font l'objet d'un litige. Une partie de la créance a d'ailleurs été considérée comme douteuse et provisionnée au 31 décembre 2022 pour 3 350 k€.

#### 3.5.3.2.2 Dépréciation des comptes clients

Les dépréciations des comptes clients s'élèvent à 2 468k€ au 31 décembre 2022 et concernent les créances sur les commerces :

k€	Dépréciations 31-déc.-21	Dotations	Reprises	Dépréciations 31-déc.-22
Portefeuille Commerce	2 477	5	14	2 469
<b>Total</b>	<b>2 477</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>2 469</b>

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

k€	31-déc.-22	31-déc.-21
Charges d'exploitation constatées d'avance:	57	91
s/ Locations	0	0
s/ Charges externes et autres	57	91
Charges financières constatées d'avance :	20 386	17 669
s/ commissions d'agent	118	84
s/ renégociation de soultes	20 268	16 989
s/ compte d'attente POI (1)	0	596
<b>Total Charges Constatées d'Avances</b>	<b>20 443</b>	<b>17 760</b>
<b>Total Charges à répartir s/ Frais d'émission d'emprunt</b>	<b>7 989</b>	<b>10 403</b>
Primes de remboursement des emprunts		
s/Obligation 350 M€ (2)	2 796	3 346
<b>Total Prime de remboursement des emprunts</b>	<b>2 796</b>	<b>3 346</b>
Ecart de conversion actif (3)		
Augmentation de dettes	2 301	24 317
Diminution de Créances	902	15
<b>Total Ecart de conversion actif</b>	<b>3 202</b>	<b>24 331</b>
<b>Total</b>	<b>34 430</b>	<b>55 840</b>

- (1) Lorsque l'instrument de couverture ne répond plus aux critères de qualification, ou lorsqu'il est mis fin à une relation de couverture par l'entreprise, la comptabilité de couverture continue de s'appliquer aux résultats latents de l'instrument de couverture cumulés jusqu'à la date d'arrêt de la couverture, qui doivent alors être reconnus dans un compte d'attente (en contrepartie d'un compte « instruments de trésorerie »).
- (2) La prime de remboursement est amortie sur la durée de l'amortissement de l'emprunt obligataire de 350 M€ soit sur 7 ans, jusqu'au 24 septembre 2025.
- (3) A la clôture de l'exercice, les créances et dettes sont converties au taux de clôture. Ces différences de conversion sont inscrites à ces comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures. La diminution de dette concerne principalement la perte latente constatée sur l'emprunt de 400 M€, la livre s'étant dépréciée de 4,47 % sur l'exercice 2022.

### 3.5.3.2.4 Instruments de trésorerie

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

### 3.5.3.2.5 Produits à recevoir

k€	31-déc.-22	31-déc.-21
Autres immobilisations financières (intérêts courus sur prêts)	15 302	14 059
Clients et comptes rattachés (facture à établir)	2 449	3 227
Autres créances	210	0
<b>Total</b>	<b>17 961</b>	<b>17 285</b>

### 3.5.3.3 Capitaux Propres

Au 31 décembre 2022, le capital social est composé de 148 141 452 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 4 € soit 592 565 808 €.

Au 31 décembre 2022, la société détient 10 868 actions propres.

k€	31-déc.-21	Augmentation		Diminution		31-déc.-22
		Augmentation de l'exercice	Changement de méthode comptable	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	
Capital social	592 566	0	0	0	0	592 566
Prime d'émission	1 270 295	0	0	0	0	1 270 295
Primes de fusion	353 741	14 998	0	0	0	368 739
Prime d'apport	61 587	0	0	0	0	61 587
Réserve légale	59 257	0	0	0	0	59 257
Report à nouveau	166 597	0	0	0	-66 823	99 774
Résultat de l'exercice	29 963	42 389	0	0	-29 963	42 389
Provisions réglementées	6 157	1 212	0	-122	0	7 247
<b>Capitaux Propres</b>	<b>2 540 163</b>	<b>58 599</b>	<b>0</b>	<b>-122</b>	<b>-96 786</b>	<b>2 501 853</b>

- Affectation du résultat de l'exercice précédent :

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire du 7 avril 2022 a affecté le résultat de l'exercice précédent comme décrit ci-après et procédé à la distribution d'un dividende ordinaire de 0.65€.

k€	
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021	29 963
Primes d'émission	0
Report à Nouveau	166 597
<b>Total à affecter</b>	<b>196 560</b>
Réserve Légale	0
Prime d'émission	0
Dividendes mis en paiement (1)	96 786
Report à Nouveau	99 774
<b>Total affecté</b>	<b>196 560</b>

- (1) Les 96 786 k€ de dividendes mis en paiement se décomposent en :
- 500 k€ de dividende précipitaire versé à Covivio Hotel Gestion ;
  - 96 286 k€ de dividende versé en numéraire

- Provisions réglementées :

Il s'agit d'amortissements dérogatoires pratiqués sur les actifs ayant fait l'objet d'une levée d'option de crédit-bail pour 3 234 k€

Les 4 012 k€ restant concernent l'amortissement dérogatoire sur les frais d'acquisition de titres des sociétés OPCI Oteli et SAS Kombon. Ces frais d'acquisition ont été incorporés au prix de revient des immobilisations financières pour 5 729 k€ et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires. Il restera donc à amortir 1 717 k€ jusqu'au 31 décembre 2024.

### 3.5.3.4 Provisions pour risques et charges

k€	Note 3.5.	31-déc.-21	Augmentation		Diminution		31-déc.-22
			TUP	Dotations	Reprises Montant utilisé	Reprises Montant non utilisé	
<b>Provisions pour risques</b>	<b>3.5.3.4.1</b>	<b>7 752</b>	<b>313</b>	<b>1 836</b>	<b>0</b>	<b>7 655</b>	<b>2 246</b>
<i>Provision pour perte de change</i>		7 520	0	1 780	0	7 520	1 780
<i>Provisions cotisations actions gratuites</i>		232	0	56	0	135	153
<i>Provisions pour litige</i>		0	313		0	0	313
<b>Provisions pour charges</b>		<b>232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>106</b>
<i>Indemnité de fin de carrière</i>	<b>3.5.3.4.2</b>	76	0	0	0	24	52
<i>Médaille du travail</i>		96	0	0	0	41	54
<i>Départ</i>		60	0	0	0	60	0
<b>Total</b>		<b>7 984</b>	<b>313</b>	<b>1 836</b>	<b>0</b>	<b>7 780</b>	<b>2 352</b>

#### 3.5.3.4.1 Provisions pour risque

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

Ainsi au 31 décembre 2022, Covivio Hotels a une dette bancaire libellée en GBP pour 400 000 k€ et des créances rattachées aux participations libellées en GBP pour 295 319 k€. Les effets de change de ces dettes et créances financières ainsi que les créances et dettes en compte-courant ont donné lieu à la comptabilisation d'une dotation de provision pour perte de change de 1 780 k€.

#### 3.5.3.4.2 Indemnités de Fin de Carrière

Covivio Hotels applique à compter de l'exercice 2013 la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires, mise à jour en novembre 2021 suite à la décision de l'IFRC IC 2021 relative à l'attribution des avantages postérieurs à l'emploi sur les périodes de service. Cette recommandation permet l'évaluation de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi en conformité avec la norme IAS19R.

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

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

Paramètres	31-déc.-22	31-déc.-21
Taux d'actualisation	3,130%	0,501%
Taux annuel d'inflation	-	-
Evolution annuelle des salaires		
<i>Cadres</i>	4%	4%
<i>Non cadres</i>	3%	3%
Taux de charges sociales ( IFC uniquement )	47,17%	48,49%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover	9,11 % ( 20 ans )	8,56 % ( 20 ans )
	9,11 % ( 30 ans )	8,56 % ( 30 ans )
	9,11 % ( 40 ans )	8,56 % ( 40 ans )
	0 % ( 50 ans )	0 % ( 50 ans )
Nature du départ en retraite	A l'initiative du salarié	A l'initiative du salarié

### 3.5.3.5 Dettes

k€	Note 3.5.	31-déc.-22	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31-déc.-21
Emprunts Obligataires non convertibles	3.5.3.5.1	1 156 010	207 010	350 000	599 000	1 156 010
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.5.3.5.2	645 786	25 087	620 699	0	748 634
Emprunts, dettes financières diverses	3.5.3.5.3	89 495	89 495	0	0	75 375
Avances et acomptes		0	0	0	0	350
Fournisseurs et comptes rattachés		4 254	4 254	0	0	1 617
Dettes fiscales et sociales	3.5.3.5.4	2 387	2 387	0	0	2 975
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.5.3.5.5	50	50	0	0	3 308
Autres dettes	3.5.3.5.6	2 213	2 213	0	0	310
Produits constatés d'avance		0	0	0	0	0
Instruments de trésorerie	3.5.3.5.7	105	105	0	0	140
<b>Total</b>		<b>1 900 300</b>	<b>330 601</b>	<b>970 699</b>	<b>599 000</b>	<b>1 988 719</b>

#### 3.5.3.5.1 Emprunts obligataires non convertibles

- Emprunts obligataires :

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont :

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

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

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

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

- Placement privé :

Ce placement privé a été souscrit le 29 mai 2015 par Covivio Hotels. Il n'est assorti d'aucune surêté et a comme caractéristiques :

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

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

### 3.5.3.5.2 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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

k€	31-déc.-21	Augmentation	Diminution	31-déc.-22
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	742 300	16 904	131 834	627 371
Intérêts courus	6 333	8 190	6 333	8 190
Concours bancaires	0	10 225	0	10 225
<b>Total</b>	<b>748 634</b>	<b>35 319</b>	<b>138 167</b>	<b>645 786</b>

(1) Les principales variations concernent :

- un nouvel emprunt auprès des établissements de crédit de 15M€,
- une diminution de la dette en GBP tiré sur le Crédit Agricole résultant de la variation du taux de change entre 2021 et 2022 pour 22M€
- des remboursements de trois emprunts pour 109M€



### 3.5.3.5.3 *Emprunts et dettes financières diverses*

Les emprunts et dettes financières diverses sont composés de :

- Comptes courants créditeurs pour 89 494 k€ :

k€	31-déc.-22	31-déc.-21
Investment FDM Rocatierra	41 068	32 178
INGRID France	0	11 248
SLIH	1 752	6 243
Constance	4 654	5 239
Grand Central Hôtel Company	0	5 071
George Hotel Investments ltd	0	5 049
Roxburghe Investments Holdco	0	4 102
Roxburghe Investments Propco Ltd	1 434	4 010
Oxford Thames Ltd	0	3 575
Lagonda Palace PropCo Ltd	4 412	3 478
Blythsw ood Square Hôtel Glasgow Ltd	1 521	3 425
SCI Porte Dorée	0	3 170
SCI Rosace	0	2 445
Foncière Otello	172	2 392
René Clair	115	1 971
Ruhl Côte d'Azur	0	1 319
The St David's Hotel Cardiff ltd	0	853
Lagonda York PropCo Ltd	590	499
Wotton House Properties Holdco	0	386
Lagonda York Holdco Ltd	354	383
B&B Invest Espagne	951	357
George Hotel Investments Hotel Holdco Ltd	276	314
Murdelux	4 565	297
Oxford Spires Hotel Ltd	3 319	252
Covivio Hôtel Gestion Immobilière	0	222
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd	151	177
Sunparks Oostduink.	0	2
Bardiomar	11 971	0
Trade Center Hôtel	1 815	0
Roxburghe Investments Holdco Ltd	4 822	0
Wotton House Properties Holdco Ltd	352	0
Grand Central Hotel Company Ltd	542	0
Lagonda Leeds PropCo Ltd	4 658	0
<b>Total</b>	<b>89 494</b>	<b>98 659</b>

### 3.5.3.5.4 *Dettes fiscales et sociales*

Les dettes fiscales et sociales sont constituées de :

- 1 404 k€ :TVA
- 482 k€ : Charges sociales/salaires
- 356 k€ : Personnel – Charges à payer

- 145 k€ : Etat Impôt à payer (autres que IS)

### 3.5.3.5.5 Dettes sur immobilisations

Les dettes sur immobilisations sont composées de :

- 50 k€ : Retenue de garantie

### 3.5.3.5.6 Autres dettes

k€	31-déc.-22	31-déc.-21
Clients créditeurs (1)	973	271
Avoirs à établir (régularisation loyers variables Accor)	86	39
Autres dettes diverses	0	0
<b>Total</b>	<b>1 059</b>	<b>310</b>

(1) Dont : créditeurs groupe pour 768 k€

### 3.5.3.5.7 Instruments de trésorerie

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

### 3.5.3.5.8 Covenants bancaires

LTV Conso	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
130 M€ (2013) - REF I	Covivio Hotels	≤ 60%	respecté
279 M€ (2017) - Roca	Covivio Hotels	< 60%	respecté
400 M€ (2018) - Rocky	Covivio Hotels	≤ 60%	respecté

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

Au 31 décembre 2022, les covenants bancaires ICR et LTV Crédit corporate sécurisé sont tous respectés : LTV < 60 %, ICR >200 %.

### 3.5.3.5.9 Comptes de charges à payer

k€	31-déc.-22	31-déc.-21
Intérêts courus sur emprunts	15 200	13 343
Factures non parvenues	2 064	4 380
Autres dettes ( avoirs à établir)	86	39
Dettes fiscales et sociales	611	503
Intérêts courus sur concours bancaires courants	0	0
<b>Total</b>	<b>17 961</b>	<b>18 265</b>

### 3.5.3.5.10 Comptes de régularisation Passif

k€	31-déc.-22	31-déc.-21
Ecart de conversion Passif		
Diminution de dettes	355	16 667
Augmentation de créances	1 067	549
<b>Total</b>	<b>1 422</b>	<b>17 216</b>

A la clôture de l'exercice, les créances et dettes sont converties au taux de clôture. Ces différences de conversion sont inscrites à ces comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures. La diminution de dettes concerne principalement le gain latent constaté sur la dette bancaire, la livre s'étant dépréciée de 4,5 % sur l'exercice 2022.

## 3.5.4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable 2022 s'établit à + 42 389 k€ contre un bénéfice de 29 963 k€ en 2021.

### 3.5.4.1 Résultat Exploitation

#### 3.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

k€	31-déc.-22	31-déc.-21
<b>Recettes locatives (1)</b>	<b>38 705</b>	<b>26 886</b>
Loyers du secteur hôtellerie	34 779	22 189
Loyers du secteur commerce d'exploitation	4 168	5 926
RRR loyers	-688	-1 055
Franchises accordées	0	0
Linéarisation des franchises	445	-174
<b>Prestations de services (2)</b>	<b>19 806</b>	<b>20 318</b>
<b>Total</b>	<b>58 511</b>	<b>47 204</b>

- (1) Il n'y a pas eu de franchises de loyers d'accordées sur 2022.
- (2) Les prestations de service intègrent les refacturations de taxes aux locataires et les refacturations de frais de réseau aux filiales.

#### 3.5.4.1.2 Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

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

k€	31-déc.-22	31-déc.-21
<b>Reprises provisions pour risques et charges d'exploitation</b>	<b>3 635</b>	<b>1 034</b>
<b>Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles</b>	<b>3 169</b>	<b>1 982</b>
<b>Transfert de charges</b>	<b>122</b>	<b>2 376</b>
Frais d'émission d'emprunt (1)	90	2 374
Remboursement assurance	17	0
Charges d'exploitation	0	0
Charges de personnel	15	2
<b>Total</b>	<b>6 926</b>	<b>5 392</b>

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

### 3.5.4.1.3 Charges d'exploitation

k€	31-déc.-22	31-déc.-21
Autres achats et charges externes	10 960	13 012
Impôts taxes et versements assimilés	7 333	5 360
Salaires (1)	2 036	2 880
Charges sociales (1)	688	1 025
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (2)	16 660	20 059
Autres charges d'exploitation (3)	9 697	1 355
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>47 374</b>	<b>43 691</b>

- (1) La rémunération statutaire est comptabilisée en compte 653010 pour 1 218 k€ soit au niveau de la ligne *Autres charges d'exploitation* ce qui explique la variation sur le poste Salaires.
- (2) Détail du poste dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :

k€	31-déc.-22	31-déc.-21
Amortissements immeubles d'exploitation & incorporelles	0	0
Amortissements sur immeubles locatifs	12 191	13 642
Amortissements des malis techniques	0	0
Amortissements des matériels et mobiliers	0	0
Amortissements des charges à répartir	2 504	4 285
<b>Sous-total dotations aux amortissements</b>	<b>14 695</b>	<b>17 927</b>
Dépréciation des comptes clients	1 371	146
Dépréciation des immobilisations	538	1 925
Provisions pour risques et charges	56	60
<b>Sous-total dotations dépréciations et provisions</b>	<b>1 965</b>	<b>2 132</b>
<b>Total</b>	<b>16 660</b>	<b>20 059</b>

La baisse de ce poste s'explique par un ralentissement des amortissements des charges à répartir sur 2022, mais également par une nette diminution des dépréciations des immobilisations. Ces deux baisses sont légèrement compensées par une hausse des dépréciations des comptes clients.

- (3) Détail du poste autres charges d'exploitation :

k€	31-déc.-22	31-déc.-21
Jetons de présence	30	37
Rémunération statutaire	1 218	1 203
Perte de change d'exploitation	191	46
Charges diverses	77	69
Indemnités de résiliation	8 181	0
<b>Total</b>	<b>9 697</b>	<b>1 355</b>

La hausse du poste provient quasi entièrement des Indemnités de résiliation pour 8 181 k€.

### 3.5.4.2 Résultat Financier

k€	Note 3.5.	31-déc.-22	31-déc.-21
<b>Produits financiers de participations</b>		<b>60 653</b>	<b>56 575</b>
Dividendes reçus des filiales et participations	3.5.4.2.1	60 653	56 575
<b>Prêts et autres produits assimilés</b>		<b>38 165</b>	<b>41 560</b>
Revenus des prêts aux filiales		38 165	41 560
Revenus des autres prêts		0	0
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>		<b>38 852</b>	<b>14 369</b>
Intérêts des comptes courants groupe		1 389	597
Produits sur SWAP		15 271	13 759
Autres produits		66	14
Bonis de Fusion		22 126	0
Intérêts moratoires		0	0
<b>Reprises sur provisions et transferts de charges</b>	3.5.4.2.2	<b>30 656</b>	<b>7 129</b>
Reprises de provisions R&C financiers		7 520	606
Reprises de provisions / immobilisations financières		23 136	6 523
<b>Différences positives de change</b>		<b>173</b>	<b>269</b>
Gain de change	3.5.4.2.3	173	269
<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>168 499</b>	<b>119 902</b>
<b>Dotations aux provisions pour risques et charges financières</b>		<b>91 420</b>	<b>40 802</b>
Prime de remboursement des obligations		550	358
Provisions pour risques financiers		1 780	7 520
Provisions sur immobilisations financières	3.5.4.2.4	89 090	32 923
<b>Intérêts et charges assimilées</b>		<b>66 846</b>	<b>68 130</b>
Intérêts des emprunts		55 106	55 528
Intérêts des comptes courants groupe		1 081	818
Souttes couverture		8 359	9 729
Amortissement des instruments en POI (Position ouverte isolée)		596	596
Intérêts bancaires et opérations de financements		1 703	1 459
<b>Différences négatives de change</b>		<b>149</b>	<b>50</b>
Perte de change	3.5.4.2.3	149	50
<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres charges financières</b>		<b>6 310</b>	<b>51</b>
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>		<b>164 726</b>	<b>109 033</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>3 773</b>	<b>10 870</b>

### 3.5.4.2.1 *Détail des dividendes*

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

Sociétés distributrices (en k€)	Dividendes reçus en 2022	Dividendes reçus en 2021
Murdelux	16 961	19 316
OPCI B2 Hotel Invest	9 289	7 498
FDM Rocatierra	4 270	941
Trade Center Hôtel	1 375	3 344
Bardiomar	2 128	0
Ruhl Cote d'Azur	2 157	2 088
Oteli	1 307	675
OPCI Iris Invest 2010	397	744
SNC Foncière Otello	598	0
OPCI Camp invest	1 715	808
Samoens	18 998	433
SNC Covivio Hôtel Gestion Immobilière	31	165
B&B Invest Espagne	85	70
FDM M Lux	0	19 622
LHM Holding Lux	1 181	870
SCI Hotel Porte dorée	161	0
<b>Total</b>	<b>60 653</b>	<b>56 575</b>

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

k€	31-déc.-22	31-déc.-21
<b>Transfert de charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Intérêts sur emprunts	0	0
<b>Reprise de provisions</b>	<b>30 656</b>	<b>7 129</b>
Provision pour perte de change (1)	7 520	606
Provision pour surcouverture	0	0
Provision pour dépréciations des titres	23 136	6 523
<b>Total</b>	<b>30 656</b>	<b>7 129</b>

- (1) La perte latente sur les écarts de conversion en 2021 avait donné lieu à une dotation pour perte de change de 7 520 k€, reprise à hauteur de 7 520 k€ en 2022.

### 3.5.4.2.3 *Différences positives et négatives de change*

Les gains et pertes de changes constatés sur 2022 concernent les différences de change constatées à la clôture sur les comptes bancaires.

### 3.5.4.2.4 *Dotations aux provisions sur immobilisations financières*

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

k€		31-déc.-22	31-déc.-21
	FDM M Lux	45 580	21 377
	Bardiomar	0	11 546
	SCI Rosace	237	0
	Société Immobilière Verdun	43 272	0
<b>Total</b>		<b>89 090</b>	<b>32 923</b>

### 3.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Produits (k€)	31-déc.-22	31-déc.-21	Charges (k€)	31-déc.-22	31-déc.-21
<b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>199</b>	<b>73</b>
			<i>Amendes – pénalités fiscales</i>	0	0
<i>Produits divers</i>	67	0	<i>Charges diverses</i>	199	73
<b>Produits sur opérations en capital</b>	<b>43 506</b>	<b>55 033</b>	<b>Charges sur opérations en capital</b>	<b>21 911</b>	<b>44 123</b>
<i>Produits sur cessions de constructions (1)</i>	43 457	54 999	<i>Valeur comptable des constructions cédées (1)</i>	21 402	42 642
			<i>VNC des sorties de composant</i>	460	621
<i>Produits sur cessions de titres</i>	0	26	<i>Valeur comptable des titres cédés</i>	0	0
<i>Produits exceptionnels divers</i>	49	8	<i>Charges exceptionnelles</i>	49	860
<b>Reprises sur provisions</b>	<b>233</b>	<b>417</b>	<b>Dotations aux amortissements et provisions</b>	<b>1 322</b>	<b>1 350</b>
<i>Reprise d'amortissements dérogatoires</i>	122	299	<i>Amortissements dérogatoires (2)</i>	1 212	1 231
<i>Reprise dépréciation titres de participation</i>	0	0	<i>Dotations aux amortissements</i>	110	118
<i>Reprise d'amortissements</i>	110	118			
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>43 806</b>	<b>55 450</b>	<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>23 432</b>	<b>45 545</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>20 374</b>	<b>9 904</b>			

- (1) Pour le détail des cessions d'actifs, se reporter au paragraphe 3.5.1.2 « Cessions d'actifs immobiliers ».
- (2) Les dotations aux amortissements dérogatoires concernent les actifs acquis en crédit-bail pour lesquels les options ont été levées (66 k€) et les frais d'acquisitions de titres des sociétés OPCI Oteli (777 k€) et SAS Kombon (369 k€). Il restera à amortir 1 717 k€ jusqu'au 31 décembre 2024.

### 3.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices

Néant

### 3.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève au 31 décembre 2022 à 101 118 k€.



## 3.5.5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 3.5.5.1 Engagements donnés

Engagements donnés en M€	Échéance	31-déc-22	31-déc-21
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Engagements de prise de participations (1)		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>586,7</b>	<b>698,0</b>
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		586,7	698,0
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)</b>		<b>27,2</b>	<b>24,4</b>
<b>A- Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>		<b>0,6</b>	<b>0,7</b>
Travaux restants à engager immeubles en développement (2)		0,0	0,0
Engagements d'acquisition		0,0	0,0
Cautions bancaires et autres garanties données		0,6	0,7
<b>B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>		<b>13,8</b>	<b>12,2</b>
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"		9,4	10,0
Travaux restants à engager immeubles de placement (3)		4,4	2,2
<b>C- Engagements liés aux cessions d'actifs</b>		<b>12,8</b>	<b>11,5</b>
Promesses de ventes d'actifs données		12,8	11,5

(1) engagements de prise de participations après déduction des acomptes versés.

(2) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement

(3) engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement

M€	Montant des budgets de travaux signés*	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Hôtels Accor 2021-2026	6,4	2	4,4	2026
Total Murs d'exploitation	6,4	2,0	4,4	

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

#### 3.5.5.1.1 Les instruments financiers à terme de type swap

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

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

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

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

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

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en k€)
29/05/2015	29/05/2023	sw ap emprunteur TF	CIC-EST	0,7180%	100 000	-732
24/09/2018	24/09/2025	sw ap emprunteur TF	CM-CIC	0,6210%	150 000	-10 413
24/09/2018	24/09/2025	sw ap emprunteur TF	LCL	0,6210%	100 000	-6 942
24/09/2018	24/09/2025	sw ap emprunteur TF	NATIXIS	0,6210%	100 000	-6 942
15/01/2019	15/01/2029	sw ap prêteur TF	CIC-EST	0,8920%	100 000	11 851
15/01/2020	15/01/2030	sw ap prêteur TF	NATIXIS	0,6070%	100 000	15 337
15/01/2021	15/01/2030	sw ap prêteur TF	CACIB	0,6950%	100 000	14 776
15/04/2020	15/01/2030	sw ap prêteur TF	CIC-EST	0,4050%	50 000	8 313
15/01/2021	15/04/2030	sw ap prêteur TF	CIC-EST	-0,2420%	50 000	37 623
15/01/2021	15/01/2032	sw ap prêteur TF	CIC-EST	0,7380%	100 000	18 227
15/07/2021	15/07/2031	sw ap prêteur TF	NATIXIS	-0,1775%	150 000	36 326
27/07/2021	27/07/2029	sw ap emprunteur TF	NATIXIS	-0,1870%	260 000	-50 285
15/01/2022	15/01/2032	sw ap prêteur TF	SOCIETE GENERALE	0,9040%	100 000	16 907
15/04/2022	15/01/2032	sw ap prêteur TF	SOCIETE GENERALE	1,0000%	70 000	11 300
16/01/2023	17/01/2033	sw ap prêteur TF	NATIXIS	0,9180%	100 000	18 528
16/01/2023	15/01/2032	sw ap prêteur TF	NATIXIS	0,9190%	100 000	16 768
<b>Total</b>					<b>1 730 000</b>	<b>130 641</b>

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

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k£)	Juste valeur (en k€)
17/01/2022	30/06/2026	sw ap prêteur TF	SOCIETE GENERALE	1,4550%	100 000	10 393
17/01/2022	30/06/2026	sw ap prêteur TF	SOCIETE GENERALE	1,4170%	90 000	9 478
17/01/2022	30/06/2026	sw ap prêteur TF	NATIXIS	1,3500%	100 000	10 776
17/01/2022	30/06/2026	sw ap prêteur TF	NATIXIS	1,2120%	90 000	10 150
17/01/2022	30/06/2026	sw ap prêteur TF	CIC-EST	1,4680%	100 000	10 346
15/01/2019	30/06/2026	sw ap prêteur TF	SANTANDER	1,4670%	100 000	10 361
<b>Total</b>					<b>580 000</b>	<b>61 505</b>

### 3.5.5.1.2 Les caps et floors

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

Sur l'exercice 2022, il n'y a pas eu de contrats de caps et floors souscrits.

### 3.5.5.1.3 Les Cross-Currency Swap

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

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

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€(k£))	Juste valeur (en k€)
17/01/2022	30/06/2026	CCS prêteur TF	CIC-EST	2,8797%	85 616/075 000	-7 602
17/01/2022	30/06/2026	CCS prêteur TF	NATIXIS	2,8797%	56 427/050 000	-5 121
17/01/2022	30/06/2026	CCS prêteur TF	CIC-EST	2,8797%	141 300/125 000	-12 994
<b>Total</b>					<b>283 344/250 000</b>	<b>-25 717</b>

### 3.5.5.2 Engagements reçus

#### 3.5.5.2.1 Engagements liés aux activités opérationnelles et au financement

Engagements reçus en M€	Échéance	31-déc-22	31-déc-21
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>432,6</b>	<b>345,8</b>
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		432,6	345,8
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>180,4</b>	<b>177,3</b>
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"		145,1	110,4
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		18,1	53,2
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		0,0	0,0
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		12,8	11,5
Travaux restants à engager (immobilisations)= (2)+(3) des engagements donnés		4,4	2,2
Engagements d'acquisition (immobilisations)		0,0	0,0

## 3.5.6 RENSEIGNEMENTS DIVERS

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

	2022	2021
Cadres	20	21
Agents de maîtrise	0	0
<b>Total hors apprentis</b>	<b>20</b>	<b>21</b>
Apprentis	0	0
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>21</b>

L'effectif de la société au 31 décembre 2022 s'élève à 20 personnes, dont 19 contrats à durée indéterminée.

### 3.5.6.2 Rémunération des mandataires sociaux

#### 3.5.6.2.1 Jetons de présence

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice par Covivio Hotels se sont élevés à 30 k€.

#### 3.5.6.2.2 Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, COVIVIO HOTELS GESTION a perçu pour l'année 2022 une rémunération au titre de ses fonctions de 1 218 k€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Covivio Hotels.

En 2022, Covivio Hotels a versé 500 k€ de dividendes préciputaires à l'associé commandité, COVIVIO HOTELS GESTION, au titre de l'exercice 2021.

### 3.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

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

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

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

### 3.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées

Le tableau ci-dessous comprend l'ensemble des transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, y compris les transactions réalisées avec les filiales détenues à 100%.

Postes	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	0
Participations	2 412 145
Créances rattachées à des participations	0
Prêts	1 675 632
Créances clients et comptes rattachés	68 932
Autres créances	0
Emprunts et dettes financières divers LT	0
Emprunts et dettes financières divers CT	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	92 081
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Produits de participations	60 652
Autres produits financiers	39 559
Charges financières	-1 196

### 3.5.6.5 Filiales et participations

FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2022  
(Article L 233-15 du Code de Commerce)

en k€

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				brute	nette						
<b>I. RENSEIGNEMENTS DETAILLES</b>											
<b>A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)</b>											
<b>ACTIVITES IMMOBILIERES</b>											
<b>a) Locative</b>											
SNC Foncière Otello	1	27 800	99,92	33 071	33 071	94 067		8 839	8 734	598	
SNC Hôtel René Clair	6 761	4 534	99,99	9 833	9 833	3 000		1 164	1 204	0	
B&B Invest Espagne	41	4 245	100,00	4 089	4 089	6 231		813	200	85	
Investment Rocatierra FDM	11 104	110 205	100,00	111 004	111 004	232 448		22 412	7 821	4 270	
Bardiomar	7 631	12 626	100,00	79 224	94 401	13 585		-2 976	5 452	2 128	
Trade Center Hôtel	12 020	22 509	100,00	96 585	96 585	2 083		5 573	3 689	1 375	
SCI Porte Dorée	1 864	8 035	100,00	14 751	14 751	3 447		2 218	577	0	
Ruhl Côte d'Azur	1	12 085	100,00	29 584	29 584	4 532		3 023	6 209	2 157	
<b>b) Holding</b>											
SARL Loire	2	29	100,00	86	86	0		0	-12	0	
Murdelux	30 731	753 464	100,00	1 124 404	1 124 404	880 192		534	-61 400	16 961	
Covivio hôtel gestion immobilière	1	344	99,90	1	1	0		4 118	343	31	
OPCI B2 Hôtel Invest	255 233	1 951	50,20	128 142	128 142	0		0	17 428	9 289	
FDM Lux	12	135 932	100,00	390 045	344 465	138 338		0	169	0	
SCI Rosace	1 000	4 659	100,00	13 323	13 086	30 200		4 370	1 237	0	
Constance	16 229	131 747	100,00	157 335	163 577	208 253		0	51 471	0	
LHM Holding Lux	12	4 410	100,00	20 973	21 991	29 297		0	1 109	1 181	
<b>B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)</b>											
<b>ACTIVITES IMMOBILIERES</b>											
<b>a) Locative</b>											
SCI Dahla	6 038	31 018	20,00	12 076	12 076	0		4 946	1 106	0	
Oteii	125 242	105 208	31,15	67 890	68 588	38 577		7 394	-782	1 307	
Kombon	4 594	34 567	33,33	31 999	31 999	20 215		2 476	1 120	0	
<b>b) Holding</b>											
Iris Holding France	9 582	8 754	19,90	6 588	6 588	6 886		95	-689	0	
Iris Invest 2010	110 869	3 472	19,90	22 624	22 624	744		0	814	397	
Camp Invest	88 299	9 118	19,90	17 572	17 572	0		0	8 963	1 715	
<b>II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX</b>											
<b>A. Filiales non reprises au paragraphe 1</b>											
a) Filiales Françaises (ensemble)											
b) Filiales Etrangères (ensemble)											
<b>B. Participations non reprises au paragraphe 1</b>											
a) Dans les Sociétés Françaises (ensemble)											
b) Dans les Sociétés Etrangères (ensemble)											
<b>III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES</b>											
<b>A. Filiales I-II</b>											
a) Filiales Françaises (ensemble)	281 092	191 184		386 127	392 132	343 934	0	27 514	87 191	31 074	
b) Filiales Etrangères (ensemble)	61 551	1 043 391		1 826 324	1 796 939	1 302 173	0	26 356	-42 960	25 999	
<b>B. Participations I-III</b>											
a) Dans les Sociétés Françaises	344 624	192 137		158 748	159 445	66 422	0	14 912	10 532	3 419	
b) Dans les Sociétés Etrangères	0	0		0	0	0	0	0	0	0	

### 3.5.7 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant