

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

## **Covivio Hotels**

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

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

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

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

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

## Covivio Hotels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

A l'Assemblée générale de la société Covivio Hotels,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio Hotels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

#### Fondement de l'opinion

##### ■ Référentiel d'audit

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

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

## ■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 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.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2023, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette de 3 802 M€, soit 89% du total actif. Comme indiqué dans la note 4.5.2.4 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, ils sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.</p> <p>Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés.</p> <p>A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour votre société.</p> <p>Comme indiqué dans la note 4.5.2.8 « Provisions pour risques et charges » de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ;</li><li>➤ examiner, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment que :<ul style="list-style-type: none"><li>• les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant ;</li><li>• les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit « Evaluation des actifs immobiliers ».</li></ul></li></ul>

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

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

## ■ Evaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2023 une valeur de 372 M€ au regard d'un total bilan de 4 291 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par votre société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de production et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 4.5.2.3 « Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles » de l'annexe aux comptes annuels, à chaque arrêté, votre société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, à la valeur nette comptable des immeubles.</p> <p>L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par votre société.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers mis en œuvre par votre société.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et des modes de rémunération définis par votre société ;</li> <li>▶ prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, ainsi que l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre société ;</li> <li>▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valeur vénale des actifs immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;</li> <li>▶ analyser les hypothèses retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant, dans le contexte économique marqué par l'inflation et l'augmentation des taux d'emprunt, aux données de marché disponibles ;</li> </ul>

- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- ▶ contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable et que les critères présentés dans la note 4.5.2.3 de l'annexe aux comptes annuels sont remplis ;
- ▶ recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de votre société.

## Vérifications spécifiques

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

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

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

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

### ■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

## ■ Autres informations

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

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

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

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

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

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

### ■ Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2023, le cabinet MAZARS était dans la vingtième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la onzième année.

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

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

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

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

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

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

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

### ■ Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 18 mars 2024

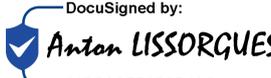
### Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

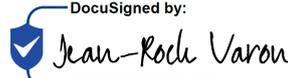
ERNST & YOUNG et Autres

DocuSigned by:  
  
 4CA3379B65DA468...

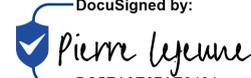
Claire Gueydan-O'Quin

DocuSigned by:  
  
 31DBACFD9D2D4AC...

Anton Lissorgues

DocuSigned by:  
  
 D9DBCFF898D2A47F...

Jean-Roch Varon

DocuSigned by:  
  
 BC5EA3E67AE3404...

Pierre Lejeune



COVIVIO HOTELS

---

COMPTES INDIVIDUELS AU  
31 DÉCEMBRE 2023

## COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023

### SOMMAIRE

4.4.	COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023 .....	4
4.4.1.	<i>Bilan</i> .....	4
4.4.2.	<i>Compte de résultat</i> .....	6
4.5.	ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS .....	7
4.5.1.	<i>EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE</i> .....	7
4.5.1.1.	Acquisitions d'actifs immobiliers, travaux et développements .....	7
4.5.1.2.	Cessions d'actifs immobiliers .....	7
4.5.1.3.	Acquisitions de titres de participation .....	7
4.5.1.4.	Augmentation de Capital .....	7
4.5.1.5.	Restructuration de la couverture .....	7
4.5.1.6.	Contrôle fiscal .....	7
4.5.2.	<i>PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES</i> .....	8
4.5.2.1.	Immobilisations corporelles .....	8
4.5.2.2.	Immobilisations corporelles acquises en crédit-bail .....	9
4.5.2.3.	Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles .....	9
4.5.2.4.	Immobilisations financières .....	10
4.5.2.5.	Créances clients et dépréciations clients douteux .....	10
4.5.2.6.	Créances et dettes libellées en monnaies étrangères .....	10
4.5.2.7.	Instruments dérivés .....	11
4.5.2.8.	Provisions pour risques et charges .....	11
4.5.2.9.	Provisions pour risques et charges financières .....	11
4.5.2.10.	Emprunts, dettes et emprunt obligataire .....	12
4.5.2.11.	Charges à répartir .....	12
4.5.2.12.	Prime de remboursement d'emprunt obligataire .....	12
4.5.2.13.	Chiffre d'affaires .....	12
4.5.2.14.	Impôts sur les Bénéfices .....	12
4.5.3.	<i>EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN</i> .....	13
4.5.3.1.	Actif Immobilisé .....	13
4.5.3.1.1.	Immobilisations corporelles .....	13
4.5.3.1.2.	Variation des titres de participations .....	13
4.5.3.1.3.	Détail des prêts .....	14
4.5.3.1.4.	Détail des autres titres immobilisés .....	16
4.5.3.1.5.	Détail des dépréciations des actifs .....	16
4.5.3.1.6.	Détail des dépréciations de titres de participations .....	17
4.5.3.2.	Actif Circulant .....	17
4.5.3.2.1.	Ventilation des créances par échéance .....	17
4.5.3.2.2.	Dépréciation des comptes clients .....	18
4.5.3.2.3.	Comptes de régularisation Actif et autres postes de l'actif .....	18
4.5.3.2.4.	Instruments de trésorerie .....	19
4.5.3.2.5.	Produits à recevoir .....	19
4.5.3.3.	Capitaux Propres .....	19
4.5.3.4.	Provisions pour risques et charges .....	20
4.5.3.4.1.	Provisions pour risque .....	21
4.5.3.4.2.	Indemnités de Fin de Carrière .....	21
4.5.3.5.	Dettes .....	22
4.5.3.5.1.	Emprunts obligataires non convertibles .....	22
4.5.3.5.2.	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit .....	22
4.5.3.5.3.	Emprunts et dettes financières diverses .....	23
4.5.3.5.4.	Dettes fiscales et sociales .....	24
4.5.3.5.5.	Dettes sur immobilisations .....	24
4.5.3.5.6.	Autres dettes .....	24
4.5.3.5.7.	Instruments de trésorerie .....	24
4.5.3.5.8.	Covenants bancaires .....	25
4.5.3.5.9.	Comptes de charges à payer .....	25

4.5.3.5.10 Comptes de régularisation Passif .....	25
4.5.4. <b>NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT</b> .....	26
4.5.4.1. Résultat Exploitation .....	26
4.5.4.1.1 Chiffre d'affaires .....	26
4.5.4.1.2 Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation .....	26
4.5.4.1.3 Charges d'exploitation .....	27
4.5.4.2. Résultat Financier .....	28
4.5.4.2.1 Détail des dividendes .....	29
4.5.4.2.2 Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières .....	29
4.5.4.2.3 Différences positives et négatives de change .....	29
4.5.4.2.4 Dotations aux provisions sur immobilisations financières .....	30
4.5.4.3. Résultat Exceptionnel .....	30
4.5.4.4. Impôts sur les Bénéfices .....	31
4.5.4.5. Accroissements et allégements de la dette future d'impôts .....	31
4.5.5. <b>ENGAGEMENTS HORS BILAN</b> .....	32
4.5.5.1. Engagements donnés .....	32
4.5.5.1.1 Les instruments financiers à terme de type swap .....	32
4.5.5.1.2 Les caps et floors .....	33
4.5.5.1.3 Les Cross-Currency Swap .....	33
4.5.5.2. Engagements reçus .....	34
4.5.5.2.1 Engagements liés aux activités opérationnelles et au financement .....	34
4.5.6. <b>RENSEIGNEMENTS DIVERS</b> .....	35
4.5.6.1. Effectif moyen employé au cours de l'exercice et effectif à la fin de l'exercice .....	35
4.5.6.2. Rémunération des mandataires sociaux .....	35
4.5.6.2.1 Jetons de présence .....	35
4.5.6.2.2 Rémunération du gérant et de l'associé commandité .....	35
4.5.6.3. Informations concernant les transactions entre les parties liées .....	35
4.5.6.4. Informations sur les postes avec les entreprises liées .....	36
4.5.6.5. Filiales et participations .....	37
4.5.7. <b>EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE</b> .....	38

## 4.4. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023

### 4.4.1. Bilan

ACTIF

k€	Note 4.5.	31-déc.-23 Brut	Amortissements et dépréciations	31-déc.-23 Net	31-déc.-22 Net
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations corporelles :</b>	<b>4.5.3.1.1</b>	<b>586 406</b>	<b>214 875</b>	<b>371 531</b>	<b>324 635</b>
<i>Terrains</i>		119 942	3 041	116 900	118 659
<i>Constructions</i>		462 479	211 826	250 653	202 828
<i>Autres immobilisations corporelles</i>		23	8	15	15
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		3 963	0	3 963	3 133
<i>Avances et acomptes</i>		0	0	0	0
<b>Immobilisations financières :</b>		<b>3 989 339</b>	<b>186 895</b>	<b>3 802 443</b>	<b>3 962 711</b>
<i>Participations</i>	4.5.3.1.2	2 284 227	186 895	2 097 331	2 282 384
<i>Autres titres immobilisés</i>	4.5.3.1.4	126	0	126	161
<i>Créances rattachées à des participations &amp; Prêts</i>	4.5.3.1.3	1 703 805	0	1 703 805	1 678 994
<i>Autres immobilisations financières</i>		1 181	0	1 181	1 173
<b>Total I - Actif Immobilisé</b>	<b>4.5.3.1</b>	<b>4 575 745</b>	<b>401 771</b>	<b>4 173 974</b>	<b>4 287 347</b>
<b>Stocks et en-cours</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Créances d'exploitation :</b>	<b>4.5.3.2.1</b>	<b>72 006</b>	<b>7 510</b>	<b>64 497</b>	<b>79 944</b>
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>	4.5.3.2.2	8 518	3 611	4 907	6 693
<i>Comptes courants</i>		57 953	74	57 879	67 889
<i>Autres créances</i>		5 535	3 825	1 710	5 363
<b>Valeurs mobilières de placement</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Disponibilités</b>		<b>13 254</b>	<b>0</b>	<b>13 254</b>	<b>4 206</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	4.5.3.2.3	<b>15 982</b>	<b>0</b>	<b>15 982</b>	<b>20 443</b>
<b>Instruments de trésorerie</b>	4.5.3.2.4				<b>0</b>
<b>Total II - Actif Circulant</b>	<b>4.5.3.2</b>	<b>101 242</b>	<b>7 510</b>	<b>93 732</b>	<b>104 594</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	4.5.3.2.3	5 735	0	5 735	7 989
Primes de remboursement des emprunts (IV)	4.5.3.2.3	2 246	0	2 246	2 796
Ecarts de conversion Actif (V)	4.5.3.2.3	15 056	0	15 056	3 202
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>		<b>4 700 024</b>	<b>409 281</b>	<b>4 290 743</b>	<b>4 405 927</b>

PASSIF

k€	Note 4.5.	31-déc.-23	31-déc.-22
<b>Capitaux Propres :</b>		<b>2 252 086</b>	<b>2 293 187</b>
Capital [dont versé 592 566 k€]		592 566	592 566
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 659 520	1 700 621
<b>Réserves et report à nouveau :</b>		<b>59 261</b>	<b>159 031</b>
	<i>Réserve légale</i>	59 257	59 257
	<i>Report à nouveau</i>	4	99 774
Résultat de l'exercice		20 439	42 389
Provisions réglementées		8 403	7 247
<b>Total I - capitaux Propres</b>	<b>4.5.3.3</b>	<b>2 340 189</b>	<b>2 501 853</b>
<b>Autres Fonds Propres</b>		0	0
<b>Total I bis - Fonds Propres</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions pour risques		17 086	2 246
Provisions pour charges		111	106
<b>Total II - Provisions pour Risques et Charges</b>	<b>4.5.3.4</b>	<b>17 198</b>	<b>2 352</b>
<b>DETTES</b>			
<b>Dettes financières :</b>		<b>1 912 282</b>	<b>1 891 291</b>
	<i>Autres emprunts obligataires</i> 4.5.3.5.1	953 361	1 156 010
	<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit<sup>(1)</sup></i> 4.5.3.5.2	831 662	645 786
	<i>Emprunts et dettes financières diverses</i> 4.5.3.5.3	127 260	89 495
<b>Avances et acomptes reçus</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dettes d'exploitation :</b>		<b>11 972</b>	<b>6 642</b>
	<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>	9 875	4 254
	<i>Dettes fiscales et sociales</i> 4.5.3.5.4	2 097	2 387
	<i>Autres dettes d'exploitation</i>		0
<b>Dettes diverses :</b>		<b>6 932</b>	<b>2 263</b>
	<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i> 4.5.3.5.5	6 426	50
	<i>Autres dettes diverses</i> 4.5.3.5.6	506	2 213
<b>Produits constatés d'avance</b>		600	0
<b>Instruments de trésorerie</b>	4.5.3.5.7	80	105
<b>Total III - Passif Circulant</b>	<b>4.5.3.5</b>	<b>1 931 867</b>	<b>1 900 300</b>
Ecarts de conversion Passif (IV)	4.5.5.10	1 490	1 422
<b>TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)</b>		<b>4 290 743</b>	<b>4 405 927</b>
<sup>(1)</sup> Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		0	10 225

## 4.4.2. Compte de résultat

k€	Note4.5.	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation (%)
Production vendue [Loyers]		65 957	58 511	
Montant net du chiffre d'affaires	4.5.4.1.1	65 957	58 511	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	4.5.4.1.2	1 999	6 926	
Autres produits		351	180	
<b>Total I - Produits d'exploitation</b>		<b>68 307</b>	<b>65 617</b>	<b>4,10%</b>
Autres achats et charges externes		13 726	10 960	
Impôts, taxes et versement assimilés		4 598	7 333	
Salaires et traitements		2 508	2 036	
Charges sociales		1 099	688	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		15 950	14 695	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		2 259	538	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		1 342	1 371	
Provisions pour risques et charges : Dotations aux provisions		62	56	
Autres charges		2 429	9 697	
<b>Total II - Charges d'exploitation</b>	4.5.4.1.3	<b>43 972</b>	<b>47 374</b>	<b>-7,18%</b>
<b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	4.5.4.1	<b>24 335</b>	<b>18 243</b>	<b>33,39%</b>
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice ou perte transférée	III	0	0	
Pertes ou bénéfice transféré	IV	0	0	
<b>Produits financiers :</b>				
De participation (dividendes)	4.5.4.2.1	102 234	60 653	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		43 540	38 165	
Autres intérêts et produits assimilés		58 684	16 726	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges	4.5.4.2.2	2 300	30 656	
Différences positives de change	4.5.4.2.3	9 703	173	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		257	22 126	
<b>Total V - Produits financiers</b>		<b>216 718</b>	<b>168 499</b>	<b>28,62%</b>
<b>Charges financières :</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	4.5.4.2.4	112 791	91 420	
Intérêts et charges assimilées		115 957	66 845	
Différences négatives de change	4.5.4.2.3	217	149	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	6 310	
<b>Total VI - Charges financières</b>		<b>228 965</b>	<b>164 726</b>	<b>39,00%</b>
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	4.5.4.2	<b>-12 246</b>	<b>3 773</b>	<b>-424,61%</b>
<b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>		<b>12 088</b>	<b>22 015</b>	<b>-45,09%</b>
<b>Produits exceptionnels :</b>				
Sur opérations de gestion		4 208	67	
Sur opérations en capital		9 783	43 506	
Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges		116	233	
<b>Total VII - Produits exceptionnels</b>	4.5.4.3	<b>14 108</b>	<b>43 806</b>	<b>-67,80%</b>
<b>Charges exceptionnelles :</b>				
Sur opérations de gestion		69	199	
Sur opérations en capital		4 415	21 911	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		1 273	1 322	
<b>Total VIII - Charges exceptionnelles</b>	4.5.4.3	<b>5 757</b>	<b>23 432</b>	<b>-75,43%</b>
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	4.5.4.3	<b>8 351</b>	<b>20 374</b>	<b>-59,01%</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0	
Impôts sur les bénéfices (X)	4.5.4.4	0	0	
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>		<b>299 133</b>	<b>277 921</b>	<b>7,63%</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>		<b>278 694</b>	<b>235 532</b>	<b>18,33%</b>
<b>Bénéfice (+) ou perte (-)</b>		<b>20 439</b>	<b>42 389</b>	<b>-51,78%</b>

## 4.5. ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

### 4.5.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

#### 4.5.1.1. Acquisitions d'actifs immobiliers, travaux et développements

Un actif immobilier, l'Hôtel Plaza Nice a été acquis au cours de l'année écoulée. Cette acquisition s'est faite au travers de l'absorption de la société Immobilière Verdun qui détenait l'actif en question.

#### 4.5.1.2. Cessions d'actifs immobiliers

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

k€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-22
AccorInvest - Genève Aéroport	2 830	8 750	5 920	8 750
Courtepaille - Caen	436	250	-186	250
<b>Total</b>	<b>3 266</b>	<b>9 000</b>	<b>5 734</b>	<b>9 000</b>

#### 4.5.1.3. Acquisitions de titres de participation

Au cours de l'année 2023, la société a fait l'acquisition de titres des sociétés Rocky 1 à 11 pour une valeur brute au 31/12/2023 de 283 307 K€, répartie de façon égale entre les 11 entités. Ces titres ont été acquis lors de la création des entités, puis à la suite de l'augmentation de capital de ces dernières. Covivio Hotels est l'actionnaire unique de chacune des sociétés.

Au cours de l'exercice, Covivio Hotels a également fait l'acquisition d'une action de la société Portmurs (société de droit portugais) pour 1 euro.

#### 4.5.1.4. Augmentation de Capital

N/A sur l'exercice.

#### 4.5.1.5. Restructuration de la couverture

Au 31 décembre 2020, certains instruments dérivés, considérés comme des positions ouvertes isolées (POI) jusqu'au 31 décembre 2018, ont été réutilisés à des fins de couverture, la juste valeur de ces instruments a donc été amortie en résultat sur la durée de vie résiduelle du dérivé. Covivio Hotels n'est pas en situation de sur-couverture au 31 décembre 2023.

#### 4.5.1.6. Contrôle fiscal

Aucun contrôle fiscal en cours sur la société.

#### 4.5.2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Covivio Hotels est la société mère du groupe Covivio Hotels qui établit des comptes consolidés selon les normes IFRS. Son siège est situé au 10 rue de Madrid – 75008 Paris. Elle est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 955 515 895. Les comptes consolidés sont disponibles à cette adresse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 4.5.2.1. Immobilisations corporelles

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

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

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

✓ **Méthodologie retenue :**

- **Hôtels**

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

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

- **Restaurants Courtepaille**

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

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

#### **4.5.2.2. Immobilisations corporelles acquises en crédit-bail**

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

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

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

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

#### **4.5.2.3. Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles**

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

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

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

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

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

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

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

#### **4.5.2.4. Immobilisations financières**

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

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

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

#### **4.5.2.5. Créances clients et dépréciations clients douteux**

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

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

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

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

#### **4.5.2.6. Créances et dettes libellées en monnaies étrangères**

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

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

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

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

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

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

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

	GBP	EUROS
Taux à l'ouverture	1	1,132116
Taux à la clôture	1	1,151930

#### **4.5.2.7. Instruments dérivés**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.5.2.8. Provisions pour risques et charges**

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

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

#### **4.5.2.9. Provisions pour risques et charges financières**

Une position ouverte isolée (POI) doit être comptabilisée dès lors que la société est en situation de surcouverture (que la surcouverture soit un risque ou soit un gain latent). La POI se matérialise dans les comptes par la reconnaissance d'un compte de dérivé et d'un compte de différence d'évaluation sur IFT. Lorsque la valeur du dérivé est une dette, la société doit comptabiliser une provision pour surcouverture. Lorsque la POI représentative d'un dérivé passif cesse d'être caractérisée, la provision fait l'objet d'une reprise et la valeur de marché du dérivé à la date de mise en place de la relation de couverture est amortie en résultat sur sa durée résiduelle.

#### **4.5.2.10. Emprunts, dettes et emprunt obligataire**

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

#### **4.5.2.11. Charges à répartir**

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

#### **4.5.2.12. Prime de remboursement d'emprunt obligataire**

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

#### **4.5.2.13. Chiffre d'affaires**

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

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

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

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

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

#### **4.5.2.14. Impôts sur les Bénéfices**

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

Le régime SIIC permet l'exonération :

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

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

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

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

### 4.5.3. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

#### 4.5.3.1. Actif Immobilisé

- Variation des valeurs brutes

k€	Note 4.5.	Valeur au 31-déc.-22	Augmentations			Diminutions		Valeurs brutes au 31-déc.-23
			Acquisition et travaux	TUP	Transferts	Cessions et autres sorties	Transferts	
<b>Immobilisations incorporelles</b>		-	-	-	-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>529 337</b>	<b>5 388</b>	<b>60 007</b>	-	<b>8 327</b>	-	<b>586 405</b>
- Terrains	4.5.3.1.1	121 102	-	71	-	1 231	-	119 942
- Constructions	4.5.3.1.1	405 080	1 658	59 937	2 900	7 096	-	462 479
- Autres immobilisations corporelles		22	-	-	-	-	-	22
- Immobilisations en cours	4.5.3.1.1	3 134	3 729	-	-2 900	-	-	3 963
<b>Immobilisations financières</b>		<b>4 094 798</b>	<b>493 056</b>	-	-	<b>598 515</b>	-	<b>3 989 339</b>
- Titres de participations	4.5.3.1.2	2 412 144	283 308	-	-	411 225	-	2 284 227
- Prêts	4.5.3.1.3	1 681 320	208 937	-	-	186 452	-	1 703 805
- Titres immobilisés	4.5.3.1.4	161	803	-	-	838	-	126
- Autres immobilisations financières		1 173	8	-	-	-	-	1 181
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>4 624 135</b>	<b>498 444</b>	<b>60 007</b>	-	<b>606 842</b>	-	<b>4 575 744</b>

#### 4.5.3.1.1 Immobilisations corporelles

La variation des immobilisations corporelles est due principalement :

- A la réalisation des travaux pour un total de 5 M€.
- A la sortie des immobilisations pour les montants suivants :
  - la vente de l'actif Genève Aéroport pour 4,7M€
  - la vente de l'actif Courtepaille Caen pour 0,697M€
  - la mise au rebut suite aux remplacements de certains composants pour un montant total de 2,9M€

#### 4.5.3.1.2 Variation des titres de participations

La variation négative de la valeur brute des titres de participation s'explique par plusieurs opérations :

- Création des 11 sociétés Rocky, dont Covivio Hotels est l'unique actionnaire (+283M€)
- Réduction de capital Murdelux (-370M€)
- Elimination des titres Immobilière Verdun à la suite de l'absorption de cette dernière (-41M€).

Sociétés	Valeur des titres (k€)
Montant au 31 décembre 2022	2 412 144
<b>Acquisition de titres et assimilés</b>	
Rocky (1 à 11) - à parts égales Portmurs	283 308
<b>Total augmentation de titres suite acquisition</b>	<b>283 308</b>
<b>Réduction de Capital</b>	
Murdelux	370 279
dont dissolution	-
<b>Total Réduction de Capital</b>	<b>370 279</b>
<b>Elimination des titres des filiales tupées</b>	
Société immobilière Verdun	40 946
<b>Total diminution suite TUP</b>	<b>40 946</b>
Montant au 31 décembre 2023	2 284 227

### 4.5.3.1.3 *Détail des prêts*

Les prêts se composent de :

Type de prêts	k€
Prêts aux filiales	1 681 202
Intérêts courus sur prêts	7 937
Intérêts courus sur swap	14 667
<b>Total</b>	<b>1 703 805</b>

Le détail des prêts aux filiales est le suivant :

k€	Capital restant dû au 31/12/2023	Intérêts courus au 31/12/2023	Capital restant dû au 31/12/2022
Murdelux (1)	507 120	9	803 792
Investment FDM Rocatierra	208 281	3 385	227 600
Constance	77 092	1 699	205 312
SNC Foncière Otello	88 157	-	94 067
FDM M Lux	138 337	1	138 337
SCI Rosace	30 200	-	30 200
OPCI Oteli	31 138	1 226	35 031
LHM Holding Lux	28 960	337	28 960
SAS Kombon	19 181	753	19 949
Bardiomar	8 798	163	8 798
Ruhl Côte d'Azur	2 412	-	4 532
SCI Porte Dorée	3 447	-	3 447
SAS Iris Holding France	6 745	141	6 745
SNC Hotel 37 René Clair	3 000	-	3 000
B&B Invest Espagne	5 962	-	5 962
Immobilière Verdun	-	-	50 286
Constance Lux 1 S.À.R.L	56 621	-	-
Constance Lux 2 S.À.R.L	79 299	-	-
Societe Nouvelle De L'Hotel Plaza	1 786	-	-
Rocky I	6 322	20	-
Rocky II	6 322	20	-
Rocky III	6 322	20	-
Rocky IV	6 322	20	-
Rocky V	6 322	20	-
Rocky VI	6 322	20	-
Rocky VII	6 322	20	-
Rocky VIII	6 322	20	-
Rocky IX	6 322	20	-
Rocky X	6 322	20	-
Rocky XI	6 322	20	-
Blythswood Square Hotel Glasgow	30 564	-	-
George Hotel Investments Ltd	14 305	-	-
Grand Central Hotel Company Ltd	13 465	-	-
Lagonda Palace Propco Ltd	29 269	-	-
Lagonda Russell Propco Ltd	127 013	-	-
Roxburghe Investments Propco Ltd	92 219	-	-
The St David'S Hotel Cardiff Ltd	8 292	-	-
<b>Total</b>	<b>1 681 202</b>	<b>7 937</b>	<b>1 666 018</b>

- (1) La variation des prêts avec Murdelux s'explique en grande partie par la restructuration de la dette avec les entités britanniques. Ci-dessous, la situation dans les comptes de Murdelux.

k€	Capital restant dû au 31/12/2023	Capital restant dû au 31/12/2022	Variation	Caractéristiques prêts / commentaires
<b>Portefeuille Grande Bretagne</b>	<b>49 367</b>	<b>334 336</b>	<b>-284 969</b>	<b>Emprunt en GBP - Capital restant de 42 856 K GBP</b>
Blythswood Square Hotel Holdco Ltd	-	29 753	-29 753	NA
George Hotel Investments Holdco Ltd	-	14 059	-14 059	NA
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd	-	13 233	-13 233	NA
Lagonda Leeds Holdco Ltd	9 200	9 042	158	Date souscription : 18/07/18 - Durée de 8 ans - Taux : 3,018 %
Lagonda Palace Holdco Ltd	-	28 766	-28 766	NA
Lagonda Russell Holdco Ltd	-	118 448	-118 448	NA
Lagonda York Holdco Ltd	23 711	23 303	408	Date souscription : 18/07/18 - Durée de 8 ans - Taux : 3,018 %
Roxburghe Investments Holdco Ltd	-	73 409	-73 409	NA
The St David'S Hotel Cardiff Holdco Ltd	-	8 149	-8 149	NA
Wotton House Properties Holdco Ltd	16 455	16 172	283	Date souscription : 18/07/18 - Durée de 8 ans - Taux : 3,018 %
<b>Portefeuille Belgique</b>	<b>71 419</b>	<b>76 889</b>	<b>-5 470</b>	
Fonciere No Bruxelles Grand Place	6 430	6 430	-	Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %
Fonciere No Bruxelles Aeroport	6 320	6 320	-	Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %
Fonciere No Bruges Centre	4 390	4 390	-	Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %
Fonciere Gand Centre	4 780	5 080	-300	Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %
Fonciere Ib Bruxelles Grand Place	5 670	5 670	-	Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %
Fonciere Ib Bruxelles Aeroport	1 930	1 930	-	Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %
Fonciere Ib Bruges Centre	3 790	3 790	-	Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %
Fonciere Antwerp Centre	2 350	2 350	-	Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %
Fonciere Gand Opera	2 680	2 680	-	Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %
Fonciere Bruxelles Expo Atomium	1 540	1 540	-	Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %
Sunparks Oostduinkerke	4 554	9 724	-5 170	Date souscription : 30/09/21 - Durée de 5 ans - Taux : 2,401 %
Fonciere Kempense Meren	26 375	26 375	-	Date souscription : 06/07/22 - Durée de 5 ans - Taux : 1,934 %
Jouron Sprl	610	610	-	Date souscription : 01/07/19 - Durée de 30 ans - Taux : Flottant
<b>Portefeuille Luxembourg</b>	<b>103 262</b>	<b>103 262</b>	<b>-</b>	
Bnb Invest Lux 1	5 465	5 465	-	Date souscription : 10/12/20 - Durée de 7 ans - Taux : 2,39 %
Bnb Invest Lux 2	4 650	4 650	-	Date souscription : 10/12/20 - Durée de 7 ans - Taux : 2,4 %
Bnb Invest Lux 3	4 370	4 370	-	Date souscription : 10/12/20 - Durée de 7 ans - Taux : 2,4 %
Bnb Invest Lux 4	17 580	17 580	-	Date souscription : 01/01/21 - Durée de 7 ans - Taux : 2,4 %
Mo Lux 1	8 243	8 243	-	2 prêts - entre le 10/12/20 et le 10/12/27 - taux moyen : 2,37 %
Ringer Sarl	17 000	17 000	-	Date souscription : 31/12/21 - Durée de 5 ans - Taux : 3,99 %
Bnb Invest Lux 5	6 581	6 581	-	Date souscription : 08/06/22 - Durée de 5 ans - Taux : 1,96 %
H Invest Lux S.A.R.L.	22 476	22 476	-	Date souscription : 31/12/22 - Durée de 5 ans - Taux : 4,22 %
H Invest Lux 2	16 897	16 897	-	Date souscription : 28/09/17 - Durée de 7 ans - Taux : 5,183 %
<b>Portefeuille Pays-Bas</b>	<b>43 707</b>	<b>43 707</b>	<b>-6 232</b>	
Hotel Amsterdam Centre B.V.	13 675	13 675	-	2 prêts - entre le 07/06/21 et le 09/12/27 - taux moyen : 3,166 %
Hotel Amsterdam Noord Fdm B.V.	20 950	20 950	-	Date souscription : 27/12/18 - Durée de 5 ans - Taux : 3,804 %
Hotel Amersfoort Fdm B.V.	9 082	9 082	-	2 prêts - entre le 26/03/19 et le 30/09/24 - taux moyen : 3,804 %
<b>Portefeuille Italie / Portugal</b>	<b>129 360</b>	<b>135 593</b>	<b>-6 233</b>	
Palazzo Naiadi Rome Propco S.R.L. - IT	67 607	71 396	-3 789	Date souscription : 07/09/20 - Durée de 9 ans - Taux : 2,28 %
Palazzo Gaddi Florence Propco S.R.L. - IT	12 059	14 502	-2 444	Date souscription : 07/09/20 - Durée de 9 ans - Taux : 2,28 %
Bellini Venice Propco S.R.L. - IT	12 271	12 271	-	Date souscription : 07/09/20 - Durée de 9 ans - Taux : 2,28 %
Dei Dogi Venice Propco S.R.L. - IT	13 387	13 387	-	Date souscription : 07/09/20 - Durée de 9 ans - Taux : 2,28 %
Portmurs - PT	24 037	24 037	-	Date souscription : 26/04/21 - Durée de 5 ans - Taux : 2,326 %
<b>Portefeuille Hongrie / Pologne / République Tchèque</b>	<b>108 137</b>	<b>108 136</b>	<b>1</b>	
New York Palace Propco - HU	67 872	67 872	-	2 prêts - entre le 07/09/20 et le 09/12/27 - taux moyen : 3,179 %
Forsmint Investments Sp.Zoo - PL	5 618	5 618	-	Date souscription : 06/12/19 - Durée de 7 ans - Taux : 2,716 %
Cerstook Investments Sp.Zoo - PL	6 147	6 147	-	Date souscription : 22/10/19 - Durée de 7 ans - Taux : 2,71 %
Noxwood Investments Sp.Zoo - PL	5 969	5 969	-	Date souscription : 06/12/19 - Durée de 7 ans - Taux : 2,712 %
Redwen Investments Sp.Zoo - PL	5 287	5 287	-	Date souscription : 23/05/22 - Durée de 5 ans - Taux : 1,98 %
Sc Czech Aad S.R.O. - CZ	17 244	17 244	-	2 prêts - entre le 07/09/20 et le 09/12/27 - taux moyen : 3,205 %
<b>Total</b>	<b>505 253</b>	<b>801 923</b>	<b>-296 671</b>	

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de janvier 2024 au plus tôt à juin 2050 au plus tard est stipulée dans l'acte.

#### 4.5.3.1.4 Détail des autres titres immobilisés

Détail des actions propres	Nombre d'actions	k€
Actions détenues par la société - contrat de liquidité	7 687	126
Actions détenues par la société - croissance externe	-	-
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés	-	-

k€	31-déc.-22	Augmentation	Diminution	31-déc.-23
<i>Actions propres</i>	161	803	838	126
<b>Total</b>	<b>161</b>	<b>803</b>	<b>838</b>	<b>126</b>

Au 31 décembre 2023 la société détenait 7 687 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité soit un montant global de 126 k€.

- Variation des amortissements et dépréciations

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

k€	Note 4.5.	31-déc.-22	Augmentations		Diminutions		31-déc.-23
			TUP	Dotations	Cessions et autres sorties	TUP	
<b>Dépréciation des immobilisations incorporelles</b>		-	-	-	-	-	-
<b>Amort.et dépréciation des immobilisations corporelles</b>		<b>204 703</b>	<b>209</b>	<b>15 735</b>	<b>5 772</b>	-	<b>214 875</b>
- Constructions		201 017	205	13 424	4 611	-	210 035
- Autres immobilisations corporelles		8	4	52	-	-	65
- Dépréciation / terrains et construction	4.5.3.1.5	3 678	-	2 259	1 161	-	4 776
<b>Dépréciations immobilisations financières</b>		<b>132 087</b>	-	<b>98 601</b>	<b>520</b>	<b>43 272</b>	<b>186 895</b>
- Participations	4.5.3.1.6	129 761	-	98 601	520	40 946	186 895
- Prêt		2 326	-	-	-	2 326	-
<b>Total</b>		<b>336 790</b>	<b>209</b>	<b>114 336</b>	<b>6 292</b>	<b>43 272</b>	<b>401 771</b>

#### 4.5.3.1.5 Détail des dépréciations des actifs

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

k€	31-déc.-22	Dotations	Reprises	31-déc.-23
Les Ulis (Courtepaille)	496	-	68	429
La Charite Sur Loire (Courtepaille)	400	-	92	308
Lognes (Courtepaille)	386	-	112	273
Evreux (Courtepaille)	387	-	208	180
Creteil (Courtepaille)	305	53	8	350
Mareuil Les Meaux (Courtepaille)	285	-	207	78
Villemandeur (Courtepaille)	178	347	5	520
Tregueux (Courtepaille)	173	362	3	531
Caen (Courtepaille) - (1)	187	-	187	-
Appoigny (Courtepaille)	126	350	2	474
Linas (Courtepaille)	226	42	5	263
Moissy Cramayel (Courtepaille)	142	-	142	-
La Plaine St Denis (Courtepaille)	206	27	3	230
Heillecourt (Courtepaille)	181	-	119	62
Creches Sur Saone (Courtepaille)	-	162	-	162
Artenay (Courtepaille)	-	290	-	290
Balma (Courtepaille)	-	13	-	13
Reims (Courtepaille)	-	226	-	226
Brie Comte Robert (Courtepaille)	-	40	-	40
Rosny Sous Bois (Courtepaille)	-	347	-	347
<b>Total</b>	<b>3 678</b>	<b>2 259</b>	<b>1 161</b>	<b>4 776</b>

(1) - Reprise sur actifs cédés en 2023

#### 4.5.3.1.6 *Détail des dépréciations de titres de participations*

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

- Dépréciation des titres de participations

k€	31-déc.-22	Dotations	Reprises	31-déc.-23
Lhm Holding Lux S.À.R.L	-	777	-	777
Fdm M Lux S.À.R.L	87 478	20 385	-	107 863
Bardiomar SI	1 099	-	283	817
Constance	-	43 441	-	43 441
Covivio Hotels Gestion Immobiliere	-	1	-	1
Sci Rosace	237	-	237	-
Sas Kombon	-	6 675	-	6 675
Societe Immobiliere Verdun	40 946	-	40 946	-
Rocky 1	-	2 484	-	2 484
Rocky 2	-	2 484	-	2 484
Rocky 3	-	2 484	-	2 484
Rocky 4	-	2 484	-	2 484
Rocky 5	-	2 484	-	2 484
Rocky 6	-	2 484	-	2 484
Rocky 7	-	2 484	-	2 484
Rocky 8	-	2 484	-	2 484
Rocky 9	-	2 484	-	2 484
Rocky 10	-	2 484	-	2 484
Rocky 11	-	2 484	-	2 484
<b>Total</b>	<b>129 761</b>	<b>98 601</b>	<b>41 466</b>	<b>186 895</b>

- Dépréciations complémentaires du fait de la situation nette négative

k€	31-déc.-22	Dotations	Reprises	31-déc.-23
Covivio Hotels Gestion Immobiliere	-	74	-	74
Societe Immobiliere Verdun	2 326	-	2 326	-
<b>Total</b>	<b>2 326</b>	<b>74</b>	<b>2 326</b>	<b>74</b>

#### 4.5.3.2. *Actif Circulant*

##### 4.5.3.2.1 *Ventilation des créances par échéance*

Le solde des créances au 31 décembre 2023 de 8 518 k€ comprend notamment 4 171 k€ de créances douteuses.

k€	Montant brut au 31-déc.-23	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an	Montant brut au 31-déc.-22
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>	<b>8 518</b>	<b>6 388</b>	<b>2 131</b>	<b>9 161</b>
Créances clients	5 403	5 403	-	4 659
Franchise de loyers (1)	2 420	289	2 131	1 843
Facture à établir	562	562	-	2 449
Charges récupérables sur les locataires	134	134	-	210
<b>Comptes courants</b>	<b>57 953</b>	<b>57 953</b>	-	<b>67 889</b>
<b>Autres créances</b>	<b>5 535</b>	<b>5 535</b>	-	<b>9 188</b>
Créances diverses	291	291	-	3 184
Créances de TVA	1 839	1 839	-	542
Créances Impôt (2)	4 905	4 905	-	5 461
Avance sur cession de titres Bardiomar (3)	-1 500	-1 500	-	-
<b>Total</b>	<b>72 006</b>	<b>69 876</b>	<b>2 131</b>	<b>86 239</b>

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

Au 31 décembre 2023, le solde des créances issu de la linéarisation est de 2 420 k€.

k€	Reprise historique au 31/12/2022	Franchises 2023	Lissage 2023	Franchises actifs vendus en 2023	Solde franchise au 31/12/2023
Hôtels	1 843	843	-266	-	2 420
<b>Total</b>	<b>1 843</b>	<b>843</b>	<b>-266</b>	<b>-</b>	<b>2 420</b>

- (2) À la suite de la fusion avec Ingrid Hotels le 31 octobre 2022, Covivio Hotels a repris des créances sur le trésor italien de 8 816 k€, dont 5 809 k€ faisaient l'objet d'un litige. Au 31 décembre 2023, la créance restante s'élève à 4 905 k€, dont un litige sur 3 825 k€.
- (3) Acompte sur cession de titres financiers de Bardiomar. Avance non remboursable.

#### 4.5.3.2.2 Dépréciation des comptes clients

Les dépréciations des comptes clients s'élèvent à 3 611 k€ au 31 décembre 2023 et concernent les créances sur les commerces :

k€	Dépréciations 31-déc.-22	TUP	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Dépréciations 31-déc.-23
Portefeuille Commerce	2 469	91	1 342	290	3 611
<b>Total</b>	<b>2 469</b>	<b>91</b>	<b>1 342</b>	<b>290</b>	<b>3 611</b>

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

k€	31-déc.-23	31-déc.-22
Charges d'exploitation constatées d'avance:	149	57
s/ Locations	-	-
s/ Charges externes et autres	149	57
Charges financières constatées d'avance :	15 833	20 386
s/ commissions d'agent	929	118
s/ renégociation de soultes	14 904	20 268
s/ compte d'attente POI (1)	-	-
<b>Total Charges Constatées d'Avances</b>	<b>15 982</b>	<b>20 443</b>
<b>Total Charges à répartir s/ Frais d'émission d'emprunts</b>	<b>5 735</b>	<b>7 989</b>
Primes de remboursement des emprunts		
s/Obligation 350 M€ (2)	2 246	2 796
<b>Total Prime de remboursement des emprunts</b>	<b>2 246</b>	<b>2 796</b>
Ecart de conversion actif (3)		
Augmentation de dettes	10 531	2 301
Diminution de Créances	4 525	902
<b>Total Ecart de conversion actif</b>	<b>15 056</b>	<b>3 202</b>
<b>Total</b>	<b>39 019</b>	<b>34 430</b>

- (1) Lorsque l'instrument de couverture ne répond plus aux critères de qualification, ou lorsqu'il est mis fin à une relation de couverture par l'entreprise, la comptabilité de couverture continue de s'appliquer aux résultats latents de l'instrument de couverture cumulés jusqu'à la date d'arrêt de la couverture, qui doivent alors être reconnus dans un compte d'attente (en contrepartie d'un compte « instruments de trésorerie »).
- (2) La prime de remboursement est amortie sur la durée de l'amortissement de l'emprunt obligataire de 350 M€ soit sur 7 ans, jusqu'au 24 septembre 2025.
- (3) A la clôture de l'exercice, les créances et dettes sont converties au taux de clôture. Ces différences de conversion sont inscrites à ces comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures. L'écart de conversion actif augmentant la dette est calculé en grande partie sur l'emprunt de 400M GBP. Le montant étant stable, il s'agit d'un effet taux de change. L'écart de conversion actif diminuant les créances et calculés sur les prêts intragroupes libellés en GBP.

#### 4.5.3.2.4 Instruments de trésorerie

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

#### 4.5.3.2.5 Produits à recevoir

k€	31-déc.-23	31-déc.-22
Autres immobilisations financières (intérêts courus sur prêts)	22 603	15 302
Clients et comptes rattachés (facture à établir)	562	2 449
Autres créances	134	210
Intérêts courus à recevoir	259	-
<b>Total</b>	<b>23 558</b>	<b>17 961</b>

#### 4.5.3.3. Capitaux Propres

Au 31 décembre 2023 le capital social est composé de 148 141 452 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 4 € soit 592 565 808 €. A la date de clôture, la société détient 7 687 actions.

k€	31-déc.-22	Augmentation			Diminution		31-déc.-23
		Augmentation de l'exercice	Augmentation de capital	Changement de méthode comptable	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	
Capital social	592 566	-	-	-	-	-	592 566
Prime d'émission	1 270 295	-	-	-	-	-	1 270 295
Primes de fusion	368 741	2 413	-	-	-	-43 513	327 640
Prime d'apport	61 587	-	-	-	-	-	61 587
Réserve légale	59 257	-	-	-	-	-	59 257
Autres réserves	-	-	-	-	-	-	-
Report à nouveau	99 774	-	-	-	-	-99 770	4
Résultat de l'exercice	42 389	20 439	-	-	-	-42 389	20 439
Provisions réglementées	7 247	1 210	-	-	-54	-	8 403
<b>Capitaux Propres</b>	<b>2 501 853</b>	<b>24 063</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-54</b>	<b>-185 672</b>	<b>2 340 190</b>

- Affectation du résultat de l'exercice précédent :

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire du 18 avril 2023 a affecté le résultat de l'exercice précédent comme décrit ci-après et procédé à la distribution d'un dividende ordinaire de 1,25€

k€	Montant
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022	42 389
Primes d'émission	-
Report à Nouveau	99 774
Part distribuée de la prime de fusion	43 513
<b>Total à affecter</b>	<b>185 676</b>
Réserve Légale	-
Prime d'émission	-
Dividendes mis en paiement (1)	185 672
Primes de fusion	-
Primes d'émission	-
Report à Nouveau - dividendes sur actions auto détenues	4
<b>Total affecté</b>	<b>185 677</b>

(1) Les 185 677k€ de dividendes mis en paiement se décomposent ainsi :

- 500k€ de dividende préciputaire versé à Covivio Hotel Gestion ;
- 185 177k€ de dividende versé en numéraire ;
- 4k€ de dividendes sur actions auto-détenues, comptabilisés en Report à nouveau.

- Provisions réglementées :

Il s'agit d'amortissements dérogatoires pratiqués sur les actifs ayant fait l'objet d'une levée d'option de crédit-bail pour 3 245 k€.

Les 5 158 k€ restant concernent l'amortissement dérogatoire sur les frais d'acquisition de titres des sociétés OPC I OteI et SAS Kombon.

Ces frais d'acquisition ont été incorporés au prix de revient des immobilisations financières pour 5 729 k€ et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires. Il restera donc à amortir 571 k€ jusqu'au 31 décembre 2024.

#### 4.5.3.4. Provisions pour risques et charges

k€	Note 4.5.	31-déc.-22	Augmentation		Diminution			31-déc.-23
			TUP	Dotations	Reprises Montant utilisé	Reprises Montant non utilisé	Changement de méthode	
<b>Provisions pour risques</b>	<b>4.5.3.4.1</b>	<b>2 246</b>	<b>3 040</b>	<b>13 615</b>	-	<b>1 815</b>	-	<b>17 086</b>
<i>Provision pour perte de change</i>		1 780	-	13 566	-	1 780	-	13 566
<i>Provisions cotisations actions gratuites</i>		153	-	49	-	34	-	167
<i>Provisions pour litige</i>		313	3 040	-	-	-	-	3 353
<b>Provisions pour charges</b>		<b>106</b>	-	<b>12</b>	-	<b>6</b>	-	<b>111</b>
<i>Indemnité de fin de carrière</i>	<b>4.5.3.4.2</b>	52	-	12	-	-	-	63
<i>Médaille du travail</i>		54	-	-	-	6	-	48
<i>Départ</i>		-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>2 352</b>	<b>3 040</b>	<b>13 627</b>	-	<b>1 821</b>	-	<b>17 198</b>

#### 4.5.3.4.1 Provisions pour risque

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

En date du 6 décembre 2023, une restructuration de la dette a été opérée. Murdelux a réalisé un remboursement partiel de sa dette à hauteur de 294 510 k€ (252 463k£). En contrepartie, Covivio Hotels a émis de nouveaux prêts intragroupes en GBP à destination des filiales britanniques à hauteur de 273 565 k£.

Ainsi au 31 décembre 2023, Covivio Hotels a une dette bancaire libellée en GBP pour 400 000 k£ et des créances rattachées aux participations libellées en GBP pour 316 421 k£. Les effets de change de ces dettes et créances financières ainsi que les créances et dettes en compte-courant ont donné lieu à la comptabilisation d'une dotation de provision pour perte de change de 13 566 k€.

#### 4.5.3.4.2 Indemnités de Fin de Carrière

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

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

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

Paramètres	31-déc.-23	31-déc.-22
Taux d'actualisation	3,370%	3,130%
Taux annuel d'inflation	-	-
Evolution annuelle des salaires		
<i>Cadres</i>	2%	4%
<i>Non cadres</i>	2%	3%
Taux de charges sociales ( IFC uniquement )	49,44%	47,17%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover	11 % ( 20 ans )	9,11 % ( 20 ans )
	11 % ( 30 ans )	9,11 % ( 30 ans )
	11 % ( 40 ans )	9,11 % ( 40 ans )
	0 % ( 50 ans )	0 % ( 50 ans )
Nature du départ en retraite	A l'initiative du salarié	A l'initiative du salarié

#### 4.5.3.5. Dettes

k€	Note 4.5.	31-déc.-23	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31-déc.-22
	4.5.3.5.1	953 361	4 361	350 000	599 000	1 156 010
	4.5.3.5.2	831 662	232 959	598 703	-	645 786
	4.5.3.5.3	127 260	127 260	-	-	89 495
		-	-	-	-	-
		9 875	9 875	-	-	4 254
	4.5.3.5.4	2 097	2 097	-	-	2 387
	4.5.3.5.5	6 426	6 426	-	-	50
	4.5.3.5.6	506	506	-	-	2 213
		600	600	-	-	-
	4.5.3.5.7	80	80	-	-	105
<b>Total</b>		<b>1 931 867</b>	<b>384 164</b>	<b>948 703</b>	<b>599 000</b>	<b>1 900 300</b>

#### 4.5.3.5.1 Emprunts obligataires non convertibles

- Emprunts obligataires :

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont :

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

Le solde de l'emprunt obligataire est de 601 586 k€, qui correspond aux intérêts courus pour 2 586 k€ et au capital restant dû pour 599 000 k€.

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

Le solde de cet emprunt obligataire est de 351 775 k€, qui correspond aux intérêts courus pour 1 775 k€ et au capital restant dû pour 350 000 k€.

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

De nouveaux billets de trésorerie ont été souscrit au cours de l'année. Le montant s'élève à 213 M€ au 31 décembre 2023.

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

k€	31-déc.-22	Augmentation	Diminution	31-déc.-23
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	627 371	220 926	30 011	818 286
Intérêts courus	8 190	13 376	8 190	13 376
Concours bancaires	10 225	-	10 225	-
<b>Total</b>	<b>645 786</b>	<b>234 302</b>	<b>48 426</b>	<b>831 662</b>

(1) dont une augmentation de 7 926 k€ liée à l'effet change sur la dette de 400M GBP.

#### 4.5.3.5.3 *Emprunts et dettes financières diverses*

Les emprunts et dettes financières diverses sont composés des comptes courants créditeurs pour 127 259 k€ :

k€	31-déc.-23	31-déc.-22
Ruhl Cote D'Azur	776	-
Fonciere Otello	5 066	172
Hotel 37 Pl Rene Clair	1 349	115
Murdelux S.À.R.L	35 525	4 565
Sci Rosace	4 519	-
Sci Hotel Porte Doree	582	-
B&B Invest Espagne	1 137	951
Ste Lilloise Invest. Hotelier	2 734	1 752
Investment Fdm Rocaterria	20 867	41 068
Bardiomar SI	12 778	11 971
Trade Center Hotel	5 796	1 815
Constance	-	4 654
George Hotel Investments Holdco Ltd	241	276
Grand Central Hotel Company Holdco	112	151
Lagonda York Holdco Ltd	327	354
Roxburghe Investments Holdco Ltd	5 129	4 822
The St David'S Hotel Cardiff Holdco	-	-
Wotton House Properties Holdco Ltd	330	352
Blythswood Square Hotel Glasgow	3 399	1 521
George Hotel Investments Ltd	591	-
Grand Central Hotel Company Ltd	1 978	542
Lagonda Leeds Propco Ltd	3 844	4 658
Lagonda Palace Propco Ltd	6 316	4 412
Lagonda Russell Propco Ltd	-	-
Lagonda York Propco Ltd	1 834	590
Oxford Spires Hotel Ltd	1 773	-
Oxford Thames Ltd	4 462	3 319
Roxburghe Investments Propco Ltd	-	-
The St David'S Hotel Cardiff Ltd	3 444	1 434
Wotton House Properties Ltd	1 321	-
Pal. Gaddi Florence Propco Srl	-	-
Slih Ghb	1 028	-
<b>Total</b>	<b>127 259</b>	<b>89 494</b>

#### 4.5.3.5.4 *Dettes fiscales et sociales*

Les dettes fiscales et sociales sont constituées de :

k€	31-déc.-23	31-déc.-22
TVA	1 049	1 404
Charges sociales / salaires	347	482
Personnel - charges à payer	388	356
Etat - Impôts à payer	314	145
<b>Total</b>	<b>2 097</b>	<b>2 387</b>

#### 4.5.3.5.5 *Dettes sur immobilisations*

Les dettes sur immobilisations sont composées de :

k€	31-déc.-23	31-déc.-22
Retenue de garantie	120	50
Dettes fournisseurs d'immobilisation	529	-
Reprise Immobilière Verdun	5 778	-
<b>Total</b>	<b>6 426</b>	<b>50</b>

#### 4.5.3.5.6 *Autres dettes*

k€	31-déc.-23	31-déc.-22
Clients créditeurs (1)	257	973
Avoirs à établir (régularisation loyers variables Accor)	250	86
Autres dettes diverses	-	-
<b>Total</b>	<b>506</b>	<b>1 059</b>

(1) dont 56 k€ de clients créditeurs groupe.

#### 4.5.3.5.7 *Instruments de trésorerie*

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

#### 4.5.3.5.8 Covenants bancaires

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

LTV	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
150 M€ (2023) - Refinanc B&B	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

ICR	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
150 M€ (2023) - Refinanc B&B	Covivio Hotels	≥ 200%	respecté

Au 31 décembre 2023, les covenants bancaires ICR et LTV Crédit corporate sécurisé sont tous respectés : LTV < 60 %, ICR >200 %.

#### 4.5.3.5.9 Comptes de charges à payer

k€	31-déc.-23	31-déc.-22
Intérêts courus sur emprunts	17 709	15 200
Factures non parvenues	10 518	2 064
Autres dettes (avoirs à établir)	250	86
Dettes fiscales et sociales	619	611
Intérêts courus sur concours bancaires courants	28	-
<b>Total</b>	<b>29 123</b>	<b>17 961</b>

#### 4.5.3.5.10 Comptes de régularisation Passif

k€	31-déc.-23	31-déc.-22
Ecart de conversion Passif		
Diminution de dettes	414	355
Augmentation de créances	1 075	1 067
<b>Total</b>	<b>1 490</b>	<b>1 422</b>

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

#### 4.5.4. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable 2023 à 20 439 k€ contre un bénéfice de 42 389 en 2022.

##### 4.5.4.1. *Résultat Exploitation*

###### 4.5.4.1.1 *Chiffre d'affaires*

k€	31-déc.-23	31-déc.-22
<b>Recettes locatives (1)</b>	<b>43 547</b>	<b>38 705</b>
Loyers du secteur hôtellerie	40 924	34 779
Loyers du secteur commerce d'exploitation	2 890	4 168
RRR loyers	-	-688
Franchises accordées	-843	-
Linéarisation des franchises	577	445
<b>Prestations de services (2)</b>	<b>22 410</b>	<b>19 806</b>
<b>Total</b>	<b>65 957</b>	<b>58 511</b>

- (1) Il n'y a pas eu de franchises de loyers d'accordées sur 2023.
- (2) Les prestations de service intègrent les refacturations de taxes aux locataires et les refacturations de frais de réseau aux filiales.

###### 4.5.4.1.2 *Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation*

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

k€	31-déc.-23	31-déc.-22
<b>Reprises provisions pour risques et charges d'exploitation</b>	<b>440</b>	<b>3 635</b>
<b>Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles</b>	<b>1 099</b>	<b>3 169</b>
<b>Transfert de charges</b>	<b>460</b>	<b>122</b>
Frais d'émission d'emprunt (1)	282	90
Remboursement assurance	116	17
Charges d'exploitation	57	-
Charges de personnel	5	15
<b>Total</b>	<b>1 999</b>	<b>6 926</b>

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

#### 4.5.4.1.3 Charges d'exploitation

k€	31-déc.-23	31-déc.-22
Autres achats et charges externes	13 726	10 960
Impôts taxes et versements assimilés	4 598	7 333
Salaires	2 508	2 036
Charges sociales	1 099	688
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (1)	19 612	16 660
Autres charges d'exploitation (2)	2 429	9 697
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>43 972</b>	<b>47 374</b>

(1) Détail du poste dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions :

k€	31-déc.-23	31-déc.-22
Amortissements immeubles d'exploitation & incorporelles	-	-
Amortissements sur immeubles locatifs	13 414	12 191
Amortissements des malis techniques	-	-
Amortissements des matériels et mobiliers	-	-
Amortissements des charges à répartir	2 536	2 504
<b>Sous-total dotations aux amortissements</b>	<b>15 950</b>	<b>14 695</b>
Dépréciation des comptes clients	1 342	1 371
Dépréciation des immobilisations	2 259	538
Provisions pour risques et charges	62	56
<b>Sous-total dotations dépréciations et provisions</b>	<b>3 662</b>	<b>1 965</b>
<b>Total</b>	<b>19 612</b>	<b>16 660</b>

L'augmentation sur ce poste s'explique principalement par l'augmentation des dépréciations sur actifs, constatées au cours de l'année.

(2) Détail du poste autres charges d'exploitation :

k€	31-déc.-23	31-déc.-22
Jetons de présence	29	30
Rémunération statutaire (3)	1 933	1 218
Perte de change d'exploitation	86	191
Pertes sur créances irrécouvrables	378	-
Charges diverses	4	77
Indemnités de résiliation	-	8 181
<b>Total</b>	<b>2 429</b>	<b>9 697</b>

(3) Dont 19 k€ de rémunération concernant les années antérieures.

La diminution du solde s'explique par les indemnités de résiliation pour 8 181 k€ 2022 non présentes en 2023.

#### 4.5.4.2. Résultat Financier

k€	Note 4.5.	31-déc.-23	31-déc.-22
<b>Produits financiers de participations</b>		<b>102 234</b>	<b>60 653</b>
Dividendes reçus des filiales et participations	4.5.4.2.1	102 234	60 653
<b>Prêts et autres produits assimilés</b>		<b>43 540</b>	<b>38 165</b>
Revenus des prêts aux filiales		43 540	38 165
Revenus des autres prêts		-	-
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>		<b>58 941</b>	<b>38 852</b>
Intérêts des comptes courants groupe		2 647	1 389
Produits sur SWAP		55 304	15 271
Autres produits		734	66
Bonis de Fusion		257	22 126
Intérêts moratoires		-	-
<b>Reprises sur provisions et transferts de charges</b>	4.5.4.2.2	<b>2 300</b>	<b>30 656</b>
Reprises de provisions R&C financiers		1 780	7 520
Reprises de provisions / immobilisations financières		520	23 136
<b>Différences positives de change</b>		<b>9 703</b>	<b>173</b>
Gain de change	4.5.4.2.3	9 703	173
<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>216 718</b>	<b>168 499</b>
<b>Dotations aux provisions pour risques et charges financières</b>		<b>112 791</b>	<b>91 420</b>
Prime de remboursement des obligations		550	550
Provisions pour risques financiers		13 640	1 780
Provisions sur immobilisations financières	4.5.4.2.4	98 601	89 090
<b>Intérêts et charges assimilées</b>		<b>115 957</b>	<b>66 846</b>
Intérêts des emprunts		99 443	55 106
Intérêts des comptes courants groupe		4 711	1 081
Souttes couverture		5 364	8 359
Amortissement des instruments en POI (Position ouverte isolée)		4 562	596
Intérêts bancaires et opérations de financements		1 877	1 703
<b>Différences négatives de change</b>		<b>217</b>	<b>149</b>
Perte de change	4.5.4.2.3	217	149
<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres charges financières</b>		<b>-</b>	<b>6 310</b>
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>		<b>228 965</b>	<b>164 726</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-12 246</b>	<b>3 773</b>

#### 4.5.4.2.1 *Détail des dividendes*

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

Sociétés distributrices (en k€)	Dividendes reçus en 2023	Dividendes reçus en 2022
Murdelux	39 622	16 961
OPCI B2 Hotel Invest	5 955	9 289
FDM Rocatierra	8 091	4 270
Trade Center Hôtel	5 352	1 375
Bardiomar	4 834	2 128
Ruhl Cote d'Azur	6 209	2 157
Oteli	359	1 307
OPCI Iris Invest 2010	185	397
SNC Foncière Otello	8 728	598
SCI René clair	1 086	-
OPCI Camp invest	4 001	1 715
Samoens	-	18 998
SNC Covivio Hôtel Gestion Immobilière	343	31
Kombon	271	-
B&B Invest Espagne	180	85
FDM M Lux	15 450	-
LHM Holding Lux	990	1 181
SCI Hotel Porte dorée	577	161
<b>Total</b>	<b>102 234</b>	<b>60 653</b>

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

k€	31-déc.-23	31-déc.-22
<b>Transfert de charges financières</b>	-	-
Intérêts sur emprunts	-	-
<b>Reprise de provisions</b>	<b>2 300</b>	<b>30 656</b>
Provision pour perte de change (1)	1 780	7 520
Provision pour surcouverture	-	-
Provision pour dépréciations des titres	520	23 136
<b>Total</b>	<b>2 300</b>	<b>30 656</b>

- (1) La perte latente sur les écarts de conversion en 2022 avait donné lieu à une dotation pour perte de change de 1 780 k€, reprise à hauteur de 1 780 k€ en 2023.

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

Les gains et pertes de changes constatés sur 2023 concernent le remboursement anticipé du prêt Murdelux de 252 M GBP, générant un gain de 9,3M€

Les autres éléments concernent notamment les réévaluations des banques en devises étrangères.

#### 4.5.4.2.4 Dotations aux provisions sur immobilisations financières

- Dotations sur titres de participation

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

k€	31-déc.-23	31-déc.-22
FDM M Lux	20 385	45 580
SCI Rosace	-	237
Société Immobilière Verdun	-	43 272
Covivio Hotels Gestion Immobiliere	1	-
Lhm Holding Lux S.À.R.L	777	-
Constance	49 921	-
Sas Kombon	6 675	-
Rocky 1	2 484	-
Rocky 2	2 484	-
Rocky 3	2 484	-
Rocky 4	2 484	-
Rocky 5	2 484	-
Rocky 6	2 484	-
Rocky 7	2 484	-
Rocky 8	2 484	-
Rocky 9	2 484	-
Rocky 10	2 484	-
Rocky 11	2 484	-
<b>Total</b>	<b>105 080</b>	<b>89 090</b>

- Autres dotations aux provisions financières.

En complément sur l'exercice, a été comptabilisé :

- Une dotation au provision créance client sur la société Covivio Hotels Gestion Immobilière pour 74 k€ ;
- L'amortissement de la prime de remboursement s'élevant à 550 k€ ;
- La provision pour perte de change d'un montant de 13 566 k€.

#### 4.5.4.3. Résultat Exceptionnel

Produits (k€)	31-déc.-23	31-déc.-22	Charges (k€)	31-déc.-23	31-déc.-22
<b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>	<b>4 208</b>	<b>67</b>	<b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>	<b>731</b>	<b>199</b>
			<i>Pénalités de marché</i>	69	-
<i>Produits divers</i>	4 208	67	<i>Charges diverses</i>	662	199
<b>Produits sur opérations en capital</b>	<b>9 783</b>	<b>43 506</b>	<b>Charges sur opérations en capital</b>	<b>3 753</b>	<b>21 911</b>
<i>Produits sur cessions de constructions (1)</i>	9 000	43 457	<i>Valeur comptable des constructions cédées (1)</i>	3 266	21 402
			<i>VNC des sorties de composant</i>	450	460
<i>Produits sur cessions de titres</i>	-	-	<i>Valeur comptable des titres cédés</i>	-	-
<i>Produits exceptionnels divers</i>	783	49	<i>Charges exceptionnelles</i>	37	49
<b>Reprises sur provisions</b>	<b>116</b>	<b>233</b>	<b>Dotations aux amortissements et provisions</b>	<b>1 273</b>	<b>1 322</b>
<i>Reprise d'amortissements dérogatoires</i>	54	122	<i>Amortissements dérogatoires (2)</i>	1 210	1 212
<i>Reprise dépréciation titres de participation</i>	-	-	<i>Dotations aux amortissements</i>	62	110
<i>Reprise d'amortissements</i>	62	110			
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>14 108</b>	<b>43 806</b>	<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>5 757</b>	<b>23 432</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>8 351</b>	<b>20 374</b>			

- (1) Pour le détail des cessions d'actifs, se reporter au paragraphe 4.5.1.2 « Cessions d'actifs immobiliers ».
- (2) Les dotations aux amortissements dérogatoires concernent les actifs acquis en crédit-bail pour lesquels les options ont été levées (66 k€) et les frais d'acquisitions de titres des sociétés OPCI Oteli (777 k€) et SAS Kombon (369 k€). Il restera à amortir 571 k€ jusqu'au 31 décembre 2024.

#### **4.5.4.4. Impôts sur les Bénéfices**

Néant

#### **4.5.4.5. Accroissements et allègements de la dette future d'impôts**

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève au 31 décembre 2023 à 116 146 k€.

## 4.5.5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 4.5.5.1. Engagements donnés

Engagements donnés en M€	Échéance	31-déc-23	31-déc-22
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Engagements de prise de participations (1)		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>506,4</b>	<b>586,7</b>
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		506,4	586,7
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)</b>		<b>155,2</b>	<b>30,9</b>
<b>A- Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>		<b>87,5</b>	<b>0,6</b>
Travaux restants à engager immeubles en développement (2)		0,0	0,0
Engagements d'acquisition		0,0	0,0
Cautions bancaires et autres garanties données		87,5	0,6
<b>B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>		<b>9,2</b>	<b>17,5</b>
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"		0,0	9,4
Travaux restants à engager immeubles de placement (3)		9,2	8,1
<b>C- Engagements liés aux cessions d'actifs</b>		<b>58,5</b>	<b>12,8</b>
Promesses de ventes d'actifs données		58,5	12,8

- (1) engagements de prise de participations après déduction des acomptes versés.  
(2) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement  
(3) engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement

M€	Montant des budgets de travaux signés*	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager
Hôtels Accor 2021-2026	13,4	4,2	9,2
<b>Total Murs d'exploitation</b>	<b>13,4</b>	<b>4,2</b>	<b>9,2</b>

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

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

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

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

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

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

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en k€)
24/09/2018	24/09/2025	Swap emprunteur TF	CM-CIC	0,6210%	150 000	-5 704
24/09/2018	24/09/2025	Swap emprunteur TF	LCL	0,6210%	100 000	-3 803
24/09/2018	24/09/2025	Swap emprunteur TF	NATIXIS	0,6210%	100 000	-3 803
15/01/2019	15/01/2029	Swap prêteur TF	CIC-EST	0,8920%	100 000	6 546
15/01/2020	15/01/2030	Swap prêteur TF	NATIXIS	0,6070%	100 000	9 351
15/01/2021	15/01/2030	Swap prêteur TF	CACIB	0,6950%	100 000	8 852
15/04/2020	15/01/2030	Swap prêteur TF	CIC-EST	0,4050%	50 000	5 248
15/01/2021	15/04/2030	Swap prêteur TF	CIC-EST	-0,2402%	50 000	29 177
15/07/2021	15/07/2031	Swap prêteur TF	NATIXIS	-0,1775%	150 000	25 583
27/07/2021	27/07/2029	Swap emprunteur TF	NATIXIS	-0,1860%	260 000	-33 736
15/04/2022	15/01/2032	Swap prêteur TF	CIC-EST	1,0000%	70 000	6 632
16/01/2023	17/01/2033	Swap prêteur TF	SOCIETE GENERALE	0,9180%	100 000	11 406
16/01/2023	15/01/2032	Swap prêteur TF	LCL	0,9190%	100 000	10 073
15/01/2021	15/01/2032	Swap prêteur TF	CIC-EST	0,7380%	100 000	11 410
15/01/2022	15/01/2032	Swap prêteur TF	NATIXIS	0,9040%	100 000	10 184
<b>Total</b>					<b>1 630 000</b>	<b>87 416</b>

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

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k£)	Juste valeur (en k€)
17/01/2022	30/06/2026	Swap prêteur TF	SOCIETE GENERALE	1,4170%	90 000	6 100
17/01/2022	30/06/2026	Swap prêteur TF	NATIXIS	1,3500%	100 000	6 959
17/01/2022	30/06/2026	Swap prêteur TF	NATIXIS	1,2120%	90 000	6 600
17/01/2022	30/06/2026	Swap prêteur TF	CIC-EST	1,4680%	100 000	6 640
15/01/2019	30/06/2026	Swap prêteur TF	SANTANDER	1,4670%	100 000	6 618
15/01/2022	15/01/2032	Swap prêteur TF	SOCIETE GENERALE	1,4550%	100 000	10 184
<b>Total</b>					<b>580 000</b>	<b>43 100</b>

#### 4.5.5.1.2 Les caps et floors

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

Sur l'exercice 2023, il n'y a pas eu de contrats de caps et floors souscrits.

#### 4.5.5.1.3 Les Cross-Currency Swap

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

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

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€/k£)	Juste valeur (en k€)
17/01/2022	30/06/2026	CCS prêteur TF	CIC-EST	2,3000%	85 616 / 75 000	-5 786
17/01/2022	30/06/2026	CCS prêteur TF	NATIXIS	2,3000%	56 427 / 50 000	-4 074
17/01/2022	30/06/2026	CCS prêteur TF	CIC-EST	2,3000%	141 300 / 125 000	-10 224
<b>Total</b>					<b>283 343 / 250 000</b>	<b>-20 085</b>

#### 4.5.5.2. Engagements reçus

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

Engagements reçus en M€	Échéance	31-déc-23	31-déc-22
<b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>447,7</b>	<b>432,7</b>
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		447,7	432,7
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>194,1</b>	<b>180,4</b>
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"		86,9	145,1
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		39,5	18,1
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		0,0	0,0
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		58,5	12,8
Travaux restants à engager (immobilisations)= (2)+(3) des engagements donnés		9,2	4,4
Engagements d'acquisition (immobilisations)		0,0	0,0

## 4.5.6. RENSEIGNEMENTS DIVERS

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

	2023	2022
Cadres	18	20
Agents de maîtrise	0	0
<b>Total hors apprentis</b>	<b>18</b>	<b>20</b>
Apprentis	1	0
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>20</b>

L'effectif de la société au 31 décembre 2023 s'élève à 19 personnes, dont 18 contrats à durée indéterminée.

### 4.5.6.2. Rémunération des mandataires sociaux

#### 4.5.6.2.1 Jetons de présence

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice par Covivio Hotels se sont élevés à 29 k€

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

Gérant commandité, COVIVIO HOTELS GESTION a perçu pour l'année 2023 une rémunération au titre de ses fonctions de 1,9 M€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Covivio Hotels.

En 2023, Covivio Hotels a versé 0,5 M€ de dividendes préciputaires à l'associé commandité, COVIVIO HOTELS GESTION, au titre de l'exercice 2022.

### 4.5.6.3. Informations concernant les transactions entre les parties liées

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

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

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

#### 4.5.6.4. Informations sur les postes avec les entreprises liées

Le tableau ci-dessous comprend l'ensemble des transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, y compris les transactions réalisées avec les filiales détenues à 100%.

Postes	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	0
Participations	2 284 227
Créances rattachées à des participations	0
Prêts	1 689 139
Créances clients et comptes rattachés	58 393
Autres créances	0
Emprunts et dettes financières divers LT	0
Emprunts et dettes financières divers CT	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	132 398
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Produits de participations	102 233
Autres produits financiers	46 184
Charges financières	-7 250

### 4.5.6.5. Filiales et participations

#### FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2023

(Article L 233-15 du Code de Commerce)

en k€

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				brute	nette						
<b>I. RENSEIGNEMENTS DETAILLES</b>											
<b>A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)</b>											
<b>ACTIVITES IMMOBILIERES</b>											
a) Locative											
SNC Foncière Otello	1	33 170	99,92%	33 071	33 071	88 157		20 241	13 940	8 728	
SNC Hôtel René Clair	6 761	4 821	100,00%	9 833	9 833	3 000		2 236	1 373	1 086	
B&B Invest Espagne	41	4 313	100,00%	4 089	4 089	5 962		855	248	180	
Investment Rocatierra FDM	11 104	113 003	100,00%	111 004	111 004	208 281		25 706	10 889	8 091	
Bardiomar	7 631	12 694	100,00%	79 224	78 408	8 798		6 137	4 902	4 834	
Trade Center Hôtel	12 020	25 340	100,00%	96 585	96 585	-		7 372	8 183	5 352	
SCI Porte Dorée	1 864	8 161	100,00%	14 751	14 751	3 447		2 233	703	577	
Ruhl Côte d'Azur	1	12 586	100,00%	29 584	29 584	2 412		7 239	6 710	6 209	
b) Holding											
SARL Loire	2	12	100,00%	86	86	-		-	-5	-	
Murdelux	29 731	405 141	100,00%	754 126	754 126	507 120		644	10 290	39 622	
Covivio hôtel gestion immobilière	1	-75	99,90%	1	-	-		6 234	-76	343	
OPCI B2 Hôtel Invest	255 233	1 850	50,20%	128 142	128 142	-		-	11 760	5 955	
FDM M Lux	12	123 973	100,00%	390 045	282 182	138 337		-	3 491	15 450	
SCI Rosace	1 000	5 903	100,00%	13 323	13 323	30 200		4 564	1 244	-	
Constance	16 229	92 334	100,00%	157 335	113 894	77 092		-	-39 413	-	
LHM Holding Lux	12	4 400	100,00%	20 973	20 196	28 960		-	980	990	
Rocky 1	2 576	20 695	100,00%	25 755	23 271	6 322		-	-2 485	-	
Rocky 2	2 576	20 695	100,00%	25 755	23 271	6 322		-	-2 485	-	
Rocky 3	2 576	20 695	100,00%	25 755	23 271	6 322		-	-2 485	-	
Rocky 4	2 576	20 695	100,00%	25 755	23 271	6 322		-	-2 485	-	
Rocky 5	2 576	20 695	100,00%	25 755	23 271	6 322		-	-2 485	-	
Rocky 6	2 576	20 695	100,00%	25 755	23 271	6 322		-	-2 485	-	
Rocky 7	2 576	20 695	100,00%	25 755	23 271	6 322		-	-2 485	-	
Rocky 8	2 576	20 695	100,00%	25 755	23 271	6 322		-	-2 485	-	
Rocky 9	2 576	20 695	100,00%	25 755	23 271	6 322		-	-2 485	-	
Rocky 10	2 576	20 695	100,00%	25 755	23 271	6 322		-	-2 485	-	
<b>B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)</b>											
<b>ACTIVITES IMMOBILIERES</b>											
a) Locative											
SCI Dahlia	6 038	34 211	20,00%	12 076	12 076	-		9 482	3 193	-	
Oteli	125 242	105 662	31,15%	67 890	67 890	31 138		10 383	9 353	359	
Kombon	4 594	34 238	33,33%	31 999	25 324	19 181		7 322	485	271	
b) Holding											
Iris Holding France	9 582	8 264	19,90%	6 588	6 588	6 745		95	-490	-	
Iris Invest 2010	110 869	5 721	19,90%	22 624	22 624	-		-	3 180	185	
Camp Invest	88 299	6 613	19,90%	17 572	17 572	-		-	17 601	4 001	
<b>II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX</b>											
<b>A. Filiales non reprises au paragraphe 1</b>											
a) Filiales Françaises (ensemble)											
b) Filiales Etrangères (ensemble)											
<b>B. Participations non reprises au paragraphe 1</b>											
a) Dans les Sociétés Françaises (ensemble)											
b) Dans les Sociétés Etrangères (ensemble)											
<b>III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES</b>											
<b>A. Filiales I-II</b>											
a) Filiales Françaises (ensemble)	306 852	365 712		643 679	575 398	267 526	0	42 747	-28 614	22 898	
b) Filiales Etrangères (ensemble)	60 551	688 864		1 456 045	1 346 589	897 458	0	40 714	38 983	74 519	
<b>B. Participations I-II</b>											
a) Dans les Sociétés Françaises	344 624	194 709		158 748	152 073	57 063	0	27 282	33 322	4 817	
b) Dans les Sociétés Etrangères	0	0		-	-	-	0	-	0	-	

#### **4.5.7. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Néant