

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio Hotels

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés

A l'Assemblée générale de la société Covivio Hotels,

Opinion

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

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

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} 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 consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

■ Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
<p>Compte tenu de l'activité de votre groupe, la juste valeur des immeubles de placement représente 70 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2022, soit 4 937 M€.</p> <p>Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.</p> <p>La note 4.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par votre groupe.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe ;▶ prendre connaissance des instructions écrites données par votre groupe aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre groupe ;

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

De plus, le contexte de la guerre en Ukraine et le contexte inflationniste créent une incertitude sur les estimations retenues pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché hôtelier qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.

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

- ▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;
- ▶ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives, en les comparant, dans le contexte de la guerre en Ukraine et le contexte inflationniste, aux données de marché disponibles ;
- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- ▶ rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés.

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition représentent au 31 décembre 2022 une valeur de 1 254 M€ au regard d'un total bilan de 7 034 M€.</p> <p>Les immobilisations corporelles sont constituées des hôtels en gestion du secteur opérationnel « Murs et Fonds » (occupés ou exploités par les équipes de votre groupe – <i>own occupied buildings</i>). La note 4.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que ces immobilisations sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.</p> <p>Les écarts d'acquisition sont quant à eux comptabilisés comme des actifs pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nets des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu.</p> <p>Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition qui y sont associés font l'objet d'un test de perte de valeur au minimum une fois par an en comparant leur valeur nette comptable aux valorisations des hôtels du secteur opérationnel « Murs et Fonds » réalisés par les experts immobiliers.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition associés mis en œuvre par votre groupe.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe ; ▶ prendre connaissance des instructions écrites données par votre groupe aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre groupe ; ▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des hôtels du secteur opérationnel « Murs et Fonds » à leur juste valeur, telles que les dernières performances et le budget de l'hôtel ;

Le contexte de la guerre en Ukraine et le contexte inflationniste créent une incertitude sur les estimations retenues pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de capitalisation et de performances des hôtels qui dépendent de l'évolution du marché hôtelier qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.

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

- ▶ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation et de capitalisation en les comparant, dans le contexte de la guerre en Ukraine et le contexte inflationniste, aux données de marché disponibles ;
- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- ▶ contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable de l'immobilisation corporelle augmentée de la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition ;
- ▶ recalculer, par sondages, les dotations et les reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes consolidés de votre groupe

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

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

■ Désignation des commissaires aux comptes

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance.

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

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

■ Rapport au comité d'audit

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

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

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

Paris-La Défense, le 13 mars 2023

Les Commissaires aux Comptes

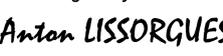
MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

DocuSigned by:

4CA3379B65DA468...

Claire Gueydan-O'Quin

DocuSigned by:

31DBACFD9D2D4AC...

Anton Lissorgues

DocuSigned by:

398AFBAF30F14C2...

Anne Herbein



COVIVIO
HOTELS

COMPTES CONSOLIDES
AU 31 DECEMBRE 2022

SOMMAIRE

4.1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2022	4
4.1.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE	4
4.1.2. ETAT DU RESULTAT NET	5
4.1.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL	6
4.1.4. ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	7
4.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	8
4.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	9
4.2.1. PRINCIPES GENERAUX	9
4.2.1.1. Référentiel comptable	9
4.2.1.2. Estimations et jugements	10
4.2.1.3. Prise en compte des effets des changements climatiques	10
4.2.1.4. Secteurs opérationnels (IFRS 8)	11
4.2.1.5. IFRS 7 – Table de correspondance	11
4.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS	12
4.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement	12
4.2.2.2. Risque de liquidité	12
4.2.2.3. Risque de taux	13
4.2.2.4. Risque de contreparties financières	13
4.2.2.5. Risque de contreparties locatives	13
4.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	13
4.2.2.7. Risque de taux de change	14
4.2.2.8. Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations	14
4.2.2.9. Environnement fiscal	15
4.2.2.9.1. Risques fiscaux	15
4.2.2.9.2. Fiscalité Latente	15
4.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	16
4.2.3.1. Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation	16
4.2.3.2. Variation de taux de détention et changement de méthode de consolidation	17
4.2.3.3. Liste des sociétés consolidées	18
4.2.3.4. Evaluation du contrôle	20
4.2.4. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE	21
4.2.4.1. Reprise de l'activité	21
4.2.4.2. Poursuite de l'accompagnement d'opérateurs en bail	21
4.2.4.3. Acquisition d'un actif en Pologne	21
4.2.4.4. Livraison du Nice Plaza	21
4.2.4.5. Reprises en gestion Murs et Fonds	21
4.2.4.6. Cessions d'actifs	21
4.2.4.7. Fusion transfrontalière	21

4.2.4.8.	Financement et remboursement	21
4.2.5.	NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE	22
4.2.5.1.	Patrimoine	22
4.2.5.1.1.	Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels	22
4.2.5.1.2.	Tableau de mouvement des actifs immobilisés	25
4.2.5.1.3.	Paramètre des expertises	26
4.2.5.1.4.	Immeubles en développement	27
4.2.5.2.	Actifs financiers	27
4.2.5.2.1.	Principes comptables liés aux actifs financiers	27
4.2.5.2.2.	Tableau des actifs financiers	27
4.2.5.3.	Participations dans les entreprises associées et co-entreprises	27
4.2.5.3.1.	Principes comptables liés aux participations	27
4.2.5.3.2.	Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises	28
4.2.5.3.3.	Répartition de l'actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises	28
4.2.5.3.4.	Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises	29
4.2.5.4.	Impôts différés à la clôture	29
4.2.5.5.	Prêts à court Terme	30
4.2.5.6.	Stocks et en cours	30
4.2.5.7.	Créances clients	30
4.2.5.7.1.	Principes comptables liés aux créances clients	30
4.2.5.7.2.	Tableau des créances clients	31
4.2.5.8.	Créances fiscales et autres créances	31
4.2.5.9.	Charges constatées d'avance	32
4.2.5.10.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	32
4.2.5.10.1.	Principes comptables liés à la trésorerie et équivalents de trésorerie	32
4.2.5.10.2.	Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie	32
4.2.5.11.	Capitaux propres	32
4.2.5.11.1.	Principes comptables liés aux capitaux propres	32
4.2.5.11.2.	Variation des capitaux propres	33
4.2.5.12.	Etat des dettes	33
4.2.5.12.1.	Principes comptables liés à l'état des dettes	33
4.2.5.12.2.	Tableaux des dettes	34
4.2.5.12.3.	Emprunts bancaires	35
4.2.5.12.4.	Emprunts obligataires	35
4.2.5.12.5.	Instruments dérivés	36
4.2.5.12.6.	Passifs locatifs	37
4.2.5.12.7.	Covenants bancaires	37
4.2.5.13.	Provisions pour risques et charges	37
4.2.5.13.1.	Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges	37
4.2.5.13.2.	Tableau des provisions	38
4.2.5.14.	Autres dettes	38
4.2.5.15.	Comptabilisation des actifs et passifs financiers	39
4.2.5.16.	Comptes de régularisation	40
4.2.6.	NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET	41
4.2.6.1.	Principes comptables	41
4.2.6.2.	Résultat d'exploitation	41
4.2.6.2.1.	Revenus locatifs	41
4.2.6.2.2.	Charges immobilières	41
4.2.6.2.3.	EBITDA des hôtels en gestion	42
4.2.6.2.4.	Coûts de fonctionnement nets	42
4.2.6.2.5.	Amortissements des biens d'exploitation et variation nette des provisions et autres	42
4.2.6.3.	Résultat de cessions	43
4.2.6.4.	Variation de Juste Valeur des Immeubles	43
4.2.6.5.	Coût de l'endettement financier net	43
4.2.6.6.	Résultat financier	43
4.2.6.7.	Impôts exigibles et impôts différés	44

4.2.6.7.1.	Principes comptables aux impôts exigibles et différés	44
4.2.6.7.2.	Impôts et taux retenus par Zone Géographique	45
4.2.6.7.3.	Charges et produits d'impôts différés	45
4.2.6.7.4.	Preuve d'impôt	46
4.2.7.	AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION	47
4.2.7.1.	Frais de personnel	47
4.2.7.2.	Résultat par action et résultat dilué par action	47
4.2.7.3.	Engagements Hors Bilan	48
4.2.7.3.1.	Engagements donnés (sociétés IG)	48
4.2.7.3.2.	Engagements reçus (sociétés IG)	48
4.2.7.4.	Transactions entre parties liées	49
4.2.7.5.	Rémunération des dirigeants	49
4.2.7.5.1.	Rémunération des dirigeants et des administrateurs	49
4.2.7.5.2.	Rémunération du gérant et de l'associé commandité	49
4.2.7.6.	Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes	49
4.2.8.	INFORMATION SECTORIELLE	50
4.2.8.1.	Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8	50
4.2.8.2.	Immobilisations incorporelles et corporelles	50
4.2.8.3.	Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés	50
4.2.8.4.	Passifs financiers	51
4.2.8.5.	Compte de résultat par secteur opérationnel	52
4.2.8.6.	Compte de résultat de l'activité Murs et Fonds	54
4.2.9.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	55

4.1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2022

4.1.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE

Actif

K€	Note 4.2.5	31-déc.-22	31-déc.-21
Actifs incorporels	1.2		
Ecart d'acquisition		120 096	117 199
Autres Immobilisations incorporelles		308	223
Actifs corporels	1.2		
Immeubles d'exploitation		1 111 341	1 006 235
Autres immobilisations corporelles		17 191	17 967
Immobilisations en cours		5 387	4 982
Immeubles de placement	1.3	4 937 208	4 984 763
Actifs financiers non courants	2.2	67 688	66 833
Participations dans les sociétés mise en équivalence	3.2	211 691	195 815
Impôts Différés Actifs	4	15 966	17 634
Instruments dérivés Long terme	12.5	227 343	18 954
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		6 714 219	6 430 606
Actifs destinés à être cédés	1.3	42 946	154 787
Prêts et créances	5	6 828	2 945
Stocks et en-cours	6	2 346	1 823
Instruments dérivés Court Terme	12.5	50 114	5 585
Créances clients	7.2	48 846	66 273
Créances fiscales	8	26 466	27 445
Autres créances	8	13 538	20 088
Charges constatées d'avance	9	1 284	1 248
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.2	127 408	145 181
TOTAL ACTIFS COURANTS		319 776	425 375
TOTAL ACTIF		7 033 995	6 855 981

Passif

K€	Note 4.2.5	31-déc.-22	31-déc.-21
Capital		592 566	592 566
Primes		1 700 621	1 685 623
Actions propres		-161	-140
Réserves consolidées		806 016	873 048
Résultat		478 790	50 290
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	4.1.4	3 577 832	3 201 388
Participations ne donnant pas le contrôle		184 679	197 278
TOTAL CAPITAUX PROPRES	11.2	3 762 511	3 398 665
Emprunts Long Terme	12.2	2 208 845	2 642 363
Passifs locatifs Long Terme	12.6	276 148	270 818
Instruments dérivés Long Terme	12.5	69 878	53 733
Impôts Différés Passifs	4	247 342	254 384
Engagements de retraite et autres	13.2	742	1 003
Autres dettes Long Terme	14	8 610	10 454
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		2 811 566	3 232 754
Dettes fournisseurs	14	43 371	33 722
Dettes fournisseurs d'immobilisations	14	15 945	12 856
Emprunts Court Terme	12.2	294 523	36 736
Passifs locatifs Court Terme	12.6	5 253	5 182
Instruments dérivés Court Terme	12.5	30 209	21 121
Dépôts de garantie		126	60
Avances et acomptes reçus, avoirs à établir	14	11 125	65 572
Provisions Court Terme	13.2	12 322	10 253
Impôts courants	14	4 896	4 243
Autres dettes Court Terme	14	27 503	31 673
Produits constatés d'avance	16	14 646	3 144
TOTAL PASSIFS COURANTS		459 919	224 562
TOTAL PASSIF		7 033 995	6 855 981

4.1.2. ETAT DU RESULTAT NET

K€	Note 4.2.6	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation	%
Loyers	2.1	238 845	180 871	57 974	32,1%
Charges locatives non récupérées	2.2	-2 739	-2 290	-449	19,6%
Charges sur Immeubles	2.2	-2 851	-2 480	-371	15,0%
Charges nettes des créances irrécouvrables	2.2	10 743	-12 724	23 467	n.a
LOYERS NETS		243 998	163 377	80 621	49,3%
Revenus des hôtels en gestion		227 726	107 605	120 121	111,6%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion		-165 761	-86 179	-79 582	92,3%
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	2.3	61 965	21 426	40 539	189,2%
Revenus de gestion et d'administration		4 700	2 955	1 745	59,1%
Frais liés à l'activité		-1 216	-1 454	239	-16,4%
Frais de structure		-21 372	-21 094	-278	1,3%
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	2.4	-17 888	-19 593	1 706	-8,7%
Amortissements des biens d'exploitation	2.5	-38 184	-42 341	4 157	-9,8%
Variation nette des provisions et autres	2.5	10 724	16 518	-5 794	-35,1%
RESULTAT D'EXPLOITATION		260 616	139 387	121 229	87,0%
Résultat des cessions d'actifs	3	3 042	-455	3 497	n.a
Résultat des ajustements de valeurs	4	92 160	-16 294	108 453	n.a
Résultat de cession de titres		-2	-1 151	1 149	n.a
Résultat des variations de périmètre		-14	-22 497	22 483	n.a
RESULTAT OPERATIONNEL		355 802	98 990	256 812	259,4%
Coût de l'endettement financier net	5	-52 119	-57 591	5 472	-9,5%
Charges d'intérêts des passifs locatifs	6	-15 217	-13 910	-1 307	9,4%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6	200 545	69 642	130 903	n.a
Actualisation et résultat de change	6	-589	-708	119	n.a
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6	-225	-1 565	1 340	-85,6%
Quote-part de résultat des entreprises associées	4.2.5.3.2	19 428	10 691	8 737	81,7%
RESULTAT NET AVANT IMPOTS		507 626	105 550	402 076	380,9%
Impôts différés	7.2	3 974	-26 452	30 426	n.a
Impôts sur les sociétés	7.2	-9 551	-4 656	-4 895	105,1%
RESULTAT NET DE LA PERIODE		502 048	74 441	427 607	574,4%
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		-23 258	-24 151	893	n.a
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE		478 790	50 290	428 499	852,1%
Résultat Net Part du Groupe par action en euros	7.2	3,23	0,36		
Résultat Net Part du Groupe dilué par action en euros	7.2	3,23	0,36		

4.1.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

K€	31-déc.-22	31-déc.-21
RESULTAT NET DE LA PERIODE	502 048	74 441
<i>Ecart de conversion</i>	-5 885	550
Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat	-5 885	550
Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat	0	0
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	-5 885	550
RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE	496 163	74 991
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	472 905	50 840
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	23 258	24 151
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE	496 163	74 991

4.1.4. ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2020	530 190	1 506 183	-209	900 418	2 936 582	181 130	3 117 712
Distribution de dividendes				-34 458	-34 458	-9 393	-43 851
Augmentation de capital	62 376	179 440		6 238	248 054	1 389	249 443
Autres			69	226	295		295
Résultat Global Total de la période				50 840	50 840	24 151	74 991
<i>Dont écart de conversion</i>				550	550		550
<i>Dont résultat net</i>				50 290	50 290	24 151	74 441
Variation de périmètre et taux				75	75		75
Situation au 31 décembre 2021	592 566	1 685 623	-140	923 339	3 201 388	197 278	3 398 665
Distribution de dividendes				-96 286	-96 286	-28 615	-124 901
Augmentation de capital					0	-7 242	-7 242
Autres		14 998	-21	-15 021	-44		-44
Résultat Global Total de la période				472 905	472 905	23 258	496 163
<i>Dont écart de conversion</i>				-5 885	-5 885		-5 885
<i>Dont résultat net</i>				478 790	478 790	23 258	502 048
Variation de périmètre et taux				-131	-131		-131
Situation au 31 décembre 2022	592 566	1 700 621	-161	1 284 806	3 577 832	184 679	3 762 511

4.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

K€	Note 4.2	31-déc.-22	31-déc.-21
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		502 048	74 441
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		41 144	60 893
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	5.12.5 & 6.4	-292 705	-53 347
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		-79	-6
Autre produits et charges calculés	6.6	-19 028	4 461
Plus et moins-values de cession		-3 375	1 614
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.3.2	-19 428	-10 691
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		208 578	77 365
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	6.5 & 5.12.6	63 994	67 361
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	6.7.2	5 577	31 108
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		278 150	175 834
Impôt versé		-4 070	-12 434
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	5.7.2	-17 197	-4 958
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE		256 882	158 443
Incidence des variations de périmètre		-933	-1 144
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.1.2	-71 056	-73 752
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.1.2	168 329	69 217
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	5.3.2	3 552	2 226
Variation des prêts et avances consentis	5.2.2	101	462
Subventions d'investissements reçues		0	0
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		99 994	-2 991
Incidence des variations de périmètre		-131	0
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère	4.1.4	0	248 053
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées	4.1.4	-7 242	1 389
Rachats et reventes d'actions propres		-24	76
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	4.1.4	-96 286	-34 458
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	4.1.4	-28 615	-9 393
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	5.12.2	44 266	656 152
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	5.12.2	-216 845	-884 765
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		-64 736	-73 460
Autres flux sur opérations de financement	5.12.5	-13 615	-4 076
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT		-383 229	-100 481
Impact de la variation des taux de change		-920	-14
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE		-27 274	54 957
Trésorerie d'ouverture		144 258	89 301
Trésorerie de clôture		116 985	144 258
Variation de trésorerie		-27 274	54 957

4.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

4.2.1. PRINCIPES GENERAUX

4.2.1.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2022 du groupe Covivio Hotels sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par la Gérance le 15 février 2023.

➤ [Principes et méthodes comptables retenus](#)

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2022 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021, à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2022 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2022 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021 ; les amendements précisent que le produit de la vente, ainsi que les coûts correspondants, avant l'utilisation prévue de l'immobilisation corporelle doivent être comptabilisés en résultat net, plutôt qu'en moins du coût de l'immobilisation.
- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021. Ces amendements viennent uniformiser les pratiques en matière d'identification et d'évaluation des provisions pour contrats déficitaires, en particulier s'agissant des pertes à terminaison constatées sur les contrats conclus avec des clients en application d'IFRS 15.
- Amendements IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021 ; ils apportent des précisions pour éviter les conséquences imprévues en cas de regroupement d'entreprises.
- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2018-2020 », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021. Elles apportent des clarifications à quatre normes : IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16.

Nouvelles normes adoptées par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2022, mais non anticipée par le groupe :

- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », adoptés le 19 novembre 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme.
- Amendements IAS 8 « Définition des estimations comptables », adoptés le 2 mars 2022 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements visent à faciliter la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables.
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Practice Statement 2 - Disclosure of Accounting Policies », adoptés le 2 mars 2022 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2022, mais non anticipée par le groupe :

- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Ventes ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise – report de la date d'entrée en vigueur de ces amendements », publiés le 11 septembre 2014 et le 17 décembre 2015 ;
- Amendements à IFRS 17 « Première application des normes IFRS 17 et IFRS 9 – Informations comparatives », publiés le 9 décembre 2021 ; Une entité qui choisit d'appliquer l'amendement l'applique lorsqu'elle applique IFRS 17 pour la première fois.
- Amendements IAS 12 « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction », publiés le 7 mai 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2023 selon l'IASB. Cet amendement précise la manière dont les entités doivent comptabiliser les impôts différés sur des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022, sans impact sur les comptes :

- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants », publiés le 23 janvier 2020 et le 15 juillet 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2024 selon l'IASB.
- Amendements IFRS 16 « obligation locative découlant d'une cession-bail », publiée le 22 septembre 2022 et non adoptée par l'UE ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2024 selon l'IASB.

4.2.1.2. Estimations et jugements

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

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

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

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Covivio Hotels révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Ces estimations tiennent compte, le cas échéant, des impacts financiers liés aux engagements pris par le Groupe sur les effets du changement climatique (note 4.2.1.3 de l'Annexe des comptes consolidés). Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

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

4.2.1.3. Prise en compte des effets des changements climatiques

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

Covivio Hotels a poursuivi sa dynamique en matière de certification des bâtiments : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, GREEN KEY, GSTC ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteint 87%. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte de la nouvelle trajectoire Carbone. Elle s'accompagne d'un engagement à travailler de pair avec ses clients pour parvenir à ses objectifs en s'appuyant sur ses partenariats forts.

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

4.2.1.4. Secteurs opérationnels (IFRS 8)

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

4.2.1.5. IFRS 7 – Table de correspondance

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

4.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

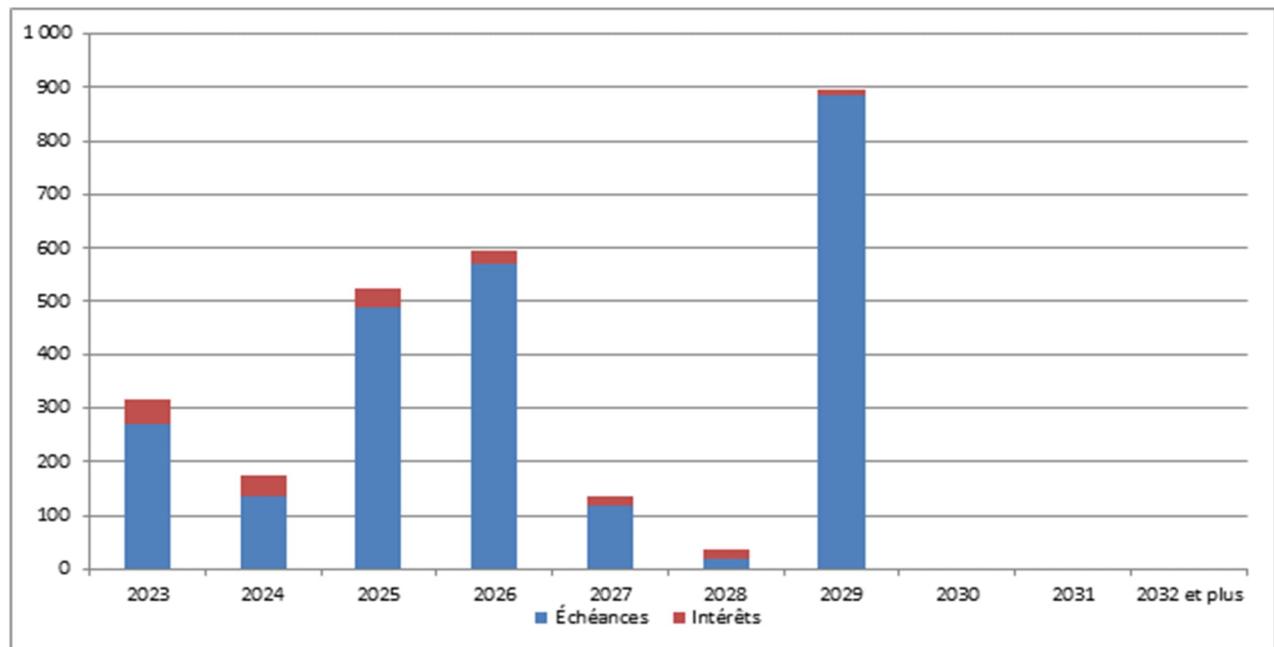
4.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le § 4.2.5.1.4.

4.2.2.2. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 31 décembre 2022, les disponibilités de Covivio Hotels s'élèvent à 599 M€ et sont composées de 440 M€ de lignes de crédits confirmées, de 127 M€ de placements et équivalents de trésorerie et de 32 M€ de découverts autorisés et non utilisés.

Le graphique ci-dessous reprend les échéanciers des emprunts (en M€) y compris charges d'intérêts au 31 décembre 2022.



Le montant de la dette du groupe Covivio Hotels s'élève à 2 488,9 M€ au 31 décembre 2022 (cf. 4.2.5.12).

Les intérêts qui seraient versés jusqu'à l'extinction de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2022 et du taux moyen de la dette s'élèvent à 190 M€.

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

4.2.2.3. Risque de taux

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

La dette bancaire est, dans la mesure du possible quasi systématiquement couverte par des instruments financiers (cf. 4.2.5.12.5). Au 31 décembre 2022, après prise en compte des swaps de taux d'intérêts, la couverture active moyenne s'établit à 80,8 % de la dette du Groupe, et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêts, induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

- l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2022 est de -2,5 M€ sur le Coût de l'endettement net part du Groupe de 2022 ;
- l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2022 est de -1,3 M€ sur le Coût de l'endettement part du Groupe de 2022 ;
- l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2022 est de +1,3 M€ sur le Coût de l'endettement part du Groupe de 2022.

4.2.2.4. Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe Covivio Hotels avec ses partenaires financiers, la société est exposée au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements le résultat du Groupe pourrait subir des impacts négatifs.

Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrit par le Groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

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

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT. Au 31 décembre 2022, le montant est de -6,8 M€ contre -0,1 M€ au 31 décembre 2021.

4.2.2.5. Risque de contreparties locatives

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

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

Au cours l'année 2022, le Groupe a bénéficié de la reprise de l'activité suite à la levée progressive des diverses restrictions sanitaires. Le groupe n'a pas constaté de nouveaux impayés sur la période et a au contraire reçu la totalité des créances impayées d'un hôtel en Espagne.

4.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

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

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

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

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

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

L'évolution des loyers repose sur des indices servant de base à l'indexation des loyers, sur l'évolution du chiffre d'affaires

et de la probabilité d'application de clauses de sous-performance majeure sur le patrimoine au Royaume-Uni pour les hôtels concernés.

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

4.2.2.7. Risque de taux de change

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

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

	31/12/2022 (M€)	Baisse réelle de -4,5% du taux de change GBP/EUR	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine	666	-34,7	-38,8	-77,7
Dette	400	20,9	23,4	46,7
Cross currency sw ap	250	13,1	14,6	29,2
Impact Capitaux propres		-0,8	-0,9	-1,8

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

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

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

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

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

4.2.2.9. Environnement fiscal

4.2.2.9.1. Risques fiscaux

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

Il n'y a pas de risque fiscal provisionné au 31 décembre 2022, dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière de Covivio Hotels.

4.2.2.9.2. Fiscalité Latente

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

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

4.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.2.3.1. Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

✓ Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

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

Le groupe Covivio Hotels a le contrôle lorsqu'il :

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

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

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

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

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

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

✓ Entreprises associées – IAS 28

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

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

✓ Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

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

✓ Coentreprises

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

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

✓ **Activités conjointes**

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

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

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

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

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

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

Néant

4.2.3.3. Liste des sociétés consolidées

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

175 Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2022	% d'intérêt 2022	% d'intérêt 2021
SCA Covivio Hotels	France	Multi activité	Société mère	-	-
SOHO 2 SAS	France	Murs et Fonds	IG	100,00	-
Lagonda Leeds Opco Ltd (Opco UK)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	-
Lagonda York Opco Ltd (Opco UK)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	-
Wotton House Properties Opco Limited (Opco UK)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	-
OPCO 2 Bruges NV (Opco Belgique)	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	-
Roco Italy Holdco SRL	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	-
SLIH HIR	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH HG	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH HDB	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH GHB	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH CP	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH AD	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Dei Dogi Venice Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Bellini Venice Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Palazzo Gaddi Florence Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Palazzo Naiadi Rome Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Société nouvelle de l'hôtel Plaza Sas (opco Nice) (Roco France)	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Ste Immobilière Verdun Sas (Roco France)	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
New York Palace PropCo Ltd (Roco Hongrie)	Hongrie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SC Czech AAD, s.r.o. (Roco République Tchèque)	Rép.Tchèque	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Honeypool (Holding Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Thornmont Ltd (Propco Hilton dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Kilmainham Property Holdings (Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Sardobal Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Redew en Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Noxwood Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Cerstook Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Forsmint Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Ruhl Côte d'Azur	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Dresden Dev SARL	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Delta Hotel Amersfoort BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Spires Hotel Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Thames Limited (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Blythwood Square Hotel Glasgow Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
George Hotel Investments Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Leeds Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Palace Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Russell Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda York Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Spires Hotel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Thames Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roxburgh Investments Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Wotton House Properties Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Blythwood Square Hotel Glasgow Ltd (opération Rocky-Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
George Hotel Investments Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Grand Central Hotel Company Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Leeds PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Palace PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Russell PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda York PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roxburgh Investments Propco Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
The St David's Hotel Cardiff Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Wotton House Properties Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
HEM Destekade Amsterdam BV (opération LHI 2)	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Rock Lux opco	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance Lux 1	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance Lux 2	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
So Hospitality	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Nice - M	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Hermitage Holdco	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Rock-Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH - Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Airport Garden Hotel NV	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Berlin I (propco Westin Grand Berlin) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Grand Hotel Berlin Betriebs (Westin Berlin) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Berlin III (Propco Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden II (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden III (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden IV (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II to IV) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden V (propco Pullman New a Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel New a Dresden Betriebs (Pullman) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Leipzig I (propco Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotelgesellschaft Gerberst. Betriebs (Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Kosmos Erfurt (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
LHM Holding Lux SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
LHM PropCo Lux SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	90,00	90,00
SCI Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
MO First Five	Allemagne	Hôtellerie	IG	84,60	84,60
FDM M Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
OPCO Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Exco Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Invest Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SCI Hôtel Porte Dorée	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00

Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2022	% d'intérêt 2022	% d'intérêt 2021
FDM Rocatiera	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Bardiomar	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Trade Center Hotel	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
H Invest Lux	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
H Invest Lux 2	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Hôtel Amsterdam Noord	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Hôtel Amersfoort	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B4 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SARL Loire	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Otello	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SNC Hôtel René Clair	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Ulysse Belgique	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Ulysse Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Gand Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Gand Opéra	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B Bruxelles Grand-Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Antwerp Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Murdelix SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Portmurs	Portugal	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Vielsam	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Sunparks Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Kempense Mèren	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
FDM Gestion Immobilière	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 1	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 2	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 3	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
OPCI B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
Foncière B3 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
B&B Invest Lux 4	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
NH Amsterdam Center Hôtel HLD	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Stadhouderskade Amsterdam BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
MO Lux 1 SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
MO Dreilinden, Niederrad	Allemagne	Hôtellerie	IG	94,00	94,00
MO Berlin et Kolin	Allemagne	Hôtellerie	IG	94,00	94,00
Ringer	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 5	Allemagne	Hôtellerie	IG	93,00	93,00
Iris Holding France	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
OPCI Iris Invest 2010	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Iris SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Sables d'Olonne SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris investor Holding GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris General partner GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	10,00	10,00
Iris Berlin GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Bochum & Essen GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Frankfurt GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Verwaltungs GmbH & co KG	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	18,90	18,90
Iris Nürnberg GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Stuttgart GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Narcisse Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Louvain	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière malines	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Namur	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Tulipe Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Tréfonds	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Louvain Centre	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Liège	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruges Station	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
OPCI Camp Invest	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
SAS Campeli	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
SCI Dahlia	France	Hôtellerie	MEE/EA	20,00	20,00
Jouron (Phoenix Belgique)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière Bruxelles Sainte Catherine (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière Gand Cathédrale (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière IGK (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Kombon SAS (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
OPCI Otelli (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
CBI Orient (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
CBI Express (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
SAS Samoëns	France	Hôtellerie	tupée	-	50,10
Ingrid Hotels S.p.A (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	Tuppée	-	100,00
Ingrid France Sarl (Roco France)	France	Hôtellerie	Tuppée	-	100,00

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

Le Groupe Covivio Hotels est composé de 175 sociétés dont 139 sociétés en intégration globale et 36 sociétés mises en équivalence.

4.2.3.4. Evaluation du contrôle

✓ OPCI Foncière B2 Hôtel Invest (entité structurée consolidée)

L'OPCI Foncière B2 Hôtel Invest détenue par Covivio Hotels à 50,2% au 31 décembre 2022 est consolidée en intégration globale.

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

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

✓ SAS Samoëns

Consécutivement à la cession de l'actif Club Med Samoëns sur le premier semestre 2022, la société Covivio Hotels a racheté la quote-part des minoritaires de la SAS Samoëns et a réalisé une Transmission Universelle de Patrimoine à la date du 30 juin 2022.

4.2.4. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

Les évènements significatifs de la période sont les suivants :

4.2.4.1. Reprise de l'activité

La deuxième partie de l'année 2022 marque une forte reprise de l'activité, avec des taux d'occupation en hausse et des prix moyens très supérieurs au niveau de 2019. Depuis le mois de mai, les Revpar sont ainsi au-dessus de 2019. Cette reprise d'activité se traduit par :

- une hausse des revenus locatifs à loyer variable pour 25 M€ sur le portefeuille Accor et 25 M€ de loyers sur le portefeuille au Royaume-Uni;
- la hausse de 40,5 M€ de l'EBITDA des hôtels en gestion.

En France et à l'étranger, Covivio Hotels a bénéficié de mesures de chômage partiel mises en place en faveur du secteur de l'hôtellerie à hauteur de 1,3 M€.

4.2.4.2. Poursuite de l'accompagnement d'opérateurs en bail

Suite au rachat de 30 fonds de commerce d'hôtels situés en France par B&B HOTELS à Accor Invest, Covivio Hotels a signé des nouveaux baux fixes de 12 ans fermes sous enseigne B&B HOTELS sur ces 30 hôtels. Ces hôtels étaient jusque-là loués dans le cadre de baux en loyer variable sous enseignes du groupe Accor. Covivio Hotels participera à un programme de travaux réalisés par l'opérateur.

4.2.4.3. Acquisition d'un actif en Pologne

En mai 2022, Covivio Hotels a acquis un hôtel de 130 chambres exploité par B&B en Pologne pour 7 M€.

4.2.4.4. Livraison du Nice Plaza

L'hôtel Plaza Nice a été mis en service le 9 décembre 2022.

4.2.4.5. Reprises en gestion Murs et Fonds

En Belgique, le groupe a fait l'acquisition de deux fonds de commerces d'hôtels situés à Bruges et précédemment loués en bail à loyers variables à la société AccorInvest.

Au Royaume-Uni, les fonds de commerce de 3 hôtels précédemment loués et exploités par IHG ont été rachetés le 1^{er} octobre 2022. Un contrat de management a été signé avec un manager tiers RBH pour une durée de 10 ans.

4.2.4.6. Cessions d'actifs

Au cours de l'année 2022, Covivio Hotels a cédé des actifs pour 168 M€ nets de frais, (marge de 3 M€), dont le Club Med Samoëns.

Au 31 décembre 2022, les promesses de ventes s'élèvent à 43 M€ (dont 6 hôtels).

4.2.4.7. Fusion transfrontalière

Le 20 octobre 2022, la société Ingrids Hotels, située en Italie, a été absorbée par Covivio Hotels.

4.2.4.8. Financement et remboursement

Au cours de l'année 2022, Covivio Hotels a notamment procédé au remboursement de financements mis en place dans le cadre des acquisitions d'actifs en Espagne pour 100 M€, ainsi qu'au remboursement de la dette associée au Club Med Samoëns pour 47 M€.

4.2.5. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

4.2.5.1. Patrimoine

4.2.5.1.1. Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

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

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

La méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :

- Valorisation des hôtels

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

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

- Valorisation du Club Méditerranée au Portugal

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

- Valorisation des activités non significatives

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

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

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

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

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

✓ Immeubles en développement (IAS 40)

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

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

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

✓ Droits d'utilisation (IFRS 16)

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

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

✓ Immobilisations corporelles (IAS 16)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.5.1.2. Tableau de mouvement des actifs immobilisés

K€	31-déc.-21	Augmentations / Dotations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Variation de Change	31-déc.-22
Immobilisations incorporelles	117 422	2 982	0	0	0	-0	120 404
Ecart d'acquisition	117 199	2 897	0	0	0	0	120 096
Autres Immobilisations incorporelles	223	85	0	0	0	-0	308
Valeurs Brutes	2 235	211	-26	0	0	-0	2 420
Amortissements	-2 011	-126	26	0	0	0	-2 111
Immobilisations corporelles	1 029 184	-19 998	-552	0	128 966	-3 681	1 133 919
Immeubles d'exploitation	1 006 235	-22 353	-34	0	131 173	-3 680	1 111 341
Valeurs Brutes	1 324 648	10 548	-851	0	139 140	-3 701	1 469 785
Amortissements	-318 413	-32 902	817	0	-7 967	20	-358 444
Autres immobilisations corporelles	17 967	-1 182	-289	0	695	0	17 191
Valeurs Brutes	149 156	3 972	-1 156	0	721	0	152 693
Amortissements	-131 189	-5 154	867	0	-26	0	-135 502
Immobilisations en cours	4 982	3 537	-229	0	-2 902	-1	5 387
Immeubles de placement	4 984 763	90 635	-38 195	88 655	-140 460	-48 189	4 937 208
Immeubles de placement	4 931 491	67 446	-38 195	91 108	-66 452	-48 189	4 937 208
Immeubles en développement	53 272	23 189	0	-2 453	-74 008	0	0
Actifs destinés à être cédés	154 787	-39	-126 837	3 505	11 530	0	42 946
Actifs destinés à être cédés	154 787	-39	-126 837	3 505	11 530	0	42 946
Total	6 286 156	73 580	-165 584	92 160	36	-51 871	6 234 477

➤ Immobilisations incorporelles

Les écarts d'acquisition des hôtels exploités en Murs et Fonds augmentent de 3 M€ suite à l'acquisition de deux fonds de commerce en Belgique au 1er septembre 2022.

Au 31 décembre 2022, des tests de sensibilité sur les écarts d'acquisition ont été effectués. Une baisse de 2,5% des valeurs d'expertises n'entraînerait aucune dépréciation complémentaire et une baisse de 5% des valeurs entraînerait des dépréciations complémentaires pour 0,1 M€.

➤ Immobilisations corporelles

Le patrimoine des hôtels exploités en murs et fonds s'établit à 1 133,9 M€ au 31 décembre 2022 et est présenté sur la ligne « immobilisations corporelles ». Conformément aux normes IFRS, les immeubles occupés/exploités (owner occupied building) ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement et sont comptabilisés et évalués au coût amorti.

La colonne augmentations et dotations aux amortissements des immobilisations corporelles (-20 M€) comprend principalement :

- Des travaux réalisés sur le portefeuille Murs et Fonds en Allemagne pour 9,6 M€ ;
- Des travaux réalisés sur le portefeuille Hermitage pour 3,6 M€
- Les dotations aux amortissements de la période pour -38,2 M€

La colonne « transferts » (129 M€) comprend principal le changement d'activité de 5 hotels en Belgique et au Royaume-Uni. Suite au rachat des fonds de commerces au second semestre, les immeubles initialement classés en « Placement » ont été transférés en immeuble d'exploitation sur la base des valeurs d'expertise du 30 juin 2022.

➤ Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés

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

Les augmentations des immeubles de placement (67,4 M€) comprennent principalement :

Annexe aux comptes consolidés

- L'acquisition d'un hôtel en Pologne pour 7 M€ ;
- L'acquisition d'un bail emphytéotique d'un hôtel à Strasbourg pour 3,7 M€
- Les indemnités des baux relatives au changement d'opérateur des 30 actifs entre Accor Invest et B&B Hotels pour 9,5 M€ ;
- L'impact des paliers et des franchises de loyers net des linéarisations pour 23,1 M€ ;
- Des travaux pour 11 M€ sur les hôtels d'un portefeuille en Italie et Pays de l'Est ;
- Des travaux pour 3 M€ sur les hôtels B&B en France.

Les cessions d'un montant de 165,6 M€ sont relatives à la vente du Club Med Samoëns (124,3 M€), de quatre hôtels Accor, de six restaurants et des deux dernières jardineries.

La variation de la juste valeur est en hausse de 92,1 M€ sur l'exercice, portée principalement par les portefeuilles AccorInvest, B&B et les actifs Espagnols.

A noter que la valeur du patrimoine situé au Royaume-Uni est en légère hausse (+ 0,5%) mais est minorée par la dépréciation de la livre sur la période (-4,5%).

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau des Flux de Trésorerie s'élève à 71,1 M€ Elle correspond au total de la colonne « Augmentations », hors effet des dotations (-38,2 M€) du tableau de mouvement de patrimoine soit +94,2 M€ (hors droit d'utilisation) retraité de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (-3,1 M€), de l'impact des paliers de loyers et franchises inclus dans les valeurs d'expertises (-23 M€).

4.2.5.1.3. Paramètre des expertises

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

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

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Taux de rendements (min.-max.)	Taux de rendements (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation moyen	Valeur d'expertise M€
Allemagne	Niveau 3	4,3%-5,8%	4,8%	4,5%-7,2%	6,0%	675
Belgique	Niveau 3	5,5%-6,5%	6,6%	7,5%-9,8%	8,7%	221
Espagne	Niveau 3	3,9%-7,0%	5,3%	5,4%-8,5%	6,9%	646
France	Niveau 3	3,5%-7,5%	4,6%	4,5%-8,2%	6,0%	1 738
Pays-Bas	Niveau 3	4,5%-5,9%	4,8%	5,9%-8,3%	6,2%	159
Royaume-Uni	Niveau 3	4,3%-6,3%	4,9%	6,3%-8,3%	6,9%	665
Autres	Niveau 3	4,6%-6,9%	5,4%	7,0%-8,6%	7,6%	586
Hôtels en bail	Niveau 3	3,5% - 7,5%	5,2%	4,5% - 9,8%	6,6%	4 689
Autres activités (non significatives)	Niveau 3	6,0% - 8,6%	6,5%	7,5% - 10,8%	8,4%	53
Total en exploitation						4 742
Actifs en développement	Niveau 3					
Droits d'utilisation	Niveau 3					238
Total						4 980

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

M€	Rendement	Taux Rendement -50 bps	Taux Rendement +50 bps
Hôtels en Europe	5,0%	526,9	-431,1
Total	5,0%	526,9	-431,1

- Si le taux de rendement hors droits baisse de 50 bps (« -0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 526,9 M€ ;
- si le taux de rendement hors droits augmente de 50 bps (« + 0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera de - 431,1 M€ ;

4.2.5.1.4. Immeubles en développement

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

L'hôtel Plaza Nice a été mis en service le 9 décembre 2022.

4.2.5.2. Actifs financiers

4.2.5.2.1. Principes comptables liés aux actifs financiers

✓ Autres actifs financiers

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

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

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

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

✓ Prêts

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

4.2.5.2.2. Tableau des actifs financiers

K€	31-déc.-21	Augmentation	Diminution	31-déc.-22
Prêts ordinaires	66 633	182	-283	66 531
Total prêts et comptes courants	66 633	182	-283	66 531
Avances et acomptes sur acquisitions de titres	0	957	0	957
Titres non consolidés	200	0	0	200
Total autres actifs financiers	200	957	0	1 157
Total	66 833	1 139	-283	67 688

Le Groupe a réalisé un acompte sur titres de participations en vue d'acquérir des titres d'une société au Portugal qui portera un actif B&B Hotels.

4.2.5.3. Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

4.2.5.3.1. Principes comptables liés aux participations

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

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

4.2.5.3.2. Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises

K€	% de détention	31-déc.-22	31-déc.-21	Quote-part de résultat	Distributions
IRIS HOLDING France	19,90%	20 263	17 997	2 267	-0
OPCI IRIS INVEST 2010	19,90%	32 844	29 245	3 995	-397
OPCI CAMPINVEST	19,90%	24 978	22 877	3 816	-1 715
SCI DAHLIA	20,00%	21 746	18 470	3 276	0
OPCI OTELI (Phoenix)	31,15%	71 770	66 746	6 332	-1 307
KOMBON (Phoenix)	33,33%	28 325	29 051	-726	0
JOURON (Phoenix)	33,33%	11 765	11 429	469	-133
Total		211 691	195 815	19 428	-3 552

Les participations dans des sociétés associées s'élèvent à 211,7 M€ au 31 décembre 2022 contre 195,8 M€ au 31 décembre 2021. La variation par le résultat (19,4 M€) intègre des variations de juste de valeur des immeubles (4,1 M€) et des instruments financiers (3,3 M€) et une augmentation des loyers variables suite à la reprise de l'activité sur l'exercice 2022.

Pour rappel, les holdings OPCI Iris Invest 2010 et Iris Holding France ont été constituées en 2010 et détiennent un portefeuille de quarante-sept hôtels Accor en France, Belgique et Allemagne. Suite au changement d'opérateur réalisé sur le semestre, 13 hôtels en France et 1 hôtel en Belgique ont changé d'enseigne Accor Invest pour B&B Hotels. Un actif a été cédé sur le second semestre 2022 pour 2,9 M€.

La holding OPCI Campinvest a été constituée en 2011 et détient désormais un portefeuille de 31 hôtels Campanile en France suite à la cession d'un actif réalisée le 29 juin 2022. Au 31 décembre 2022, il y a cinq hôtels sous promesse pour 9,5 M€.

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

Le portefeuille Phoenix a été acquis en juillet 2019 et comprend désormais 23 hôtels Accor en France, deux hôtels Accor en Belgique et deux hôtels B&B Hotels en lien avec le changement d'opérateur effectué sur la période. Cinq actifs ont été cédés pour une valeur de 19,4 M€ sur l'exercice 2022.

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

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

4.2.5.3.4. Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises

K€	Total Bilan	Total des actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
IRIS HOLDING France	236 379	207 806	24 613	22 903	1 812	109 685	11 087	-3 154	11 392
OPCI IRIS INVEST 2010	279 552	248 907	25 301	0	7 849	106 660	15 197	-2 190	20 076
OPCI CAMPINVEST	198 234	163 056	15 923	0	1 056	71 659	12 649	-1 578	19 174
SCI DAHLIA	184 285	174 098	7 747	0	462	75 093	7 504	-1 957	16 382
OPCI OTELI	355 919	317 718	35 879	0	11 556	113 961	18 913	-2 700	20 326
KOMBON SAS	161 664	153 410	7 132	15 806	376	60 508	5 806	-1 314	-2 179
JOURON SPRL	43 792	41 040	2 348	6 586	76	1 835	1 957	-36	1 408

4.2.5.4. Impôts différés à la clôture

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

en K€	Bilan au 31-déc.-21	Par le résultat de la période	Autres mouvements et transfert	Par le résultat de la période	Variation de change	Bilan au 31-déc.-22
I.D.A. sur reports déficitaires	26 135	9 161	1 687	-9 651	-178	27 153
I.D.A. sur JV immob.	2 713	26	1 784	-1 073	0	3 450
I.D.A. sur JV IFT	741	17	0	-758	0	0
I.D.A. sur écarts temporaires	2 787	548	-1 769	-132	4	1 438
	32 379	9 752	1 702	-11 614	-174	32 040
Compensation IDA / IDP	-14 741	0	0	-1 333	0	-16 074
Total des IDA	17 634	9 752	1 702	-12 947	-174	15 966

en K€	Bilan au 31-déc.-21	Augmentations		Diminutions		Bilan au 31-déc.-22
		Par le résultat de la période	Autres mouvements et transfert	Par le résultat de la période	Variation de change	
I.D.P. sur JV immob.	268 500	12 383	1 955	-20 729	-1 583	260 369
I.D.P. sur JV IFT	0	2 025	-27	0	0	1 998
ID.P. sur écarts temporaires	624	766	-227	-123	8	1 049
	269 125	15 173	1 702	-20 852	-1 575	263 416
Compensation IDA / IDP	-14 741	0	0	-1 333	0	-16 074
Total des IDP	254 384	15 173	1 702	-22 185	-1 575	247 341

Impact au compte de résultat	3 974
------------------------------	-------

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

Les déficits reportables activés portent principalement sur les hotels en Murs et Fonds en Allemagne. Les impôts différés passifs liés aux gains latents sur immobilisations, concernent le secteur Hôtellerie pour 167,3 M€ et le secteur Murs et Fonds pour 89,6 M€. Le secteur Hôtellerie passe de 178,5 M€ à 167,3 M€ principalement sous l'effet de la baisse des valeurs d'expertises au Royaume-Uni (-9 M€).

Le montant des déficits reportables non activés de droit commun s'élève à 594,1 M€, selon détail ci-dessous :

K€	Déficit fiscal reportable non activé	IDA non comptabilisé
Murs en Bail	346 137	87 226
Murs et Fonds	247 966	70 305
Total du Groupe	594 103	157 531

4.2.5.5. Prêts à court Terme

K€	31-déc.-21	Augmentation	Diminution	31-déc.-22
Prêts à court terme	397	968	-397	968
Intérêts courus sur SWAP	2 548	5 860	-2 548	5 860
Total	2 945	6 828	-2 945	6 828

4.2.5.6. Stocks et en cours

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

K€	31-déc.-21	Variation	31-déc.-22
Stocks de matières premières et autres approvisionnements	1 823	379	2 202
Stocks de marchandises	0	148	144
Total des stocks et en-cours	1 823	527	2 346

La légère hausse des stocks est en lien avec la reprise progressive de l'activité sur le secteur Murs et Fonds sur l'exercice 2022.

4.2.5.7. Créances clients

4.2.5.7.1. Principes comptables liés aux créances clients

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

✓ Créances d'opérations de location simple

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

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

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

✓ Créances des hôtels en exploitation

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

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

4.2.5.7.2. Tableau des créances clients

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation
Charges à refacturer aux locataires	2 492	4 034	-1 542
<i>Créances clients brutes</i>	<i>37 827</i>	<i>74 407</i>	<i>-36 580</i>
<i>Dépréciations des créances clients</i>	<i>-6 258</i>	<i>-16 947</i>	<i>10 689</i>
<i>Factures à établir</i>	<i>14 785</i>	<i>4 779</i>	<i>10 006</i>
Créances clients nettes	46 354	62 239	-15 885
Total net clients débiteurs	48 846	66 273	-17 427

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

Les créances clients brutes dont le solde est de 37,8 M€ au 31 décembre 2022 comprennent principalement :

- les créances clients du secteur d'activité Murs et Fonds pour 11,6 M€ ;
- les créances clients du secteur d'activité Hôtellerie pour 26,2 M€ dont :
 - 18,1 M€ de loyers différés et non échus en Espagne, France, Italie et Allemagne ;
 - 2,5 M€ de créances impayées en France, totalement dépréciées ;
 - des quittancements non échus du mois de décembre 2022.

Les dépréciations des créances clients s'élèvent à 6,3 M€. Elles concernent principalement l'Espagne pour 3,2 M€ et la France pour 2,5 M€ (Commerces). Une reprise de 10,5 M€ a été constatée sur la période pour un locataire espagnol suite au règlement de toutes les créances impayées.

Les factures à établir pour 14,8 M€ comprennent essentiellement les loyers variables au Royaume-Uni pour 6 M€ et les loyers variables ACCOR pour 4,5 M€.

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

K€	31-déc.-22	31-déc.-21
Incidence de la variation des stocks et en cours	-527	-112
Incidence de la variation des clients et autres débiteurs	18 426	-38 619
Incidence de la variation des fournisseurs et autres	-35 096	33 774
Variation du BFR lié à l'activité	-17 197	-4 958

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

4.2.5.8. Créances fiscales et autres créances

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation
Créances fiscales (IS)	3 436	8 438	-5 002
Autres créances fiscales	23 030	19 007	4 023
Autres créances	8 298	14 389	-6 091
Créances sur cessions	0	82	-82
Comptes courants	5 240	5 617	-377
Total créances fiscales et autres créances	40 004	47 533	-7 529

La variation de -5 M€ sur les créances fiscales (IS) s'explique principalement le remboursement de créances fiscales d'IS en Allemagne pour 2,3 M€ et de la perception de CICE en France pour 1,1 M€.

Les autres créances fiscales (23 M€) concernent principalement des créances de TVA, dont 6 M€ concernent les factures non parvenues de travaux du Plaza Nice. Ce poste comprend également une

créance sur la retenue à la source en lien avec la distribution de Rock Lux dont le remboursement devait initialement intervenir en 2022 (3,1 M€) et a fait l'objet d'une dépréciation de 50% lors de cet exercice.

Le poste autres créances (8,3 M€) concerne principalement l'activité Murs et Fonds (7 M€) notamment du loyer minimum garanti à recevoir sur le Pullman Roissy (2 M€) au titre de l'exercice 2022.

Les comptes courants sont stables et proviennent essentiellement de l'OPCI Oteli (3,1 M€), Foncière Loisirs Vielsam (0,9 M€) et OPCI Iris Invest (1,1 M€).

4.2.5.9. Charges constatées d'avance

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation
Charges constatées d'avance	1 284	1 248	36
Total des charges constatées d'avance	1 284	1 248	36

Les charges constatées d'avance concernent l'activité Murs et Fonds pour 0,9 M€ et les Hôtels en bail pour 0,4 M€.

4.2.5.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

4.2.5.10.2. Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie

K€	31-déc.-22	31-déc.-21
Equivalents de Trésorerie	1 200	2 207
Disponibilités bancaires	126 208	142 974
Trésorerie brute	127 408	145 181

Au 31 décembre 2022, le portefeuille de titres monétaires est principalement constitué de SICAV monétaires classiques de niveau 2.

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

4.2.5.11. Capitaux propres

4.2.5.11.1. Principes comptables liés aux capitaux propres

✓ Actions propres

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

4.2.5.11.2. Variation des capitaux propres

Le tableau de variation des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés en note 3.1.4. L'Assemblée Générale mixte du 7 avril 2022 a approuvé la distribution d'un dividende ordinaire de 96,3 M€, soit un dividende de 0,65 € par action.

La variation des écarts de conversion de -5,9 M€ enregistrée directement en situation nette se décompose principalement comme suit :

- effet de la variation des taux de change de la Livre Sterling pour -12 M€ (le taux de clôture est de 1,1321 € contre 1,185 € à l'ouverture) ;
- effet de la variation du taux de change du Forint Hongrois pour -11 M€ ;
- effet des investissements nets à l'étranger (IAS 21 et IFRS 9) sur Covivio Hotels pour + 21 M€, décomposé en :
 - écarts de change liés aux emprunts et prêts à long terme de Covivio Hotels libellés en GBP (+5,7 M€)
 - variation de Juste Valeur du Cross Currency Swap liée à la variation de devise (+15,3 M€).

Au 31 décembre 2022, le capital est composé de 148 141 452 actions entièrement libérées d'une valeur nominale de 4,00 €

Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
Nombre d'actions au 31 décembre 2021	148 141 452	8 816	148 132 636
Augmentation de Capital			
Actions propres - contrat de liquidité		2 052	
Nombre d'actions au 31 décembre 2022	148 141 452	10 868	148 130 584

La ligne « Sommes versées par les minoritaires des sociétés intégrées » du Tableau des Flux de Trésorerie s'élève à -7,3 M€ et correspond au rachat des titres Samoëns aux minoritaires avant la réalisation de la TUP.

4.2.5.12. Etat des dettes

4.2.5.12.1. Principes comptables liés à l'état des dettes

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

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

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

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

✓ Instruments dérivés et instruments de couverture

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

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur

des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

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

4.2.5.12.2. Tableaux des dettes

K€	31-déc.-21	Augmentation	Diminution	Variation de change	Autres variations	31-déc.-22
Emprunts bancaires	1 506 039	44 138	-194 254	-20 577	0	1 335 346
Emprunts obligataires	1 149 000	0	0	0	0	1 149 000
Emprunts de crédit-bail	8 231	0	-8 002	0	0	228
Autres emprunts et dettes assimilées ⁽¹⁾	17 410	255	-13 546	-0	0	4 339
Sous-total Emprunts (portant intérêts)	2 680 680	44 393	-215 802	-20 577	0	2 488 913
Intérêts courus	14 827	17 890	-14 930	0	0	17 451
Étalement des frais sur emprunts	-17 330	4 155	-128	-115	0	-13 418
Banques créditrices	922	0	0	0	9 501	10 423
Total Emprunts (LT / CT)	2 679 099	66 438	-230 860	-20 692	9 501	2 503 368
<i>dont Long Terme</i>	<i>2 642 363</i>	<i>41 322</i>	<i>-191 601</i>	<i>-20 666</i>	<i>0</i>	<i>2 208 845</i>
<i>dont Court Terme</i>	<i>36 736</i>	<i>25 116</i>	<i>-39 259</i>	<i>-26</i>	<i>9 501</i>	<i>294 523</i>
Valorisation des instruments financiers	50 315				-227 685	-177 370
<i>dont Actif</i>	<i>-24 539</i>				<i>-252 918</i>	<i>-277 456</i>
<i>dont Passif</i>	<i>74 853</i>				<i>25 233</i>	<i>100 087</i>
Total des emprunt et instruments dérivés	2 729 414	66 438	-230 860	-20 692	-218 184	2 325 999

(1) Il s'agit des emprunts des sociétés en partenariats auprès des actionnaires autres que Covivio Hotels. Au 31 décembre 2022, le solde de 4,3 M€ est principalement constitué des sociétés du portefeuille Murs et Fonds en Allemagne, consécutivement au remboursement de la dette Samoëns de 13,6 M€ en lien avec la cession de l'actif.

La ligne « encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+44,3 M€) correspond à la colonne Augmentation des Emprunts portant intérêts (+44,4 M€).

La ligne « Remboursement d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-216,8 M€) correspond à la colonne diminution des emprunts portant intérêts (-215,8 M€).

L'endettement financier net est présenté ci-dessous :

		31-déc.-22	31-déc.-21
Trésorerie brute (a)	4.2.5.10.2	127 408	145 181
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	4.2.5.12.2	-10 423	-922
Trésorerie nette (c) = (a)-(b)		116 985	144 259
Dont Trésorerie nette disponible		127 408	145 181
<i>Total des emprunts portant intérêts</i>	4.2.5.12.2	2 488 912	2 680 680
<i>Intérêts courus</i>	4.2.5.12.2	17 451	14 827
Endettement brut (d)		2 506 363	2 695 507
Amortissement des frais de financement (e)		-13 418	-17 330
Endettement financier net (d) - (c) + (e)		2 375 959	2 533 918

4.2.5.12.3. Emprunts bancaires

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

en K€	Dettes adossées	Valeur d'expertise 31 décembre 2022	Encours dette 31 décembre 2022	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
	400 M€ (2018) - ROCKY	754 193	452 846	24/07/18	475 145	24/07/26
	178 M€ (2020) - PARKINN AP BERLIN	406 600	175 063	30/12/19	178 000	30/12/29
	290 M€ (2017) - OPCI B2 HI (B&B)	339 458	122 707	10/05/17	290 000	10/05/24
	> 100 M€	1 500 251	750 616			
	< 100 M€	2 013 072	544 258			
TOTAL GAGE		3 513 324	1 294 874			
	599 M€ (2021) - Emprunt obligataire		599 000	27/07/21	599 000	27/07/29
	200 M€ (2015) - Placement Privé		200 000	29/05/15	200 000	29/05/23
	350 M€ (2018) - Emprunt obligataire		350 000	24/09/18	350 000	24/09/25
	> 100 M€	2 639 852	1 149 000			
	< 100 M€		40 714			
TOTAL LIBRE		2 639 852	1 189 714			
	Autres dettes		4 324			
Total général		6 153 175	2 488 912			

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

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux moyen de la dette consolidée de Covivio Hotels s'élève au 31 décembre à 1,89% (contre 1,94% au 31 décembre 2021).

Les actifs immobilisés faisant l'objet de sûretés représentent 57,1 % du total des actifs immobilisés. Ces sûretés sont consenties pour des durées égales à la durée des financements qui s'y rapportent.

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

en K€	Encours au 31-décembre- 22	Échéance à - 1 an	Encours au 31-déc-23	Échéance de 2 à 5 ans	Échéance + 5 ans
Dettes Financières à taux fixe	1 291 452	221 812	1 069 640	470 640	599 000
Emprunts bancaires et Crédit-bail	138 128	21 812	116 316	116 316	0
Total Emprunts et obligations	138 128	21 812	116 316	116 316	0
Obligations	1 149 000	200 000	949 000	350 000	599 000
Total dettes représentées par des titres	1 149 000	200 000	949 000	350 000	599 000
Autres emprunts et dettes assimilées	4 324	0	4 324	4 324	0
Dettes Financières à taux variable	1 197 460	48 533	1 148 927	841 365	307 562
Emprunts bancaires et Crédit-Bail	1 197 460	48 533	1 148 927	841 365	307 562
Total Emprunts et obligations	1 197 460	48 533	1 148 927	841 365	307 562
Total	2 488 912	270 345	2 218 568	1 312 005	906 562

4.2.5.12.4. Emprunts obligataires

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont les suivantes :

Caractéristiques			
Date d'émission	29/05/2015	24/09/2018	27/07/2021 - 02/11/2021
Montant de l'émission (en M€)	200	350	599
Remboursement partiel (en M€)	0	0	0
Montant nominal après remboursement partiel (en M€)	200	350	599
Nominal d'une obligation (en euros)	200 000	100 000	100 000
Nominal d'une obligation après remboursement partiel (en euros)	200 000	100 000	100 000
Nombre de parts émises	1 000	3 500	5 990
Taux nominal	2,218%	1,875%	1,000%
Date d'échéance	29/05/2023	24/09/2025	27/07/2029

La dette obligataire dans les comptes consolidés est de 1 149 M€ au 31 décembre 2022.

La juste valeur de ces emprunts obligataires au 31 décembre 2022, s'élève à 1 008,5 M€ contre 1 148,4 M€ au 31 décembre 2021.

L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque, hors spread de crédit) est de -140,5 M€ au 31 décembre 2022. L'impact du spread de crédit serait de +26,7 M€.

4.2.5.12.5. Instruments dérivés

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

K€	31-déc.-21 Net	Soules de restructuration	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	31-déc.-22 Net
Instruments financiers	-50 315	11 798	200 545	15 341	177 370
Total	-50 315	11 798	200 545	15 341	177 370
				IFT Passif	100 087
				IFT Actif	277 456

Conformément à la norme IFRS 13, les juste-valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (CDA/DVA) pour un montant de -6,8 M€ au 31 décembre 2022 contre -0,1 M€ au 31 décembre 2021.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de trésorerie de (- 292,7 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (- 200,5 M€) et la variation de valeur des Immeubles de Placement (-92,2 M€).

La ligne Autres Flux sur opérations de financement du TFT (- 13,6 M€) mentionne les décaissements liés aux soules de restructuration de couverture (- 11,7 M€), augmentée des remboursements de dépôts de garantie locataires (-1,9 M€).

L'impact sur les capitaux propres de +15,3 M€ correspond à la variation sur la période du taux de change des Cross Currency Swap pris en couverture de nos investissements réalisés au Royaume-Uni.

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture :

K€	31-déc.-22	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Couverture Ferme				
SWAP receveur fixe	993 344	100 000	633 344	260 000
SWAP payeur fixe	1 684 428	-180 580	629 008	1 236 000
Total des SWAP	691 084	-280 580	-4 336	976 000
Couverture Optionnelle				
Achat de CAP	57 741	14 693	43 049	0
Achat de FLOOR	28 000	0	28 000	0
Vente de FLOOR	3 000	0	3 000	0

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

Solde des couvertures au 31 décembre 2022 :

K€	Encours au 31 décembre 2022	
	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes	1 291 464	1 197 460
Banques créditrices		10 423
Passifs financiers nets avant couverture	1 291 464	1 207 883
Couverture ferme : Sw aps	0	-691 084
Couverture optionnelle : Caps	0	-57 741
Total couverture	0	-748 826
Passifs financiers nets après couverture	1 291 464	459 057

4.2.5.12.6. Passifs locatifs

Au 31 décembre 2022, le solde des passifs locatifs s'élève à 281,4 M€ en application de la norme IFRS 16. La charge d'intérêts liée à ces passifs locatifs est de -15,2 M€ au titre du semestre.

K€	31-déc.-21	Augmentation	Diminution	Autres variations	Variation de change	31-déc.-22
Passif locatif long terme	270 818	16 942	-245	-3 628	-7 739	276 148
Passif locatif court terme	5 182	4 708	-8 342	3 751	-47	5 253
Total Dette bancaire	276 000	21 651	-8 587	124	-7 786	281 401

L'augmentation des passifs locatifs concerne principalement l'indexation des baux au Royaume-Uni (14M€). L'impact de la baisse de la livre sur l'exercice 2022 est de -7,8 M€.

Echéancier des passifs locatifs :

K€	Au 31 Décembre 2022	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans	Total LT	Total
Hôtellerie	253 987	4 697	13 925	50 689	184 675	249 289	253 987
Murs et Fonds	27 415	555	1 579	3 800	21 480	26 859	27 415
Total des Passifs locatifs	281 401	5 253	15 504	54 489	206 155	276 148	281 401

4.2.5.12.7. Covenants bancaires

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

Le covenant de LTV le plus restrictif s'élève à 60 % au 31 décembre 2022.

Le covenant d'ICR le plus restrictif s'élève à 200% au 31 décembre 2022.

Les covenants bancaires du groupe Covivio Hotels sont pleinement respectés au 31 décembre 2022 et s'établissent à 37 % pour la LTV part du groupe et 600% pour l'ICR part du groupe.

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

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

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

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

4.2.5.13. Provisions pour risques et charges

4.2.5.13.1. Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges

✓ Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée d'IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la

date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture. Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat.

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

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

4.2.5.13.2. Tableau des provisions

K€	31-déc.-21	Dotation	Transfert	Reprises de provisions		31-déc.-22
				Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	587	292	0	-94	-67	718
Provisions pour impôts	8 914	0	-1 154	-5	-20	7 735
Autres provisions	752	3 272	0	-60	-95	3 869
Sous-total Provisions -passifs courants	10 253	3 564	-1 154	-159	-182	12 322
Provision Retraites	908	0	0	-24	-196	688
Provision Médaille du travail	95	0	0	-41	0	54
Sous-total Provisions -passifs non courants	1 003	0	0	-65	-196	742
Total des Provisions	11 256	3 564	-1 154	-224	-378	13 064

Les provisions pour impôts concernent des risques fiscaux sur le portefeuille allemand de l'activité Murs et Fonds pour 7,7 M€

Les autres provisions ont notamment fait l'objet d'une dotation de 3 M€ en lien avec une demande d'indemnité d'éviction d'un ancien locataire, contestée par Covivio Hotels.

4.2.5.14. Autres dettes

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation
Autres dettes long terme	8 610	10 454	-1 844
Dettes fournisseurs	43 371	33 722	9 649
Dettes fournisseurs d'immobilisations	15 945	12 856	3 089
Avances et acomptes reçus, avoirs à établir	11 125	65 572	-54 446
Impôts courants	4 896	4 243	653
Autres dettes court terme	27 386	31 119	-3 733
Comptes courants - passif	117	554	-437
Total	111 450	158 520	-47 069

Les autres dettes long terme sont constituées uniquement des dépôts de garantie reçus dont 8 M€ concernent les actifs du portefeuille hôtelier en Espagne et en France et 0,6 M€ proviennent de l'activité Murs et Fonds.

Les dettes fournisseurs concernent l'activité Murs et Fonds pour 28 M€ et l'activité Hotels en bail pour 15 M€.

Les dettes fournisseurs d'immobilisations concernent les dépenses liées aux travaux réalisés sur les actifs et notamment les factures non parvenues en lien avec la livraison de l'hôtel Plaza Nice pour 13,5 M€.

La variation des avances et acomptes reçus provient principalement du remboursement des avoirs sur les loyers du portefeuille Rocky pour 51 M€ au titre de 2020 et 2021.

Les autres dettes court terme (27,4 M€) intègrent principalement les dettes sociales en provenance de l'activité Murs et Fonds pour 7,5 M€ et des dettes fiscales de TVA pour 10 M€.

4.2.5.15. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

K€	Poste concerné dans l'état de situation financière	31-déc.-22 Net (K€)	Montant figurant dans l'Etat de Situation Financière évalué:			Juste Valeur (K€)
			Au Coût amorti	A la juste Valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Titres immobilisés (non courants)	Actifs financiers non courants	1 157	1 157			1 157
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	66 531	66 531			66 531
Prêts & Créances	Créances clients	48 847	48 847			48 847
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur	277 456		0	277 456	277 456
Actifs en juste valeur	Equivalents de trésorerie	1 200			1 200	1 200
Total Actifs Financiers		395 191	116 535	0	278 656	395 191
Dettes au coût amorti	Dettes financières	2 488 913	2 488 913			2 335 486
Passifs à la juste valeur	Dérivés à la juste valeur	100 087		0	100 087	100 087
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	8 610	8 610			8 610
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	59 316	59 316			59 316
Total Passifs Financiers		2 656 926	2 556 839	0	100 087	2 503 499

⁽¹⁾ L'écart entre valeur nette comptable et juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque et hors spread de crédit) est de -153,4 M€, (-140,5 M€ au titre des emprunts détaillés en 4.2.5.12.4 et -12,9 M€ pour les autres dettes à taux fixe du groupe)

L'impact du spread de crédit serait de 26,7 M€

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

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

K€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat et OCI		277 456		277 456
Equivalents de trésorerie		1 200		1 200
Total Actifs financiers	0	278 656	0	278 656
Dérivés à la juste valeur par résultat et OCI		100 087		100 087
Total Passifs financiers	0	100 087	0	100 087

4.2.5.16. Comptes de régularisation

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation
Produits constatés d'avance et autres comptes	14 646	3 144	11 502
Total des comptes de régularisation	14 646	3 144	11 502

Les produits constatés d'avance concernent principalement les indemnités de travaux perçus sur deux actifs anglais (7 M€) et les loyers quittancés d'avance sur l'activité hôtels en bail (6 M€) et l'activité Murs et Fonds (1,5 M€).

4.2.6. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET

4.2.6.1. Principes comptables

✓ Loyers

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

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

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

✓ Revenus des hôtels en gestion (Murs et Fonds)

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

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

4.2.6.2. Résultat d'exploitation

4.2.6.2.1. Revenus locatifs

Loyers (en K€)	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation en K€	Var %
Hôtels en bail	234 617	174 553	60 064	34,4%
Autres activités (non significatives)	4 228	6 318	-2 090	-33,1%
Total Loyers	238 845	180 871	57 974	32,1%

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

La variation du chiffre d'affaires de l'activité hôtellerie (+60 M€) s'explique principalement par :

- La hausse des loyers variables Accor (+25 M€) ;
- Les loyers du Royaume-Uni (+25 M€)

4.2.6.2.2. Charges immobilières

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation en %
Loyers	238 845	180 871	32,1%
Charges locatives non récupérées	-230	-127	n.a.
Charges d'impôts et taxes	-12 642	-13 129	-3,7%
Produits de refacturation d'impôts et taxes	10 133	10 965	-7,6%
Charges sur Immeubles	-2 851	-2 480	15,0%
Charges nettes des créances irrécouvrables	10 743	-12 724	n.a.
Loyers Nets	243 998	163 377	49,3%
Taux charges immobilières	2,2%	-9,7%	

Les charges sur immeubles sont essentiellement constituées des honoraires de Property Management auprès des filiales du groupe Covivio pour 2,7 M€

Les charges nettes de créances irrécouvrables concernent principalement la reprise de la dépréciation des créances d'un actif en Espagne à la suite du paiement intégral des arriérés de paiement lors du premier trimestre 2022.

4.2.6.2.3. EBITDA des hôtels en gestion

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Var %
Revenus des hôtels en gestion	227 726	107 605	111,6%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-165 761	-86 179	92,3%
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	61 965	21 426	189,2%

Le résultat détaillé de cette activité est présenté en § 4.2.8.6.

L'EBITDA des hôtels en gestion augmente de 40,5 M€ suite à la reprise de l'activité constatée à partir de mai 2022.

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

4.2.6.2.4. Coûts de fonctionnement nets

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

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	4 700	2 955	59,1%
Frais liés à l'activité	-1 216	-1 454	-16,4%
Frais de structure	-21 372	-21 094	1,3%
Total Coûts de Fonctionnements Nets	-17 888	-19 593	-8,7%

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

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

Les frais de structure comprennent :

- des frais de réseau pour 7 M€ dont 5,8 M€ avec Covivio ;
- des coûts de personnel pour 3,3 M€

A noter que les frais de personnel avant affectation au résultat de cessions s'élèvent à 3,9 M€

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

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation
Amortissements des biens d'exploitation	-38 184	-42 341	4 157
Variation nette des provisions et autres	10 724	16 518	-5 794

La diminution des amortissements des biens en exploitation provient principalement de la dépréciation exceptionnelle des immobilisations de l'Opco du Nice Plaza effectuée en 2021 pour 3,8 M€.

Le poste « variation nette des provisions et autres » inclut principalement la refacturation aux locataires des baux à construction (12,8 M€). La charge locative étant annulée par l'application de la norme IFRS 16, le produit de la refacturation aux locataires/exploitants n'est pas présenté en charges sur immeubles car cela conduirait à afficher un produit net sur ce poste et à fausser le ratio de charges immobilières. La variation de la période est également liée à la dépréciation de créances fiscales en Italie et en Allemagne (-3 M€).

4.2.6.3. Résultat de cessions

Au cours de l'exercice, le groupe Covivio Hotels a réalisé des ventes pour un montant total de 168,2 M€ nettes de frais, comprenant les cessions du Club Med Samoëns, quatre hôtels et huit commerces.

4.2.6.4. Variation de Juste Valeur des Immeubles

K€	31-déc.-22	31-déc.-21
Hôtels en bail	82 719	-14 147
Autres activités (non significatives)	3 080	-2 147
Murs et Fonds	6 361	0
Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles	92 160	-16 294

La variation de juste valeur des immeubles est commentée dans le paragraphe 4.2.5.1.2. La variation de valeur de 6,4 M€ sur les Murs et Fonds, correspond à la valorisation du fond détenu par la Société Nouvelle Hôtel Plaza qui loue l'hôtel via un contrat de location-gérance à un tiers externe au Groupe.

4.2.6.5. Coût de l'endettement financier net

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	1 807	1 269	539	42,4%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-42 382	-35 182	-7 200	20,5%
Amortissements des frais accessoires sur emprunt	-3 930	-4 847	917	-18,9%
Charges nettes sur couverture	-7 614	-18 830	11 217	-59,6%
Coût de l'endettement financier Net	-52 119	-57 591	5 472	-9,5%

Le coût de l'endettement financier net a diminué de 9,5 % sous l'effet de la restructuration de la dette effectuée depuis le second semestre 2021 et de la diminution du coût moyen de la dette.

4.2.6.6. Résultat financier

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation en K€	Variation en %
Coût de l'endettement financier net	-52 119	-57 591	5 472	-9,5%
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-15 217	-13 910	-1 307	9,4%
Variation de juste valeur des instruments financiers	200 545	69 642	130 903	n.p.
Actualisation et résultat de change	-589	-708	119	n.p.
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-225	-1 565	1 340	-85,6%
Total du Résultat Financier	132 396	-4 131	136 527	n.p.

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

La hausse des taux a généré une baisse des instruments financiers passif de 200,5 M€ au 31 décembre 2022 (215,8 M€ si on intègre la variation de valeur du Cross Currency Swap comptabilisée en capitaux propres).

La ligne « Autres produits et charges calculés » du Tableau de Flux de Trésorerie de -19 M€ est essentiellement composée de l'amortissement des frais sur emprunts (+3,9 M€ réguliers et +0,2 M€ exceptionnels) et de la linéarisation de franchises (-23,1 M€).

4.2.6.7. Impôts exigibles et impôts différés

4.2.6.7.1. Principes comptables aux impôts exigibles et différés

✓ Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

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

- Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

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

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

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

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

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

Il n'y a aucune dette d'exit tax dans les comptes de Covivio Hotels au 31 décembre 2022.

✓ Régime de droit commun et impôts différés

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

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

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

✓ Régime SOCIMI (sociétés espagnoles)

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

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

4.2.6.7.2. Impôts et taux retenus par Zone Géographique

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	0	-282	-282	25,83%
Belgique	-1 355	-6 224	-7 579	25,00%
Luxembourg	-656	-3 999	-4 655	24,94%
Pays-Bas	-1 197	5 891	4 694	25,80%
Portugal	-288	-906	-1 194	22,50%
Allemagne	-3 779	-4 318	-8 097	15,83% (1)
Espagne	0	6 682	6 682	25,00%
Royaume Uni	-1 298	7 800	6 502	25,00% (2)
Irlande	-306	177	-129	33,00% (3)
Pologne	-43	-185	-227	9,00%
Italie	-244	-414	-658	27,90% (4)
Hongrie	18	-221	-203	9,00%
République Tchèque	-404	-27	-431	19,00%
Total	-9 551	3 974	-5 577	

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

- (1) En Allemagne, le taux d'impôt sur les valeurs immobilières est de 15,83% mais pour l'activité d'exploitation des hôtels les taux vont de 30,18 à 32,28%
- (2) Au Royaume-Uni, le taux d'impôt s'établit à 19% en 2022. Cependant, le gouvernement a adopté une législation en 2021 qui prévoit que le taux d'impôt s'élèvera à 25% à compter du 1^{er} avril 2023 pour les sociétés dont les bénéficiaires sont supérieurs ou égaux à 250k£.
- (3) En Irlande, les taux d'impôts sont de 12,5% pour les sociétés opérationnelles, 25% pour les holdings et 33% pour le capital gain.
- (4) En Italie, le taux d'impôt s'établit à 24% en 2022 auquel s'ajoute un taux d'impôt régional sur les sociétés (résidentes et non résidentes) dont le taux standard est de 3,9%.

4.2.6.7.3. Charges et produits d'impôts différés

K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Variation
France	-282	387	-669
Belgique	-6 224	615	-6 839
Luxembourg	-3 999	-1 680	-2 319
Pays-Bas	5 891	-3 898	9 789
Portugal	-906	-561	-345
Allemagne	-4 318	-17 163	12 845
Espagne	6 682	1 291	5 391
Royaume Uni	7 800	-7 081	14 881
Irlande	177	178	-1
Pologne	-185	-75	-110
Italie	-414	2 365	-2 779
République Tchèque	-27	-151	124
Hongrie	-221	-678	457
Total	3 974	-26 452	30 426

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

Les charges d'impôts différés au 31 décembre 2022, d'un montant de 4 M€, se répartissent entre l'activité hôtellerie (9,7 M€) et l'activité Murs et Fonds (-5,8 M€).

La variation de 30,4 M€ s'explique principalement par des reprise d'IDA sur le portefeuille allemand de l'activité Murs et Fonds en 2021 (-10 M€) et la reprise de -7 M€ d'impôts différés passifs en Espagne.

4.2.6.7.4. Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC/SOCIMI ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Le résultat net avant impôt et avant résultat des sociétés mises en équivalence relatif à ces sociétés est neutralisé y compris pour leurs activités taxables et leurs filiales transparentes soumises à l'impôt.

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

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition

en K€	SIIC (France) SOCIMI (Espagne)	France Droit commun	Etranger Droit Commun	31-déc.-22
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	375 576	-12 667	125 289	488 198
Charges d'impôts effectifs constatées	6 682	-282	-11 986	-5 586

Le produit d'impôt de 6 682 K€ provient du secteur SOCIMI en Espagne.

Tableau de la preuve d'impôt 2022

en K€	31-déc.-22
Résultat net avant impôt	507 626
Résultat des sociétés mises en équivalence	19 428
Ecart d'acquisition	0
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équ	488 198
- dont sociétés SIIC/SIQ/SOCIMI	375 576
- dont sociétés soumises à l'impôt	112 622
Impôt théorique à 25,825%	(a) -29 085
Effet des différentiels de taux	5 540
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	-391
Effet des différences permanentes	-591
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	356
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	-1 997
Total effets fiscaux de l'exercice	(b) 2 917
Impôts non liés à l'exercice	(c) 13 899
Charges d'impôts effectifs constatées	(a)+(b)+(c) -12 269
Taux effectif global d'impôt	10,89%

4.2.7. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

4.2.7.1. Frais de personnel

Dans l'état du résultat net, les frais de personnel de la période sont inclus dans les postes *Frais de structure* pour 3,3 M€. Ces derniers sont en baisse de 1,3 M€.

Les frais de personnel sont aussi présents dans *EBITDA des hôtels en gestion* pour 53,8 M€ pour ce qui concerne l'activité Murs et Fonds. Ils sont en hausse de 20,4 M€ par rapport au 31 décembre 2022 en lien avec la réouverture de tous les hôtels depuis le 2nd semestre 2021 et à l'atténuation des mesures de chômage partiel. A ce titre, le groupe a bénéficié d'aides complémentaires sur le premier semestre 2022 pour un montant d'environ 1,3 M€ (chômage partiel).

Les frais de personnel sont également présents dans le poste *frais sur ventes* pour 0,6 M€.

L'effectif présent au 31 décembre 2022 des sociétés consolidées par intégration globale (hors sociétés Murs et Fonds) s'élève à 24 personnes. Cet effectif se répartit entre la France (20 personnes), l'Espagne (1 personne) et le Luxembourg (3 personnes).

L'effectif moyen au 31 décembre 2022 pour l'activité Murs et Fonds s'établit à 1 321 personnes, en hausse principalement du fait l'exploitation de deux nouveaux hotels à Bruges contre 1 186 au 31 décembre 2021.

4.2.7.2. Résultat par action et résultat dilué par action

✓ Résultat par action (IAS 33)

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

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

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

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

	31-déc-22	31-déc-21
Résultat net part du groupe (en K€)	478 790	50 290
Nombre d'action moyen non dilué	148 131 771	141 125 610
Nombre moyen d'actions auto détenues	9 681	9 297
Nombre d'action moyen dilué	148 131 771	141 125 610
Résultat net par action non dilué	3,23	0,36
Résultat net par action dilué	3,23	0,36

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

4.2.7.3. Engagements Hors Bilan

4.2.7.3.1. Engagements donnés (sociétés IG)

Engagements donnés	Échéance	2022.12	2021.12
Total Engagements liés au périmètre du groupe		39,9	0,0
Engagements de prise de participations		39,9	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations -Garanties de passif		0,0	0,0
Total Engagements liés au financement		1 294,9	1 469,9
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		1 294,9	1 469,9
Total Engagements liés aux activités opérationnelle		229,3	227,7
Total Engagements donnés liés au développement de l'activité		166,1	47,1
Travaux restant à engager immeubles en développement		0,0	19,7
Engagement d'acquisition		0,0	22,1
Cautions bancaires et autres garanties données		166,1	5,3
Total Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		20,3	25,8
Travaux restant à engager immeubles de placement, d'exploitation et stocks		13,3	10,0
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser "	2037	9,4	15,8
Total Engagements liés aux cessions d'actifs		42,9	154,8
Promesses de ventes d'actifs données		42,9	154,8
Autres engagements sur cessions		0,0	0,0

Autres engagements donnés :

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

4.2.7.3.2. Engagements reçus (sociétés IG)

Engagements reçus en M€	échéance	31-déc-22	31-déc-21
Total Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Total Engagements liés au financement		439,4	352,6
Garanties financières reçues (ligne de crédit autorisées non utilisées)		439,4	352,6
Total Engagements liés aux activités opérationnelle		3 335,0	3 767,7
Loyers à percevoir (1)		2 916,8	3 188,2
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		280,4	367,1
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		0,0	0,0
Promesse de vente d'actifs reçues		42,9	154,8
Travaux restant à engager (immobilisations)		13,3	35,5
Engagement d'acquisition (immobilisations)		0,0	22,1

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

Hotels en Europe	
moins d'1 an	186,1
entre 1 et 5 ans	871,1
plus de 5 ans	1 859,6
Total	2 916,8

4.2.7.4. Transactions entre parties liées

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

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

Partenaires	Qualité du partenaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Covivio Hotels Gestion	Gérant	-1 723			Rémunération de la gérance
Covivio Property	Prestataire Groupe	-1 896			Honoraires Property
Covivio	Prestataire Groupe	-5 973			Frais de réseau
Covivio SGP	Gérant OPCI B2 INVEST HOTEL	-204			Prestations conseil et convention de gestion
Covivio Immobilien GmbH	Prestataire Groupe	-1 325			Honoraires Property et Frais de réseau
Covivio Italy	Prestataire Groupe	-372			Honoraires Property et Frais de réseau
IRIS (OPCI + Holding), OPCI Campinvest, SCI Dahlia et Phoenix	Sociétés MEE	3 874	1 513	63 209	Honoraires Asset, Property, Prêts

4.2.7.5. Rémunération des dirigeants

4.2.7.5.1. Rémunération des dirigeants et des administrateurs

K€	31-déc.-22	31-déc.-21
Administrateurs	30	37
Jetons de présence	30	37

Au 31 décembre 2022, il a été versé 30 K€ au titre de la rémunération allouée aux membres du Conseil de surveillance et du Comité d'audit.

4.2.7.5.2. Rémunération du gérant et de l'associé commandité

Gérant commandité, Covivio Hotels Gestion a perçu au titre de l'année 2022 une rémunération au titre de ses fonctions de 1,2 M€ hors taxes. Les modalités de calcul de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Covivio Hotels.

Au cours de l'année 2022, il a été versé 500 K€ de dividende précipitaire à l'associé commandité, Covivio Hotels Gestion au titre de l'exercice 2022. Ce dividende précipitaire a été comptabilisé en charge d'exploitation conformément aux normes IFRS qui stipulent qu'un dividende précipitaire doit être traité comme une commission de gestion.

4.2.7.6. Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

K€	Mazars				Ernst & Young et autres				PriceWaterHouseCoopers			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</i>	733	709	49%	47%	708	739	47%	49%	59	56	4%	4%
Emetteur	168	160	50%	50%	169	160	50%	50%				
Filiales intégrées globalement	406	390	46%	43%	473	509	54%	55%	22	22		
Filiales mises en équivalence	159	159	61%	60%	66	70	25%	27%	37	34	14%	13%
<i>Services Autres que la Certification des Comptes</i>	5	37	2%	23%	224	124	98%	77%				
Emetteur		35	0%	22%	214	124	100%	78%				
Filiales intégrées globalement	5	2	71%	100%	2		29%	0%				
Filiales mises en équivalence					8		100%					
Total	738	746	44%	45%	932	863	54%	52%	59	56	3%	3%

4.2.8. INFORMATION SECTORIELLE

4.2.8.1. Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8

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

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

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

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

4.2.8.2. Immobilisations incorporelles et corporelles

31/12/2022 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Ecarts d'acquisition	0	0	43 701	76 395	120 096
Immobilisations incorporelles	0	16	177	116	308
Immeubles d'exploitation	1	0	61 856	925 125	1 111 341
Autres immobilisations	10	16	8 624	8 541	17 191
Immobilisations en cours	0	0	4 667	720	5 387
TOTAL	11	32	119 025	1 010 896	1 254 323

Durant l'exercice 2022, cinq actifs de placement (deux en Belgique et trois au Royaume-Uni) ont été transférés en immeuble d'exploitation suite à l'acquisition des fonds de commerce.

31/12/2021 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Ecarts d'acquisition	0	0	43 701	73 498	117 199
Immobilisations incorporelles	0	0	175	49	223
Immeubles d'exploitation	5	0	196 007	810 223	1 006 235
Autres immobilisations	16	24	9 344	8 583	17 967
Immobilisations en cours	-0	49	2 561	2 372	4 982
TOTAL	21	74	251 788	894 725	1 146 607

4.2.8.3. Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés

31/12/2022 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Etranger	France	Etranger	
Immeubles de Placement	1 766 636	3 153 968	16 604	0	4 937 208
Actifs destinés à être cédés	12 874	30 072	0	0	42 946
TOTAL	1 779 510	3 184 040	16 604	0	4 980 154

31/12/2021 - en K€	Hôtellerie		Murs et Fonds		Total
	France	Eranger	France	Eranger	
Immeubles de Placement	1 671 548	3 259 943	0	0	4 931 491
Actifs destinés à être cédés	135 787	19 000	0	0	154 787
Immeubles en développement	44 459	0	8 813	0	53 272
TOTAL	1 851 794	3 278 943	8 813	0	5 139 550

La baisse des actifs destinés à être cédés en France correspond principalement à la cession du Club Med Samoëns sur le 1^{er} semestre 2022.

L'actif en développement Plaza Nice a été livré en décembre 2022.

4.2.8.4. Passifs financiers

31/12/2022 - en K€	Hôtellerie	Murs et Fonds	TOTAL
Emprunts LT portant intérêts	1 571 150	637 695	2 208 845
Emprunts CT portant intérêts	292 021	2 502	294 523
Passifs locatifs LT et CT	253 984	27 417	281 401
Total Emprunts LT & CT	2 117 155	667 614	2 784 769

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

En 2023, un emprunt obligataire de 200 M€ arrivera à échéance. Il a donc été reclassé en court terme.

4.2.8.5. Compte de résultat par secteur opérationnel

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

K€- 31/12/2022	Hôtellerie	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	31-déc.-22
Loyers	240 956	0	-2 111	238 845
Charges locatives non récupérées	-2 716	-2 279	2 256	-2 739
Charges sur Immeubles	-2 812	-42	3	-2 851
Charges nettes des créances irrécouvrables	10 775	-32	0	10 743
LOYERS NETS	246 203	-2 353	148	243 998
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	45	227 681	0	227 726
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-29	-165 732	0	-165 761
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	16	61 949	0	61 965
Revenus de gestion et d'administration	15 263	897	-11 460	4 700
Frais liés à l'activité	-9 632	-2 150	10 566	-1 216
Frais de structure	-18 017	-3 514	159	-21 372
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	-12 386	-4 767	-735	-17 888
Amortissements des biens d'exploitation	-995	-37 189	0	-38 184
Variation nette des provisions et autres	10 727	36	-38	10 724
RESULTAT D'EXPLOITATION	243 565	17 676	-625	260 616
Résultat des cessions d'actifs	2 646	-229	625	3 042
Résultat des ajustements de valeurs	85 799	6 361	0	92 160
Résultat de cession de titres	0	-2	0	-2
Résultat des variations de périmètre	-13	-1	0	-14
RESULTAT OPERATIONNEL	331 997	23 805	0	355 802
Coût de l'endettement financier net	-41 400	-10 719	-0	-52 119
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-13 809	-1 408	0	-15 217
Ajustement de valeur des instruments dérivés	200 545	0	0	200 545
Actualisation des dettes et créances	-591	2	0	-589
Amortissement exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-225	0	0	-225
Quote-part de résultat des entreprises associées	19 428	0	0	19 428
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	495 946	11 680	0	507 626
Impôts différés	9 757	-5 784	0	3 974
Impôt sur les sociétés	-6 397	-3 154	0	-9 551
RESULTAT NET DE LA PERIODE	499 306	2 742	0	502 048

Le résultat du secteur d'activité Murs et Fonds est inférieur au résultat détaillé présenté en 4.2.8.6 principalement du fait que les revenus locatifs (+0,7 M€) et la variation de juste valeur (+1,1 M€) de l'hôtel Mercure de Nice et du terrain de Dresden Dev (immeubles de placement) ont été reclassés dans le secteur hôtellerie.

K€- 31/12/2021	Hôtellerie	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	31-déc.-21
Loyers	180 871	0	0	180 871
Charges locatives non récupérées	-2 282	-8	0	-2 290
Charges sur Immeubles	-2 449	-31	0	-2 480
Charges nettes des créances irrécouvrables	-12 814	90	0	-12 724
LOYERS NETS	163 326	51	0	163 377
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	68	107 537	0	107 605
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-94	-86 085	0	-86 179
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	-26	21 452	0	21 426
Revenus de gestion et d'administration	14 810	465	-12 320	2 955
Frais liés à l'activité	-11 705	-1 877	12 128	-1 454
Frais de structure	-18 810	-2 470	186	-21 094
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	-15 705	-3 882	-6	-19 593
Amortissements des biens d'exploitation	-25	-42 316	0	-42 341
Variation nette des provisions et autres	13 062	3 450	6	16 518
RESULTAT D'EXPLOITATION	160 632	-21 245	0	139 387
Résultat des cessions d'actifs	-240	-215	0	-455
Résultat des ajustements de valeurs	-16 294	0	0	-16 294
Résultat de cession de titres	0	-1 151	0	-1 151
Résultat des variations de périmètre	-3 402	-19 095	0	-22 497
RESULTAT OPERATIONNEL	140 696	-41 706	0	98 990
Coût de l'endettement financier net	-45 882	-11 709	0	-57 591
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-12 528	-1 382	0	-13 910
Ajustement de valeur des instruments dérivés	66 087	3 555	0	69 642
Actualisation des dettes et créances	-703	-5	0	-708
Amortissement exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-1 483	-82	0	-1 565
Quote-part de résultat des entreprises associées	10 691	0	0	10 691
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	156 878	-51 331	0	105 550
Impôts différés	-14 889	-11 563	0	-26 452
Impôt sur les sociétés	-4 219	-437	0	-4 656
RESULTAT NET DE LA PERIODE	137 770	-63 331	0	74 441

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

L'activité Murs et Fonds présente un Résultat Brut d'Exploitation ressortant à 74 M€ au 31 décembre 2022 contre 23 M€ au 31 décembre 2021.

La hausse du chiffre d'affaires de 120,4 M€ est principalement liée à la confirmation de la reprise de l'activité sur l'année 2022. L'EBITDA est en hausse de 37,5 M€.

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

Données consolidées en K€	31-déc.-22	31-déc.-21	Var (K€)
Chiffres d'affaires	227 966	107 538	120 428
Coûts des ventes	-38 073	-19 142	-18 931
Coût de personnel	-71 659	-39 778	-31 881
A & G (Administratif & General)	-11 827	-7 745	-4 082
S & M (Sales & Marketing)	-11 623	-6 068	-5 555
Autres charges d'exploitation	-20 746	-11 821	-8 925
Résultat Brut d'Exploitation (GOP)	74 039	22 984	51 055
Frais de gestion	-2 662	7 467	-10 129
Taxes foncières et autres	-5 707	-4 458	-1 249
Assurances	-1 337	-1 225	-112
Honoraires conseils	-6 586	-7 232	646
EBITDAR	57 746	17 536	40 210
Locations	-2 555	110	-2 665
EBITDA	55 192	17 646	37 546
Amortissements et provisions	-36 641	-38 630	1 989
Résultat net opérationnel courant	18 551	-20 984	39 535
Résultat exceptionnel	7 129	-13 377	20 506
Résultat net opérationnel	25 680	-34 361	60 041
Coût de l'endettement financier net	-10 677	-11 639	962
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-1 408	-1 382	-26
Variation des justes valeurs des Instruments Financiers (IFT)	0	3 555	-3 555
Autres produits et charges financiers	-40	-157	117
Résultat avant impôts	13 555	-43 984	57 538
Impôts sur les sociétés	-9 113	-12 810	3 697
Résultat net de l'ensemble consolidé	4 442	-56 794	61 236
Intérêts minoritaires	-467	1 347	-1 814
Résultat net part du groupe	3 975	-55 447	59 422

Le résultat net consolidé du secteur Murs et Fonds est légèrement inférieur (-0,1M€) à celui présenté dans les comptes consolidés du groupe Covivio Hotels du fait de la présence d'opérations intercos non éliminées dans le sous palier de consolidation de l'activité Murs et Fonds.

L'EBITDA ci-dessus est inférieur à celui reporté dans la ligne « EBITDA des hôtels en gestion » de l'état du résultat net. En effet, dans l'état du résultat net sectoriel les charges de structure sont reportées sur la ligne dédiée.

Par ailleurs, le compte de résultat de l'activité Murs et Fonds intègre une activité de société immobilière pure pour laquelle la variation de juste valeur (+1,1 M€) et de chiffre d'affaires (+0,7 M€) sont présentés dans le secteur hôtellerie (cf.4.2.8.5.).

4.2.9. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant