

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio Hotels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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

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

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

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

Covivio Hotels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée générale de la société Covivio Hotels,

Opinion

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

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

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

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

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

■ Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
<p>Compte tenu de l'activité de votre groupe, la juste valeur des immeubles de placement représente 69% de l'actif consolidé au 31 décembre 2023, soit 4 655 M€.</p> <p>Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.</p> <p>La note 4.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants.</p> <p>La valorisation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants des experts indépendants sur la base de données transmises par la direction.</p> <p>De plus, le contexte économique, marqué par l'inflation et l'augmentation des taux d'emprunt, crée une incertitude sur les estimations retenues par les experts indépendants pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché hôtelier qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par votre groupe.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe ;▶ prendre connaissance des instructions écrites données par votre groupe aux experts détaillant la nature de leurs diligences, ainsi que l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre groupe ;▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;▶ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives, en les comparant, dans le contexte économique marqué par l'inflation et l'augmentation des taux d'emprunt, aux données de marché disponibles ;

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

- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- ▶ rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes consolidés.

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition représentent au 31 décembre 2023 une valeur de 1 227 M€ au regard d'un total bilan de 6 724 M€.</p> <p>Les immobilisations corporelles sont constituées des hôtels en gestion du secteur opérationnel « Murs et Fonds » (occupés ou exploités par les équipes de votre groupe – own occupied buildings). La note 4.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que ces immobilisations sont valorisées au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.</p> <p>Les écarts d'acquisition sont quant à eux comptabilisés comme des actifs pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nets des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu.</p> <p>Les immobilisations corporelles et les écarts d'acquisition qui y sont associés font l'objet d'un test de perte de valeur au minimum une fois par an en comparant leur valeur nette comptable aux valorisations des hôtels du secteur opérationnel « Murs et Fonds » réalisés par les experts immobiliers.</p> <p>Le contexte économique, marqué par l'inflation et l'augmentation des taux d'emprunt, crée une incertitude sur les estimations retenues pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de capitalisation et de performances des hôtels qui dépendent de l'évolution du marché hôtelier qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition associés du secteur opérationnel « Murs et Fonds » comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition associés mis en œuvre par votre groupe.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe ; ▶ prendre connaissance des instructions écrites données par votre groupe aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre groupe ; ▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des hôtels du secteur opérationnel « Murs et Fonds » à leur juste valeur, telles que les dernières performances et le budget de l'hôtel dans le contexte économique marqué par l'inflation et l'augmentation des taux d'emprunt ; ▶ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation et de capitalisation en les comparant aux données de marché disponibles ; ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;

- ▶ contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable de l'immobilisation corporelle augmentée de la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition ;
- ▶ recalculer, par sondages, les dotations et les reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes consolidés de votre groupe.

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

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

■ Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 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 consolidés

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance.

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

■ Rapport au comité d'audit

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

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


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

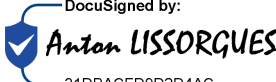
Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

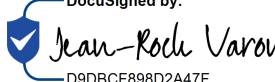
ERNST & YOUNG et Autres

DocuSigned by:

4CA3379B65DA468...

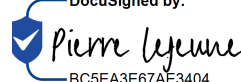
Claire Gueydan-O'Quin

DocuSigned by:

31DBACFD9D2D4AC...

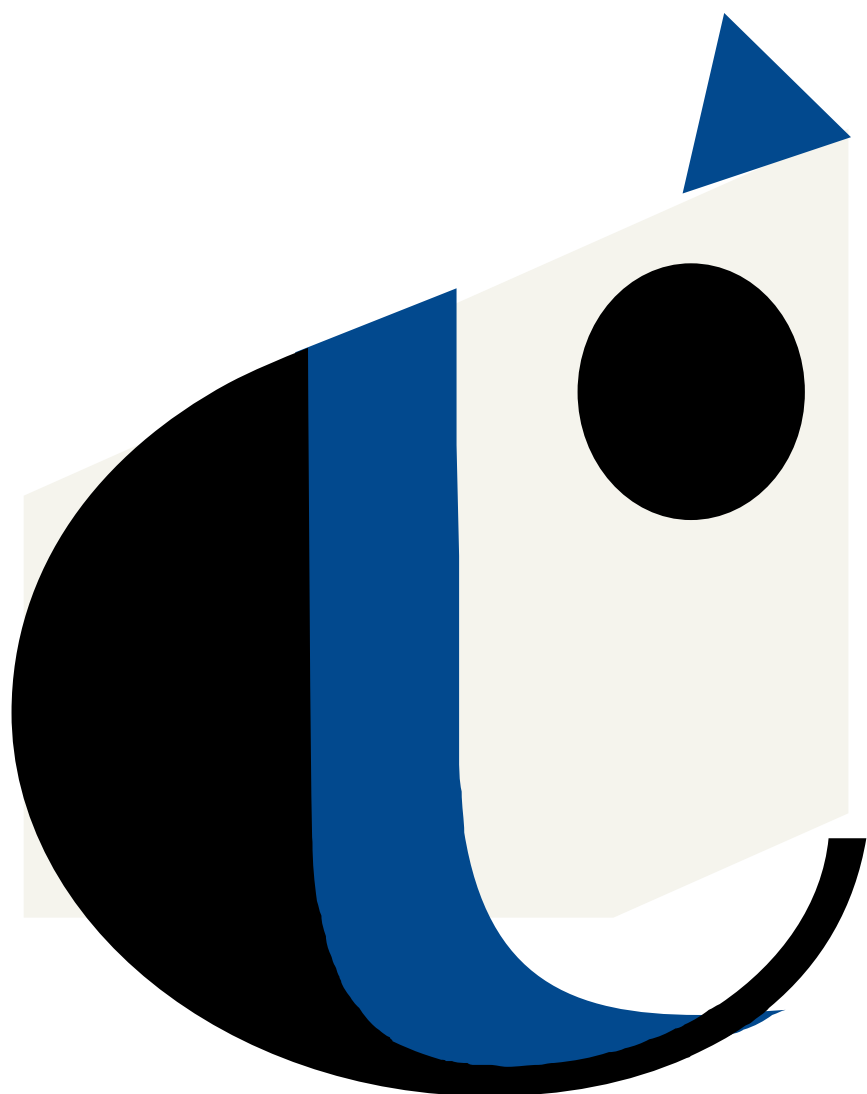
Anton Lissorgues

DocuSigned by:

D9DBC8F898D2A47F...

Jean-Roch Varon

DocuSigned by:

BC5EA3E67AE3404...

Pierre Lejeune



COVIVIO
HOTELS

COMPTES CONSOLIDES
AU 31 DECEMBRE 2023

SOMMAIRE

4.1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2023	4
4.1.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE	4
4.1.2. ETAT DU RESULTAT NET	5
4.1.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL	6
4.1.4. ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	7
4.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	8
4.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	9
4.2.1. PRINCIPES GENERAUX	9
4.2.1.1. Référentiel comptable	9
4.2.1.2. Estimations et jugements	10
4.2.1.3. Prise en compte des effets des changements climatiques	10
4.2.1.4. Secteurs opérationnels (IFRS 8)	10
4.2.1.5. IFRS 7 – Table de correspondance	11
4.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS	12
4.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement	12
4.2.2.2. Risque de liquidité	12
4.2.2.3. Risque de taux	13
4.2.2.4. Risque de contreparties financières	13
4.2.2.5. Risque de contreparties locatives	13
4.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	13
4.2.2.7. Risque de taux de change	14
4.2.2.8. Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations	14
4.2.2.9. Environnement fiscal	15
4.2.2.9.1. Risques fiscaux	15
4.2.2.9.2. Fiscalité Latente	15
4.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	16
4.2.3.1. Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation	16
4.2.3.2. Variation de taux de détention et changement de méthode de consolidation	17
4.2.3.3. Liste des sociétés consolidées	18
4.2.3.4. Evaluation du contrôle	20
4.2.4. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE	20
4.2.4.1. Point sur l'activité	20
4.2.4.2. Cessions d'actif	20
4.2.4.3. Cessions de titres	20
4.2.4.4. Financement et remboursement	20
4.2.4.5. UK REIT	20

4.2.5.	NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE	21
4.2.5.1.	Patrimoine	21
4.2.5.1.1.	Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels	21
4.2.5.1.2.	Tableau de mouvement des actifs immobilisés	24
4.2.5.1.3.	Paramètre des expertises	25
4.2.5.2.	Actifs financiers	26
4.2.5.2.1.	Principes comptables liés aux actifs financiers	26
4.2.5.2.2.	Tableau des actifs financiers	26
4.2.5.3.	Participations dans les entreprises associées et co-entreprises	26
4.2.5.3.1.	Principes comptables liés aux participations	26
4.2.5.3.2.	Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises	27
4.2.5.3.3.	Répartition de l'actionariat des principales entreprises associées et coentreprises	27
4.2.5.3.4.	Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises	28
4.2.5.4.	Impôts différés à la clôture	28
4.2.5.5.	Prêts à court Terme	29
4.2.5.6.	Stocks et en cours	29
4.2.5.7.	Créances clients	29
4.2.5.7.1.	Principes comptables liés aux créances clients	29
4.2.5.7.2.	Tableau des Créances clients	30
4.2.5.8.	Créances fiscales et autres créances	31
4.2.5.9.	Charges constatées d'avance	31
4.2.5.10.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	31
4.2.5.10.1.	Principes comptables liés à la trésorerie et équivalents de trésorerie	31
4.2.5.10.2.	Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie	31
4.2.5.11.	Capitaux propres	32
4.2.5.11.1.	Principes comptables liés aux capitaux propres	32
4.2.5.11.2.	Variation des capitaux propres	32
4.2.5.12.	Etat des dettes	32
4.2.5.12.1.	Principes comptables liés à l'état des dettes	32
4.2.5.12.2.	Tableaux des dettes	33
4.2.5.12.3.	Emprunts bancaires	34
4.2.5.12.4.	Emprunts obligataires	35
4.2.5.12.5.	Instruments dérivés	35
4.2.5.12.6.	Passifs locatifs	36
4.2.5.12.7.	Covenants bancaires	36
4.2.5.13.	Provisions pour risques et charges	37
4.2.5.13.1.	Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges	37
4.2.5.13.2.	Tableau des provisions	38
4.2.5.14.	Autres dettes	38
4.2.5.15.	Comptabilisation des actifs et passifs financiers	39
4.2.5.16.	Comptes de régularisation	39
4.2.6.	NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET	40
4.2.6.1.	Principes comptables	40
4.2.6.2.	Résultat d'exploitation	40
4.2.6.2.1.	Revenus locatifs	40
4.2.6.2.2.	Charges immobilières	41
4.2.6.2.3.	EBITDA des hôtels en gestion	41
4.2.6.2.4.	Coûts de fonctionnement nets	41
4.2.6.2.5.	Amortissements des biens d'exploitation et variation nette des provisions et autres	42
4.2.6.3.	Résultat de cessions	42
4.2.6.4.	Variation de Juste Valeur des Immeubles	42
4.2.6.5.	Coût de l'endettement financier net	42
4.2.6.6.	Résultat financier	43
4.2.6.7.	Impôts exigibles et impôts différés	43
4.2.6.7.1.	Principes comptables aux impôts exigibles et différés	43
4.2.6.7.2.	Impôts et taux retenus par Zone Géographique	45

COVIVIO

HOTELS

4.2.6.7.3.	Charges et produits d'impôts différés	45
4.2.6.7.4.	Preuve d'impôt	46
4.2.7.	AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION	47
4.2.7.1.	Frais de personnel	47
4.2.7.2.	Résultat par action et résultat dilué par action	47
4.2.7.3.	Engagements Hors Bilan	48
4.2.7.3.1.	Engagements donnés (sociétés IG)	48
4.2.7.3.2.	Engagements reçus (sociétés IG)	48
4.2.7.4.	Transactions entre parties liées	49
4.2.7.5.	Rémunération des dirigeants	49
4.2.7.5.1.	Rémunération des dirigeants et des administrateurs	49
4.2.7.5.2.	Rémunération du gérant et de l'associé commandité	49
4.2.7.6.	Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes	49
4.2.8.	INFORMATION SECTORIELLE	50
4.2.8.1.	Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8	50
4.2.8.2.	Immobilisations incorporelles et corporelles	50
4.2.8.3.	Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés	50
4.2.8.4.	Passifs financiers	51
4.2.8.5.	Compte de résultat par secteur opérationnel	52
4.2.8.6.	Compte de résultat de l'activité Murs et Fonds	53
4.2.9.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	55

4.1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2023

4.1.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE

Actif

K€	Note 4.2.5	31-déc.-23	31-déc.-22
Actifs incorporels	1.2		
Ecart d'acquisition		117 350	120 096
Autres Immobilisations incorporelles		227	308
Actifs corporels	1.2		
Immeubles d'exploitation		1 083 629	1 111 341
Autres immobilisations corporelles		15 799	17 191
Immobilisations en cours		10 266	5 387
Immeubles de placement	1.3	4 655 245	4 937 208
Actifs financiers non courants	2.2	59 453	67 688
Participations dans les sociétés mise en équivalence	3.2	204 590	211 691
Impôts Différés Actifs	4	23 952	15 966
Instruments dérivés Long terme	12.5	120 349	227 343
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		6 290 861	6 714 219
Actifs destinés à être cédés	1.3	161 915	42 946
Prêts et créances	5	23 793	6 828
Stocks et en-cours	6	2 444	2 346
Instruments dérivés Court Terme	12.5	57 285	50 114
Créances clients	7.2	42 721	48 846
Créances fiscales	8	21 082	26 466
Autres créances	8	11 377	13 538
Charges constatées d'avance	9	3 447	1 284
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.2	108 780	127 408
TOTAL ACTIFS COURANTS		432 844	319 776
TOTAL ACTIF		6 723 705	7 033 995

Passif

K€	Note 4.2.5	31-déc.-23	31-déc.-22
Capital		592 566	592 566
Primes		1 659 520	1 700 621
Actions propres		-125	-161
Réserves consolidées		1 146 750	806 016
Résultat		-11 574	478 790
TOTAL CAPITAUX PROPRES GROUPE	4.1.4	3 387 137	3 577 832
Participations ne donnant pas le contrôle		163 572	184 679
TOTAL CAPITAUX PROPRES	11.2	3 550 709	3 762 511
Emprunts Long Terme	12.2	2 198 955	2 208 845
Passifs locatifs Long Terme	12.6	282 992	276 148
Instruments dérivés Long Terme	12.5	40 853	69 878
Impôts Différés Passifs	4	210 284	247 342
Engagements de retraite et autres	13.2	857	742
Autres dettes Long Terme	14	9 334	8 610
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		2 743 275	2 811 566
Passifs destinés à être cédés	4.2.4.3	6 644	0
Dettes fournisseurs	14	48 387	43 371
Dettes fournisseurs d'immobilisations	14	7 088	15 945
Emprunts Court Terme	12.2	255 836	294 523
Passifs locatifs Court Terme	12.6	5 768	5 253
Instruments dérivés Court Terme	12.5	31 671	30 209
Dépôts de garantie		65	126
Avances et acomptes reçus, avoirs à établir	14	12 465	11 125
Provisions Court Terme	13.2	4 417	12 322
Impôts courants	14	9 513	4 896
Autres dettes Court Terme	14	30 131	27 503
Produits constatés d'avance	16	17 738	14 646
TOTAL PASSIFS COURANTS		429 721	459 919
TOTAL PASSIF		6 723 705	7 033 995

4.1.2. ETAT DU RESULTAT NET

K€	Note 4.2.6	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation	%
Loyers	2.1	263 983	238 845	25 138	10,5%
Charges locatives non récupérées	2.2	-3 093	-2 739	-355	13,0%
Charges sur Immeubles	2.2	-2 972	-2 851	-120	4,2%
Charges nettes des créances irrécouvrables	2.2	-525	10 743	-11 268	n.a
LOYERS NETS		257 393	243 998	13 395	5,5%
Revenus des hôtels en gestion		287 042	227 656	59 386	26,1%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion		-212 408	-165 729	-46 679	28,2%
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	2.3	74 634	61 965	12 669	20,4%
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES	2.3	16	0	16	n.a
Revenus de gestion et d'administration		5 643	4 700	943	20,1%
Frais liés à l'activité		-1 536	-1 216	-320	26,3%
Frais de structure		-23 374	-21 372	-2 002	9,4%
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	2.4	-19 266	-17 888	-1 379	7,7%
Amortissements des biens d'exploitation	2.5	-48 243	-38 184	-10 059	26,3%
Variation nette des provisions et autres	2.5	23 852	10 724	13 128	122,4%
RESULTAT D'EXPLOITATION		288 386	260 616	27 771	10,7%
Résultat des cessions d'actifs	3	341	3 042	-2 701	n.a
Résultat des ajustements de valeurs	4	-197 534	92 160	-289 693	n.a
Résultat de cession de titres		-2	-2	0	n.a
Résultat des variations de périmètre	4.2.3	-3 791	-14	-3 777	n.a
RESULTAT OPERATIONNEL		87 393	355 802	-268 409	-75,4%
Coût de l'endettement financier net	5	-62 932	-52 119	-10 813	20,7%
Charges d'intérêts des passifs locatifs	6	-15 310	-15 217	-93	0,6%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6	-66 962	200 545	-267 508	n.a
Actualisation et résultat de change	6	351	-589	940	n.a
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6	-417	-225	-192	85,3%
Quote-part de résultat des entreprises associées	4.2.5.3.2	-2 020	19 428	-21 448	-110,4%
RESULTAT NET AVANT IMPOTS		-59 896	507 626	-567 522	-111,8%
Impôts différés	7.2	46 433	3 974	42 459	n.a
Impôts sur les sociétés	7.2	-11 847	-9 551	-2 296	24,0%
RESULTAT NET DE LA PERIODE		-25 311	502 048	-527 359	-105,0%
Dont résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		-13 737	23 259	-36 996	n.a
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE		-11 574	478 790	-490 363	-102,4%
Résultat Net Part du Groupe par action en euros	7.2	-0,08	3,23		
Résultat Net Part du Groupe dilué par action en euros	7.2	-0,08	3,23		

4.1.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

K€	31-déc.-23	31-déc.-22
RESULTAT NET DE LA PERIODE	-25 311	502 048
<i>Ecart de conversion</i>	5 775	-5 885
Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat	5 775	-5 885
Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat	0	0
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	5 775	-5 885
RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE	-19 536	496 163
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	-5 799	472 905
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-13 737	23 258
RESULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PERIODE	-19 536	496 163

4.1.4. ETAT DE VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

K€	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2021	592 566	1 685 623	-140	923 339	3 201 388	197 278	3 398 665
Distribution de dividendes				-96 286	-96 286	-28 615	-124 901
Augmentation de capital				0	0	-7 242	-7 242
Autres		14 998	-21	-15 021	-44		-44
Résultat Global Total de la période				472 905	472 905	23 258	496 163
<i>Dont écart de conversion</i>				-5 885	-5 885		-5 885
<i>Dont résultat net</i>				478 790	478 790	23 258	502 048
Variation de périmètre et taux				-131	-131		-131
Situation au 31 décembre 2022	592 566	1 700 621	-161	1 284 806	3 577 832	184 679	3 762 511
Distribution de dividendes		-43 514		-141 658	-185 172	-6 885	-192 057
Augmentation de capital				0	0	-494	-494
Provision retraite				0	0		0
Autres		2 413	62	-2 199	277	9	286
Résultat Global Total de la période			-26	-5 774	-5 800	-13 737	-19 537
<i>Dont écart de conversion</i>				5 775	5 775		5 775
<i>Dont résultat net</i>				-11 574	-11 574	-13 737	-25 310
Variation de périmètre et taux				0	0		0
Situation au 31 décembre 2023	592 566	1 659 520	-125	1 135 175	3 387 136	163 572	3 550 709

4.1.5. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

K€	Note 4.2	31-déc.-23	31-déc.-22
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		-25 311	502 048
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)		43 201	41 144
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	5.12.5 & 6.4	264 495	-292 705
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		14	-79
Autre produits et charges calculés	6.6	-10 271	-19 028
Plus et moins-values de cession		-320	-3 375
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.3.2	2 020	-19 428
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		273 828	208 578
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs localifs	6.5 & 5.12.6	74 217	63 994
Charge/produit d'impôt (y compris impôts différés)	6.7.2	-34 586	5 577
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		313 460	278 150
Impôt versé		-9 424	-4 070
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	5.7.2	20 087	-17 197
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE		324 123	256 882
Incidence des variations de périmètre		-41	-933
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.1.2	-37 816	-71 056
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	5.1.2	23 954	168 329
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	5.3.2	5 083	3 552
Variation des prêts et avances consentis	5.2.2	3 065	101
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		-5 754	99 994
Incidence des variations de périmètre		0	-131
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère	4.1.4	0	0
Versées par les minoritaires des sociétés intégrées	4.1.4	-494	-7 242
Rachats et reventes d'actions propres		62	-24
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	4.1.4	-185 171	-96 286
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	4.1.4	-6 885	-28 615
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	5.12.2	624 294	44 266
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	5.12.2	-682 617	-216 845
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		-77 461	-64 736
Autres flux sur opérations de financement	5.12.5	667	-13 615
FLUX NET DE TRESORERIE DES OPERATIONS DE FINANCEMENT		-327 603	-383 229
Impact de la variation des taux de change		934	-920
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE		-8 300	-27 274
Trésorerie d'ouverture		116 985	144 259
Trésorerie de clôture		108 685	116 985
Variation de trésorerie		-8 300	-27 274

4.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

4.2.1. PRINCIPES GENERAUX

4.2.1.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2023 du groupe Covivio Hotels sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par la Gérance le 13 février 2024.

➤ [Principes et méthodes comptables retenus](#)

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2023 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022, à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2023 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2023 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- IFRS 17 et amendements liés « Contrats d'assurance », adoptés le 19 novembre 2021 ; la norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme. Ce texte ne concerne que les émetteurs des contrats d'assurance. Pas d'impact pour le Groupe.
- Amendements IAS 8 « Définition des estimations comptables », adoptés le 2 mars 2022 ; ces amendements visent à faciliter la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables. Ces amendements n'ont pas eu d'impact sur la période, en l'absence de changement de méthode comptable et d'estimation comptable.
- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Practice Statement 2 - Disclosure of Accounting Policies », adoptés le 2 mars 2022 ; ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes annuels.
- Amendements IAS 12 « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction », publiés le 7 mai 2021 ; cet amendement précise la manière dont les entités doivent comptabiliser les impôts différés sur des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement. L'impact net des impôts différés actifs et passif sur IFRS 16 est non significatif, ces impôts différés n'ont pas été appréhendés dans les comptes consolidés.
- Amendements IAS 12 Réforme fiscale internationale – Règles modèles Pilier 2. Issue d'un projet de l'OCDE et de la commission européenne, cette réforme qui vise à garantir une imposition minimale effective de 15% des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€ a été introduite par la plupart des pays membres et sera applicable à compter de l'exercice 2024. A ce jour, il existe, toutefois, un certain nombre d'incertitudes sur la mise en œuvre des règles relatives, notamment, au champ d'application (en particulier pour les sociétés qui appliquent le régime SIIC ou équivalent) et aux modalités de calcul, qui ne permettent pas encore de communiquer une estimation fiable des impacts de cette réforme pour le groupe.

Des précisions sont attendues des instances représentatives de la réforme dans les premiers mois de l'exercice 2024 qui devraient permettre d'estimer de manière plus fiable l'enjeu pour le groupe de ces nouvelles dispositions PILIER 2.

Nouvelles normes publiées en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application n'est pas encore possible :

- Amendements à IAS 1 Classement courant / non courant des passifs. Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée.
- Amendement IFRS 16 Dette de loyer dans une transaction de cession-bail.
- Amendement IAS 7 & IFRS 7 Accords de financement des fournisseurs.

4.2.1.2. Estimations et jugements

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

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

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

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

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

4.2.1.3. Prise en compte des effets des changements climatiques

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

Covivio Hotels a poursuivi sa dynamique en matière de certification des bâtiments : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, GREEN KEY, GSTC ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteint 91,2%. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte de la nouvelle trajectoire Carbone. Elle s'accompagne d'un engagement à travailler de pair avec ses clients pour parvenir à ses objectifs en s'appuyant sur ses partenariats forts.

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

4.2.1.4. Secteurs opérationnels (IFRS 8)

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

4.2.1.5. IFRS 7 – Table de correspondance

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

4.2.2. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

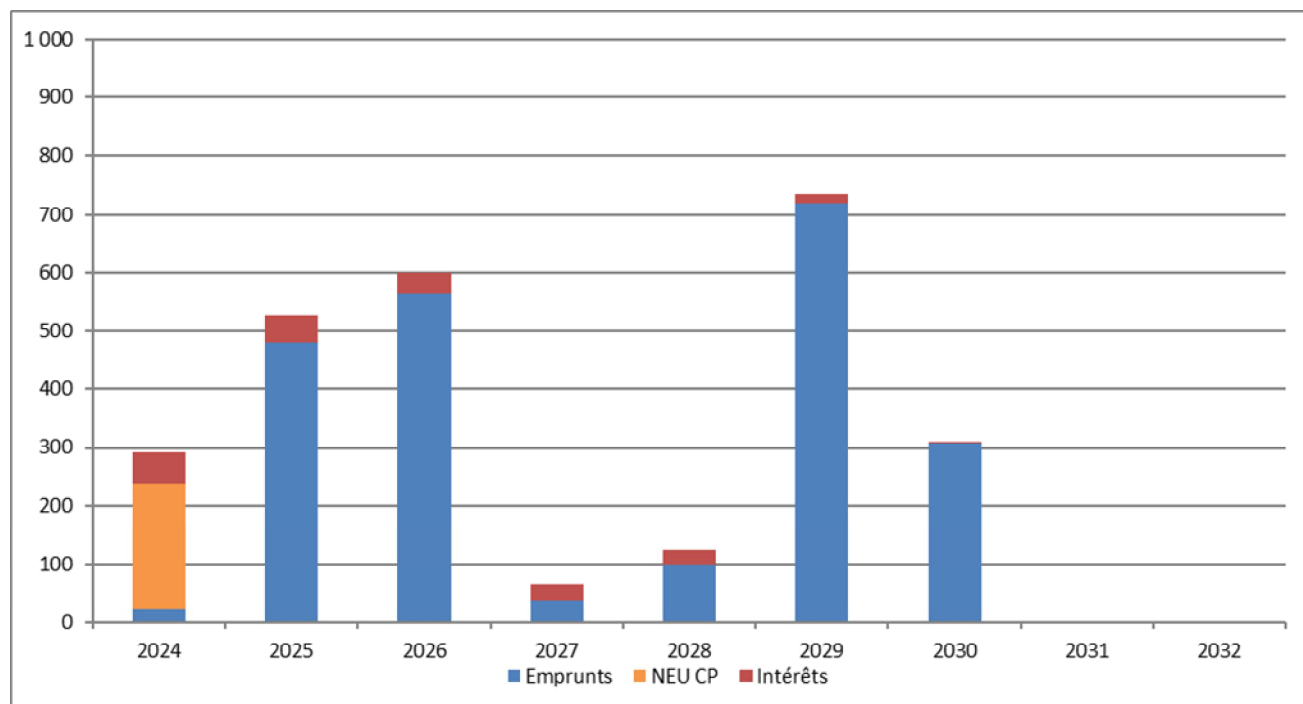
4.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le § 4.2.5.1.

4.2.2.2. Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 31 décembre 2023, les disponibilités de Covivio Hotels s'élèvent à 599 M€ et sont composées de 448 M€ de lignes de crédits confirmées, de 108 M€ de placements et équivalents de trésorerie et de 42 M€ de découverts autorisés et non utilisés.

Le graphique ci-dessous reprend les échéanciers des emprunts (en M€) y compris charges d'intérêts au 31 décembre 2023.



Le montant de la dette du groupe Covivio Hotels s'élève à 2 444,7 M€ au 31 décembre 2023 (cf. 4.2.5.12).

Les intérêts qui seraient versés jusqu'à l'extinction de l'intégralité de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2023 et du taux moyen de la dette s'élèvent à 214 M€.

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

4.2.2.3. Risque de taux

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

La dette bancaire est, dans la mesure du possible quasi systématiquement couverte par des instruments financiers (cf. 4.2.5.12.5). Au 31 décembre 2023, après prise en compte des swaps de taux d'intérêts, la couverture active moyenne s'établit à 88,9 % de la dette du Groupe, et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêts, induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

- l'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2023 est de -1,1 M€ sur le Coût de l'endettement net part du Groupe de 2024 ;
- l'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2023 est de -0,6 M€ sur le Coût de l'endettement part du Groupe de 2024 ;
- l'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2023 est de +0,6 M€ sur le Coût de l'endettement part du Groupe de 2024.

4.2.2.4. Risque de contreparties financières

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

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

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

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT. Au 31 décembre 2023, le montant est de -3,6 M€ contre -6,8 M€ au 31 décembre 2022.

4.2.2.5. Risque de contreparties locatives

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

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

Au cours l'année 2023, la croissance des revenus du Groupe se poursuit. Le Groupe a cependant constaté de nouveaux impayés sur la période sur le portefeuille Commerces. Une provision additionnelle de 1,3 M€ a été constatée sur la période.

4.2.2.6. Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2.7. Risque de taux de change

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

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

	31/12/2023 (M€)	Hausse réelle de +1,8% du taux de change GBP/EUR	Sensibilité	
			Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine	647	13,0	-35,8	-71,9
Dette	400	-7,8	22,3	44,6
Cross currency sw ap	250	-4,9	13,9	27,9
Impact Capitaux propres		0,3	0,5	0,6

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

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

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

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

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

4.2.2.9. Environnement fiscal

Le groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal en France et dans les autres pays impactant les résultats de l'exercice 2023.

En revanche, la réforme de la fiscalité au niveau international « PILIER 2 », issue d'un projet de l'OCDE et de la commission européenne, et visant à garantir une imposition minimale effective de 15% des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€, a été introduite par la plupart des pays membres et sera applicable à compter de l'exercice 2024.

A ce jour, il existe, toutefois, un certain nombre d'incertitudes sur la mise en œuvre des règles relatives, notamment, au champ d'application (en particulier pour les sociétés qui appliquent le régime SIIC ou équivalent) et aux modalités de calcul, qui ne permettent pas encore de communiquer une estimation fiable des impacts de cette réforme pour le groupe.

Des précisions sont attendues des instances représentatives de la réforme dans les premiers mois de l'exercice 2024 qui devraient permettre d'estimer de manière plus fiable l'enjeu pour le groupe de ces nouvelles dispositions PILIER 2.

4.2.2.9.1. Risques fiscaux

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

Il n'y a pas de risque fiscal provisionné au 31 décembre 2023, dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière de Covivio Hotels.

4.2.2.9.2. Fiscalité Latente

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

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

S'agissant du Royaume-Uni, 9 des 12 sociétés vont entrer dans le régime d'exonération UK REIT à compter du 1er janvier 2024. Il n'existe donc plus de fiscalité latente sur cette partie du patrimoine. Une reprise de 32,3 M€ a, de ce fait, été effectuée dans les impôts différés au 31 décembre 2023.

4.2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.2.3.1. Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

✓ Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

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

Le groupe Covivio Hotels a le contrôle lorsqu'il :

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

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

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

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

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

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

✓ Entreprises associées – IAS 28

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

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

✓ Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

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

✓ **Coentreprises**

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

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

✓ **Activités conjointes**

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

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

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

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

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

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

Néant

4.2.3.3. Liste des sociétés consolidées

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

185 Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
SCA Covivio Hotels	France	Multi activité	Société mère	-	-
Rocky 1	France	Hôtellerie	IG	100,00	-
Rocky 2	France	Hôtellerie	IG	100,00	-
Rocky 3	France	Hôtellerie	IG	100,00	-
Rocky 4	France	Hôtellerie	IG	100,00	-
Rocky 5	France	Hôtellerie	IG	100,00	-
Rocky 6	France	Hôtellerie	IG	100,00	-
Rocky 7	France	Hôtellerie	IG	100,00	-
Rocky 8	France	Hôtellerie	IG	100,00	-
Rocky 9	France	Hôtellerie	IG	100,00	-
Rocky 10	France	Hôtellerie	IG	100,00	-
Rocky 11	France	Hôtellerie	IG	100,00	-
Rocky Covivio Limited	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	-
SCI Hôtel Porte Dorée	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B4 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
SARL Loire	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Otello	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SNC Hôtel René Clair	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
OPCI B2 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
Foncière B3 Hôtel Invest	France	Hôtellerie	IG	50,20	50,20
FDM Gestion Immobilière	France	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roco Italy Holdco SRL	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Dei Dogi Venice Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Bellini Venice Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Palazzo Gaddi florence Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Palazzo Naiadi Rome Propco S.r.l (Roco Italy)	Italie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
New York Palace PropCo Ltd (Roco Hongrie)	Hongrie	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
SC Czech AAD, s.r.o. (Roco République Tchèque)	Rép. Tchèque	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Sardobal Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Redew en Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Noxwood Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Cerstock Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Forsmint Investment (B&B Pologne)	Pologne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Spire Hotel Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Thames Limited (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Blythwood Square Hotel Glasgow Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
George Hotel Investments Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Grand Central Hotel Company Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Leeds Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Palace Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Russell Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda York Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Spire Hotel Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Oxford Thames Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roxburgh Investments Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
The St David's Hotel Cardiff Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Wotton House Properties Holdco Ltd (opération Rocky)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Blythwood Square Hotel Glasgow Ltd (opération Rocky-Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
George Hotel Investments Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Grand Central Hotel Company Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Leeds PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Palace PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda Russell PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Lagonda York PropCo Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Roxburgh Investments Propco Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
The St David's Hotel Cardiff Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Wotton House Properties Ltd (opération Rocky - Propco)	Royaume Uni	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
HEM Destelkade Amsterdam BV (opération LH 2)	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Delta Hotel Amersfoort BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Hôtel Amsterdam Noord	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Hôtel Amersfoort	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
NH Amsterdam Center Hôtel HLD	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Stadhouderskade Amsterdam BV	Pays-Bas	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
MO Lux 1 SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
LHM Holding Lux SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
LHM PropCo Lux SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	90,00	90,00
H Invest Lux	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
H Invest Lux 2	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Murdex SARL	Luxembourg	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
FDM Rocatiera	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Bardiomar	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Trade Center Hotel	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Portmurs	Portugal	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 1	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 2	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 3	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
MO First Five	Allemagne	Hôtellerie	IG	84,60	84,60
B&B Invest Lux 4	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
MO Dreilinden, Nedderrad	Allemagne	Hôtellerie	IG	94,00	94,00
MO Berlin et Koln	Allemagne	Hôtellerie	IG	94,00	94,00
Ringer	Allemagne	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
B&B Invest Lux 5	Allemagne	Hôtellerie	IG	93,00	93,00
Ulysse Belgique	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Ulysse Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière No Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Gand Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Gand Opéra	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B Bruxelles Grand-Place	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière B Bruges Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Antwerp Centre	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Vielsam	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Sunparks Trefonds	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Foncière Kempense Meren	Belgique	Hôtellerie	IG	100,00	100,00
Opco Hotel Stadt Berlin Betriebs (Park-hn) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Berlin III (Propco Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden II (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90

Sociétés	Pays	Secteur d'activité	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
Dresden III (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden IV (propco Ibis Hotel Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II to IV) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Dresden V (propco Pullman New a Dresden) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel New a Dresden Betriebs (Pullman) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Leipzig I (propco Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotelgesellschaft Gerberst. Betriebs (Westin Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Hotel Kosmos Erfurt (Radisson Blu) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Opco Grand Hotel Berlin Betriebs (Westin Berlin) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Berlin I (propco Westin Grand Berlin) - Rock	Allemagne	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
SOHO 2 SAS	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
OPCO Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SCI Rosace	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH HIR	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH HG	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH HDB	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH GHB	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH CP	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH AD	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Société nouvelle de l'hôtel Plaza Sas (opco Nice) (Roco France)	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Nice - M	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Hermitage Holdco	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Ruhl Côte d'Azur	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
SLIH - Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
OPCO 2 Bruges NV (Opco Belgique)	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Airport Garden Hotel NV	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Exco Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Invest Hôtel	Belgique	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
FDM MLux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Dresden Dev SARL	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	94,90	94,90
Rock Lux opco	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance Lux 1	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Constance Lux 2	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Rock-Lux	Luxembourg	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Lagonda Leeds Opco Ltd (Opco UK)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Lagonda York Opco Ltd (Opco UK)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Wotton House Properties Opco Limited (Opco UK)	Royaume Uni	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Honeypool (Holding Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Thornmont Ltd (Propco Hilton dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Kilmainham Property Holdings (Hilton Dublin)	Irlande	Murs et Fonds	IG	100,00	100,00
Iris Holding France	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
OPCI Iris Invest 2010	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Iris SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Sables d'Olonne SAS	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris investor Holding GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris General partner GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	10,00	10,00
Iris Berlin GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Bochum & Essen GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Frankfurt GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Verwaltungs GmbH & co KG	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	18,90	18,90
Iris Nurnberg GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Stuttgart GmbH	Allemagne	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Narcisse Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Louvain	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière malines	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Namur	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Tulipe Holding Belgique	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Iris Tréfonds	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Louvain Centre	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Liège	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
Foncière Bruges Station	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
OPCI Camp Invest	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
SAS Campelli	France	Hôtellerie	MEE/EA	19,90	19,90
SCI Dahlia	France	Hôtellerie	MEE/EA	20,00	20,00
Jouron (Phoenix Belgique)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière Bruxelles Sainte Catherine (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière Gand Cathédrale (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Foncière IGK (Phoenix)	Belgique	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
Kombon SAS (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	33,33	33,33
OPCI Otelli (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
CBI Orient (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
CBI Express (Phoenix)	France	Hôtellerie	MEE/EA	31,15	31,15
So Hospitality	France	Murs et Fonds	IG	0,00	100,00
Ste Immobilière Verdun Sas (Roco France)	France	Hôtellerie	IG	0,00	100,00

Le siège social de la société mère Covivio Hotels ainsi que ses principales filiales françaises intégrées globalement se situe Rue de Madrid – 75 008 Paris depuis le 24 février 2024.

Le Groupe Covivio Hotels est composé de 185 sociétés dont 148 sociétés en intégration globale et 36 sociétés mises en équivalence.

4.2.3.4. Evaluation du contrôle

✓ OPCI Foncière B2 Hôtel Invest (entité structurée consolidée)

L'OPCI Foncière B2 Hôtel Invest détenue par Covivio Hotels à 50,2% au 31 décembre 2023 est consolidée en intégration globale.

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

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

4.2.4. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA PERIODE

Les évènements significatifs de la période sont les suivants :

4.2.4.1. Point sur l'activité

La deuxième partie de l'année 2023 marque une continuité de l'activité, avec des taux d'occupation en hausse et des prix moyens qui restent à des niveaux très supérieurs au niveau de 2019, en particulier dans les grandes capitales touristiques comme Paris. Les Revpar sont ainsi au-dessus de 2019. Cette reprise d'activité se traduit par :

- une hausse des revenus locatifs à loyer variable pour 10 M€ sur le portefeuille Accor, 5 M€ sur le portefeuille en Espagne et 3 M€ de loyers sur le portefeuille au Royaume-Uni;
- la hausse de 12,7 M€ de l'EBITDA des hôtels en gestion.

4.2.4.2. Cessions d'actif

Au cours de l'exercice 2023, Covivio Hotels a cédé trois hôtels pour 20,6 M€ nets de frais ainsi qu'un actif non stratégique pour 0,2 M€.

Au 31 décembre 2023, les promesses de vente portent sur un hôtel en Espagne qui s'élève à 22 M€, un hôtel en France pour 8,8 M€ et des promesses sur des actifs de commerces pour un total de 50 M€.

4.2.4.3. Cessions de titres

Au cours de l'exercice 2023, Covivio Hotels a signé une promesse de cession de titres de la société Bardiomar (portant un hôtel en Espagne) pour 74,6 M€.

En application de la norme IFRS 5, les actifs et les passifs de la société ont été déclassés dans les autres actifs et passifs destinés à être cédés pour respectivement 6,5 M€ à l'actif, en complément du reclassement de l'actif immobilier (75 M€) et 6,6 M€ au passif.

4.2.4.4. Financement et remboursement

A fin mai 2023, Covivio Hotels a procédé au remboursement de son placement privé pour 200 M€.

Covivio Hotels a également refinancé une dette de 150 M€.

Covivio Hotels a également réalisé sur l'exercice des tirages de lignes de crédit (NEU CP) pour 213 M€.

4.2.4.5. UK REIT

Afin d'opter pour le régime d'exonération UK REIT à compter du 1er janvier 2024, pour 9 des 12 actifs détenus au Royaume-Uni, qui permettra une exonération d'impôt sur les résultats sous condition de distribution de 90% des revenus locatifs ; une restructuration intra-groupe a été réalisée fin 2023 conduisant à la création de 12 nouvelles sociétés. Cette restructuration n'a pas généré d'impacts particuliers sur les résultats 2023 à l'exception de ceux décrits au paragraphe 4.2.2.9.2.

4.2.5. NOTES RELATIVES A L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE

4.2.5.1. Patrimoine

4.2.5.1.1. Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

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

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

La méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :

- Valorisation des hôtels

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

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

- Valorisation du Club Méditerranée au Portugal

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

- Valorisation des activités non significatives

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

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

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

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

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

✓ Immeubles en développement (IAS 40)

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

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

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers

payés pour les emprunts spécifiques et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

✓ Droits d'utilisation (IFRS 16)

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient, à savoir les postes Immeubles d'exploitation, Autres immobilisations corporelles et Immeubles de placement.

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

✓ Immobilisations corporelles (IAS 16)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.5.1.2. Tableau de mouvement des actifs immobilisés

K€	31-déc.-22	Augmentations / Dotations	Cessions	Variation de Juste Valeur	Transferts	Variation de Change	Changement de méthode comptable	31-déc.-23
Immobilisations incorporelles	120 404	-2 820	-7	0	-0	1	0	117 578
Ecart d'acquisitions	120 096	-2 746	0	0	0	0	0	117 350
Autres Immobilisations incorporelles	308	-74	-7	0	-0	1	0	228
Valeurs Brutes	2 420	85	-304	0	-29	1	0	2 172
Amortissements	-2 111	-159	297	0	29	-0	0	-1944
Immobilisations corporelles	1 133 919	-28 446	-113	0	2 537	1 797	0	1 109 694
Immeubles d'exploitation	1 111 341	-32 845	-2	0	3 337	1 798	0	1 083 629
Valeurs Brutes	1 469 785	9 621	-8	0	2 885	1 820	0	1 484 103
Amortissements	-358 444	-42 466	6	0	452	-22	0	-400 474
Autres immobilisations corporelles	17 191	-2 222	-87	0	918	-0	0	15 799
Valeurs Brutes	152 693	3 397	-16 557	0	930	-3	0	140 459
Amortissements	-135 502	-5 619	16 470	0	-12	3	0	-124 659
Immobilisations en cours	5 387	6 621	-24	0	-1 718	-0	0	10 266
Immeubles de placement	4 937 208	23 598	-3 460	-196 348	-127 701	21 031	917	4 655 245
Immeubles de placement	4 937 208	23 598	-3 460	-196 348	-127 701	21 031	917	4 655 245
Leases (1)	238 349	0	0	-677	3 002	2 699	0	243 373
Actifs destinés à être cédés	42 946	0	-17 000	-1 186	137 155	0	0	161 915
Actifs destinés à être cédés	42 946	0	-17 000	-1 186	130 690	0	0	155 450
Autres actifs destinés à être cédés	0	0	0	0	6 465	0	0	6 465
Total	6 234 477	-7 668	-20 580	-197 534	11 990	22 829	917	6 044 432

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

➤ Immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2023, des tests de sensibilité sur les écarts d'acquisition ont été effectués. Une baisse de 2,5% des valeurs d'expertises entraînerait des dépréciations complémentaires pour 0,4 M€ et une baisse de 5% des valeurs entraînerait des dépréciations complémentaires pour 1,3 M€

Une dépréciation de 2,7 M€ a été constatée sur l'exercice sur l'écart d'acquisition d'un actif en France.

➤ Immobilisations corporelles

Le patrimoine des hôtels exploités en murs et fonds s'établit à 1 109,7 M€ au 31 décembre 2023 et est présenté sur la ligne « immobilisations corporelles ». Conformément aux normes IFRS, les immeubles occupés/exploités (owner occupied building) ne répondent pas à la définition d'un immeuble de placement et sont comptabilisés et évalués au coût amorti.

La colonne augmentations / dotations (-28 M€) comprend principalement :

- Des travaux réalisés sur le portefeuille Murs et Fonds en Allemagne pour 7,1 M€ ;
- Des travaux réalisés sur le portefeuille Hermitage et Bruges pour 6,8 M€
- Les dotations aux amortissements de la période pour -48 M€ dont la dépréciation complémentaire d'un actif en Angleterre pour -1,3 M€

La colonne « transferts » (2,5 M€) comprend principalement l'indexation des baux emphytéotiques traités selon la norme IFRS 16.

➤ Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés

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

Les augmentations des immeubles de placement (23,6 M€) comprennent principalement :

- L'impact des paliers et des franchises de loyers net des linéarisations pour 13,1 M€ ;

- Des travaux pour 2,6 M€ sur les hôtels B&B en France et 3,7 M€ sur des hôtels Accor.

La cession d'un montant de -3,5 M€ sur les immeubles de placement est relative à la vente d'un hôtel en Espagne au quatrième trimestre 2023.

Les cessions sur la ligne « actifs destinés à être cédés pour 17 M€ concerne deux hôtels en Europe et d'un actif de commerce pour 0,2 M€.

La variation de la juste valeur des immeubles est en baisse de 196 M€ sur l'exercice. Elle est liée à la baisse des valeurs d'expertises sur l'exercice.

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau des Flux de Trésorerie s'élève à 37,8 M€. Elle correspond au total de la colonne « Augmentations », hors effet des dotations (-48 M€) du tableau de mouvement de patrimoine soit +43,3 M€ (hors droit d'utilisation) retraité de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (+8,9 M€), de l'impact des paliers de loyers et franchises inclus dans les valeurs d'expertises (-14,4 M€).

4.2.5.1.3. Paramètre des expertises

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

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

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

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

M€	Rendement	Taux Rendement -50 bps	Taux Rendement +50 bps
Hôtels en Europe	5,9%	422,9	-356,8
Total	5,9%	422,9	356,8

- Si le taux de rendement hors droits baisse de 50 bps (« -0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 422,9 M€ ;
- Si le taux de rendement hors droits augmente de 50 bps (« + 0,5 point »), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers baissera de -356,8 M€ ;

4.2.5.2. Actifs financiers

4.2.5.2.1. Principes comptables liés aux actifs financiers

✓ Autres actifs financiers

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

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

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

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

✓ Prêts

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

4.2.5.2.2. Tableau des actifs financiers

K€	31-déc.-22	Augmentation	Diminution	Transferts	31-déc.-23
Prêts ordinaires	66 531	1 958	-5 023	-6 745	56 722
Total prêts et comptes courants	66 531	1 958	-5 023	-6 745	56 722
Avances et acomptes sur acquisitions de titres	957	1 573	0	0	2 530
Titres non consolidés	200	1	0	0	201
Total autres actifs financiers	1 157	1 574	0	0	2 731
Total	67 688	3 532	-5 023	-6 745	59 453

Les prêts ordinaires sont principalement constitués de prêts subordonnés aux sociétés mises en équivalence pour 50,9 M€, à une société non consolidée pour 0,7 M€ et des dépôts de garantie reversés aux municipalités en Espagne pour 4,7 M€.

La colonne « transferts » correspond au reclassement en court-terme des prêts du portefeuille IRIS reclassé pour 6,7 M€.

Les avances et acomptes sur acquisitions de titres concernent deux acquisitions d'hôtels en développement au Portugal et en Belgique.

4.2.5.3. Participations dans les entreprises associées et co-entreprises

4.2.5.3.1. Principes comptables liés aux participations

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

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

4.2.5.3.2. Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises

K€	% de détention	31-déc.-23	31-déc.-22	Quote-part de résultat	Distributions
IRIS HOLDING France	19,90%	21 446	20 263	1 180	2
OPCI IRIS INVEST 2010	19,90%	32 309	32 844	-349	-185
OPCI CAMPINVEST	19,90%	21 013	24 978	36	-4 001
SCI DAHLIA	20,00%	21 162	21 746	-584	0
OPCI OTELI (Phoenix)	31,15%	71 891	71 770	479	-358
KOMBON (Phoenix)	33,33%	25 187	28 325	-2 866	-271
JOURON (Phoenix)	33,33%	11 582	11 765	85	-268
Total		204 590	211 691	-2 020	-5 081

Les participations dans des sociétés associées s'élèvent à 204,6 M€ au 31 décembre 2023 contre 211,7 M€ au 31 décembre 2022. La variation par le résultat (-2 M€) intègre des variations de juste de valeur des immeubles (-14,3 M€), des instruments financiers (-1,2 M€) et une augmentation des loyers variables Accor.

Pour rappel, les holdings OPCI Iris Invest 2010 et Iris Holding France ont été constituées en 2010 et détiennent désormais un portefeuille de trente hôtels Accor en France, Belgique et Allemagne, à la suite de la cession de 2 hôtels en Belgique ; et un portefeuille B&B Hotels de 13 hôtels en France et 1 hôtel en Belgique.

La holding OPCI Campinvest a été constituée en 2011 et détient désormais un portefeuille de dix-neuf hôtels Campanile en France en lien avec la cession de douze actifs, réalisée sur l'exercice.

La SCI Dahlia, constituée en 2011, détient un portefeuille de cinq hôtels Accor en France et deux hôtels sous l'enseigne B&B Hotels.

Le portefeuille Phoenix a été acquis en juillet 2019 et comprend désormais 23 hôtels Accor en France, deux hôtels Accor en Belgique et deux hôtels B&B Hotels.

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

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

4.2.5.3.4. Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises

K€	Total Bilan	Total des actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
IRIS HOLDING France	237 622	192 424	42 309	23 149	1 745	104 816	13 444	-2 800	5 931
OPCI IRIS INVEST 2010	271 143	238 959	29 570	0	1 404	107 381	17 399	-2 029	-1 754
OPCI CAMPINVEST	160 706	129 258	24 188	0	674	54 440	11 163	-396	179
SCI DAHLIA	181 818	165 604	13 557	0	362	75 644	9 479	-2 283	-2 919
OPCI HOTELI	335 840	309 099	25 849	0	1 153	103 897	20 739	-5 160	1 537
KOMBON SAS	148 489	139 740	8 552	12 792	471	59 664	7 271	-3 064	-8 598
JOURON SPRL	43 024	39 270	3 421	6 297	134	1 847	2 467	-82	254

4.2.5.4. Impôts différés à la clôture

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

	Bilan au 31-déc.-22	Variation P&L	Transfert	Ecart de conversion	Variation Capitaux propres	Bilan au 31-déc.-23
I.D.A. sur écarts temporaires	1 438	1 384	-2 059	-222	17	558
I.D.A. sur JV des immeubles	3 450	-366	-4 241	0	0	-1 157
I.D.A. sur JV IFT	0	9	0	0	0	9
I.D.A. sur reports déficitaires	27 153	-1 022	-3 602	5	0	22 534
	32 041	5	-9 903	-217	17	21 944
Compensation IDA/IDP	-16 074	0	18 082	0	0	2 008
Total des IDA	15 966	5	8 179	-217	17	23 952

	Bilan au 31-déc.-22	Variation P&L	Transfert	Ecart de conversion	Variation Capitaux propres	Bilan au 31-déc.-23
I.D.P. sur écarts temporaires	1 049	1 066	8 220	246	14	10 596
I.D.P. sur JV des immeubles	260 369	-48 475	-13 861	11	917	198 960
I.D.P. sur JV IFT	1 998	-1 070	-11	0	0	917
I.D.P. sur reports déficitaires	0	2 051	-4 248	0	0	-2 197
	263 416	-46 428	-9 900	257	931	208 276
Compensation IDA/IDP	-16 074	0	18 082	0	0	2 008
Total des IDP	247 342	-46 428	8 182	257	931	210 284

Impact au compte de résultat 46 433

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

Les déficits reportables activés portent principalement sur les hotels en Murs et Fonds en Allemagne. Les impôts différés passifs liés aux gains latents sur immobilisations, concernent le secteur Hôtellerie pour 125 M€ et le secteur Murs et Fonds pour 77,1 M€.

Le secteur Hôtellerie passe de 167,3 M€ à 125,1 M€ principalement sous l'effet de la baisse des valeurs d'expertises.

En outre, afin d'opter pour le régime d'exonération UK REIT à compter du 1er janvier 2024 pour 9 des 12 actifs détenus au Royaume-Uni, qui permettra une exonération d'impôt sur les résultats sous condition de distribution de 90% des revenus locatifs, une restructuration intra-groupe a été réalisée fin 2023, qui a généré une reprise de 32 M€ d'impôts différés sur les actifs immobiliers.

Le montant des déficits reportables non activés de droit commun s'élève à 702,9 M€, selon détail ci-dessous :

K€	Déficit fiscal reportable non activé	IDA non comptabilisé
Murs en Bail	427 156	107 810
Murs et Fonds	275 770	76 055
Total du Groupe	702 926	183 865

4.2.5.5. Prêts à court Terme

K€	31-déc.-22	Augmentation	Diminution	Transferts	31-déc.-23
Prêts à court terme	968	2 210	-968	6 745	8 955
Intérêts courus sur SWAP	5 860	14 839	-5 861	0	14 838
Total	6 828	17 049	-6 829	6 745	23 793

La colonne « transferts » correspond au reclassement en court-terme des prêt IRIS reclassé pour 6,7 M€

4.2.5.6. Stocks et en cours

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

K€	31-déc.-22	Variation	Ecart de change	31-déc.-23
Stocks de matières premières et autres approvisionnements	2 202	44	0	2 246
Stocks de marchandises	144	52	2	198
Total des stocks et en-cours	2 346	96	2	2 444

4.2.5.7. Créances clients

4.2.5.7.1. Principes comptables liés aux créances clients

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

✓ Créances d'opérations de location simple

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

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

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

✓ Créances des hôtels en exploitation

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

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

4.2.5.7.2. Tableau des Créances clients

	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation
Charges à refacturer aux locataires	3 693	2 492	1 201
<i>Créances clients et comptes rattachés</i>	<i>32 088</i>	<i>37 827</i>	<i>-5 739</i>
<i>Clients - factures à établir</i>	<i>12 699</i>	<i>14 785</i>	<i>-2 086</i>
Total des créances clients	44 787	52 612	-7 825
Dépréciations des créances	-5 759	-6 258	499
Total net clients débiteurs	42 721	48 846	-6 125

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

Les créances clients brutes dont le solde est de 44,8 M€ au 31 décembre 2023 comprennent principalement :

- les créances clients du secteur d'activité Murs et Fonds pour 15,9 M€ dont 5 M€ sur le portefeuille Allemagne et 3 M€ de factures à établir ;
- les créances clients du secteur d'activité Hôtellerie pour 28,9 M€ dont :
 - 3,8 M€ de créances impayées en France, totalement dépréciées ;
 - des quittancements non échus du mois de décembre 2023 ;
 - des factures à établir pour 9,7 M€ qui comprennent principalement 8,6 M€ de loyers différés bruts et non échus en Espagne, France, Italie et Allemagne et les loyers variables à quittancer.

Les dépréciations des créances clients s'élèvent à 5,8 M€. Elles concernent principalement la France pour 3,8 M€ (Commerces) et l'Espagne pour 1,9 M€.

Détail des créances clients exigibles :

K€	Total	Créances non échues	Créances échues				
			Créances échues	De 1 à 90 jours	entre 90 jours et 180 jours	De 181 jours à 1 an	> 1 an
Créances clients et comptes rattachés	32 088	10 672	21 416	12 312	3 244	913	4 947

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

K€	31-déc.-23	31-déc.-22
Incidence de la variation des stocks et en cours	-96	-527
Incidence de la variation des clients et autres débiteurs	13 548	18 426
Incidence de la variation des fournisseurs et autres	6 635	-35 096
Variation du BFR lié à l'activité	20 087	-17 197

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

4.2.5.8. Créances fiscales et autres créances

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation
Créances fiscales (IS)	5 707	3 436	2 271
Autres créances fiscales	15 375	23 030	-7 655
Autres créances	10 321	8 298	2 023
Comptes courants	1 056	5 240	-4 184
Total créances fiscales et autres créances	32 459	40 004	-7 545

La variation de 2,3 M€ sur les créances fiscales (IS) s'explique principalement par le paiement d'acomptes d'impôts sur la plupart des portefeuilles Hotels et Murs et Fonds.

Les autres créances fiscales (15,4 M€) concernent principalement des créances de TVA pour (8 M€).

Le poste autres créances (10,3 M€) concerne principalement l'activité Murs et Fonds (6 M€) notamment lié aux appels de fond de charge (4,2 M€) et du loyer minimum garanti à recevoir sur le Pullman Roissy (2 M€) au titre de l'exercice 2023.

Les comptes courants proviennent essentiellement de la Foncière Loisirs Vielsam (0,9 M€).

4.2.5.9. Charges constatées d'avance

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation
Charges constatées d'avance	3 447	1 284	2 163
Total des charges constatées d'avance	3 447	1 284	2 163

Les charges constatées d'avance concernent l'activité Murs et Fonds pour 2 M€, elles augmentent de 1,1 M€ en lien avec les loyers Q1 2024 ; et les Hôtels en bail pour 1,4 M€

4.2.5.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

4.2.5.10.2. Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie

K€	31-déc.-23	31-déc.-22
Équivalents de Trésorerie	1 503	1 200
Disponibilités bancaires	107 277	126 208
Trésorerie brute	108 780	127 408

Au 31 décembre 2023, le portefeuille de titres monétaires est principalement constitué de SICAV monétaires classiques de niveau 2.

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

4.2.5.11. Capitaux propres

4.2.5.11.1. Principes comptables liés aux capitaux propres

✓ Actions propres

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

4.2.5.11.2. Variation des capitaux propres

Le tableau de variation des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés en note 3.1.4. L'Assemblée Générale mixte du 18 avril 2023 a approuvé la distribution d'un dividende ordinaire de 185 M€, soit un dividende de 1,25 € par action.

La variation des écarts de conversion de 5,8 M€ enregistrée directement en situation nette se décompose principalement comme suit :

- effet de la variation des taux de change de la Livre Sterling pour +6,6 M€ (le taux de clôture est de 1,15193€ contre 1,132116 € à l'ouverture) ;
- effet de la variation du taux de change du Forint Hongrois pour +6,2 M€ ;
- effet de la variation du taux de change du Zloty Polonais pour +2,5 M€ ;
- effet de la variation du taux de change de la Couronne tchèque pour -1,7 M€ ;
- effet des investissements nets à l'étranger (IAS 21 et IFRS 9) sur Covivio Hotels pour -7,7 M€, décomposé en :
 - écarts de change liés aux emprunts et prêts à long terme de Covivio Hotels libellés en GBP (-2,4 M€)
 - variation de Juste Valeur du Cross Currency Swap liée à la variation de devise (-5,3 M€).

Au 31 décembre 2023, le capital est composé de 148 141 452 actions entièrement libérées d'une valeur nominale de 4,00 €

Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
Nombre d'actions au 31 décembre 2022	148 141 452	10 868	148 130 584
Augmentation de Capital			
Actions propres - contrat de liquidité		-3 181	
Nombre d'actions au 31 décembre 2023	148 141 452	7 687	148 133 765

La ligne « Sommes versées par les minoritaires des sociétés intégrées » du Tableau des Flux de Trésorerie s'élève à -0,5 M€ et correspond à la quote-part des minoritaires appelée pour des augmentations de capital sur le portefeuille Rock en Allemagne (Murs et Fonds)

4.2.5.12. Etat des dettes

4.2.5.12.1. Principes comptables liés à l'état des dettes

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

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

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

Les sociétés du groupe Covivio Hotels détiennent des actifs immobiliers via des contrats de location financement : crédit-bail (Murs et Fonds) ou baux emphytéotiques/baux à construction. Dans ce cas, la dette constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien immobilier loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. Cette dette s'amortit au fur et à mesure des échéances du contrat et donne lieu à la constatation d'une charge financière.

Le passif locatif lié aux baux emphytéotiques/baux à construction est présenté sur la ligne Passif locatif long terme ou court terme au bilan et la charge financière dans le poste Charges d'intérêts sur passifs locatifs.

✓ Instruments dérivés et instruments de couverture

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

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

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

4.2.5.12.2. Tableaux des dettes

K€	31-déc.-22	Augmentation	Diminution	Transferts	Autres variations	31-déc.-23
Emprunts bancaires	1 335 346	624 309	-468 325	6	0	1 491 335
Emprunts obligataires	1 149 000	0	-200 000	0	0	949 000
Emprunts de crédit-bail	228	0	-133	-95	0	0
Autres emprunts et dettes assimilées ⁽¹⁾	4 339	0	-1	-2	0	4 336
Sous-total Emprunts (portant intérêts)	2 488 913	624 309	-668 459	-91	0	2 444 671
Intérêts courus	17 451	22 860	-17 924	0	0	22 387
Etalement des frais sur emprunts	-13 418	4 137	-3 081	0	0	-12 362
Banques créditrices	10 423	0	0	0	-10 328	95
Total Emprunts (LT / CT)	2 503 368	651 306	-689 464	-91	-10 328	2 454 791
<i>dont Long Terme</i>	<i>2 208 845</i>	<i>399 553</i>	<i>-402 409</i>	<i>-7 034</i>	<i>-0</i>	<i>2 198 955</i>
<i>dont Court Terme</i>	<i>294 523</i>	<i>251 753</i>	<i>-287 055</i>	<i>6 943</i>	<i>-10 328</i>	<i>255 836</i>
Valorisation des instruments financiers	-177 370				72 260	-105 110
<i>dont Actif</i>	<i>-277 456</i>				<i>99 822</i>	<i>-177 634</i>
<i>dont Passif</i>	<i>100 087</i>				<i>-27 563</i>	<i>72 524</i>
Total des emprunt et instruments dérivés	2 325 999	651 306	-689 464	-91	61 932	2 349 681

(1) Il s'agit des emprunts des sociétés en partenariats auprès des actionnaires autres que Covivio Hotels. Au 31 décembre 2023, le solde de 4,3 M€ est principalement constitué des sociétés du portefeuille Murs et Fonds en Allemagne.

La ligne « encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+624,3 M€) correspond à la colonne Augmentation des Emprunts portant intérêts.

La ligne « Remboursement d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-682,6 M€) correspond à la colonne diminution des emprunts portant intérêts (-668,5 M€), augmentée des écarts de conversion (-10,2 M€) et des impacts des passifs locatifs (-4 M€).

L'endettement financier net est présenté ci-dessous :

		31-déc.-23	31-déc.-22
Trésorerie brute (a)	4.2.5.10.2	108 780	127 408
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	4.2.5.12.2	-95	-10 423
Trésorerie nette (c) = (a)-(b)		108 685	116 985
Dont Trésorerie nette disponible		108 780	127 408
Total des emprunts portants intérêts	4.2.5.12.2	2 444 670	2 488 913
Intérêts courus	4.2.5.12.2	22 387	17 451
Endettement brut (d)		2 467 057	2 506 363
Amortissement des frais de financement (e)		-12 362	-13 418
Endettement financier net (d) - (c) + (e)		2 346 010	2 375 959

4.2.5.12.3. Emprunts bancaires

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

en K€	Dettes adossées	Valeur d'expertise 31 décembre 2023	Encours dette 31 décembre 2023	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
	400 M€ (2018) - ROCKY	745 690	460 772	24/07/18	475 145	24/07/26
	178 M€ (2020) - PARKINN AP BERLIN	387 700	173 995	30/12/19	178 000	30/12/29
	150M€ (2023) - OFCI B2 HI (B&B)	397 890	150 000	20/10/23	150 000	20/10/30
	> 100 M€	1 531 280	784 767			
	< 100 M€	1 712 215	456 436			
TOTAL GAGE		3 243 495 ⁽¹⁾	1 241 203			
	599 M€ (2021) - Green Bond		599 000	27/07/21	599 000	27/07/29
	350 M€ (2018) - Green Bond		350 000	24/09/18	350 000	24/09/25
	NEU CP Covivio Hotels		213 000			
	> 100 M€		1 162 000			
	< 100 M€	2 695 823	37 132			
TOTAL LIBRE		2 695 823	1 199 132			
	Autres dettes		4 336			
Total général		5 939 318	2 444 671			

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

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux moyen de la dette consolidée de Covivio Hotels s'élève au 31 décembre à 2,43% (contre 1,89% au 31 décembre 2022).

Les actifs immobilisés faisant l'objet de sûretés représentent 54,6 % du total des actifs immobilisés. Ces sûretés sont consenties pour des durées égales à la durée des financements qui s'y rapportent.

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

en K€	Encours au 31-décembre- 23	Échéance à - 1 an	Encours au 31-déc-24	Échéance de 2 à 5 ans	Échéance + 5 ans
Dettes Financières à taux fixe	1 033 224	0	1 033 224	434 224	599 000
Emprunts bancaires et Crédit-bail	79 889	0	79 889	79 889	0
Total Emprunts et obligations	79 889	0	79 889	79 889	0
Obligations	949 000	0	949 000	350 000	599 000
Total dettes représentées par des titres	949 000	0	949 000	350 000	599 000
Autres emprunts et dettes assimilées	4 336	0	4 336	4 336	0
Dettes Financières à taux variable	1 411 446	23 977	1 174 480	746 799	427 670
Emprunts bancaires et Crédit-Bail	1 198 446	23 977	1 174 480	746 799	427 670
Total Emprunts et obligations	1 198 446	23 977	1 174 480	746 799	427 670
Billets de trésorerie	213 000	213 000			
Dettes représentées par des titres	213 000	213 000	0	0	
Total	2 444 671	23 977	2 207 704	1 181 023	1 026 670

4.2.5.12.4. Emprunts obligataires

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont les suivantes :

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

La dette obligataire dans les comptes consolidés est de 949 M€ au 31 décembre 2023.

La juste valeur de ces emprunts obligataires au 31 décembre 2023, s'élève à 858,3 M€ contre 1 008,5 M€ au 31 décembre 2022.

L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque, hors spread de crédit) est de -90,8 M€ au 31 décembre 2023. L'impact du spread de crédit serait de -6,6 M€.

4.2.5.12.5. Instruments dérivés

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

K€	31-déc.-22	Soules de restructuration	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	31-déc.-23
	Net				Net
Instruments financiers	177 370	-10	-66 963	-5 287	105 111
Total	177 370	-10	-66 963	-5 287	105 111
				IFT Passif	72 524
				IFT Actif	177 634

Conformément à la norme IFRS 13, les juste-valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (CDA/DVA) pour un montant de -3,6 M€ au 31 décembre 2023 contre -6,8 M€ au 31 décembre 2022.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de trésorerie de (264,5 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (67 M€) et la variation de valeur des Immeubles de Placement (197,5 M€).

La ligne Autres Flux sur opérations de financement du TFT (0,7 M€) mentionne les encaissements des remboursements de dépôts de garantie locataires.

L'impact sur les capitaux propres de -5,3 M€ correspond à la variation sur la période du taux de change des Cross Currency Swap pris en couverture de nos investissements réalisés au Royaume-Uni.

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture :

K€	31-déc.-23	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Couverture Ferme				
SWAP receveur fixe	893 344	0	633 344	260 000
SWAP payeur fixe	1 889 345	-150 000	740 395	1 298 950
Total des SWAP	996 002	-150 000	107 052	1 038 950
Couverture Optionnelle				
Achat de CAP	92 349	573	42 476	49 300
Achat de FLOOR	28 000	0	28 000	0
Vente de FLOOR	52 300	0	3 000	49 300

Les instruments de couverture à départ décalé ne sont pas pris en compte dans ce tableau.
Solde des couvertures au 31 décembre 2023 :

K€	Encours au 31 décembre 2023	
	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières brutes	1 033 224	1 411 457
Banques créditrices		95
Passifs financiers nets avant couverture	1 033 224	1 411 552
Couverture ferme : Swaps	0	-996 002
Couverture optionnelle : Caps	0	-92 349
Total couverture	0	-1 088 351
Passifs financiers nets après couverture	1 033 224	323 201

4.2.5.12.6. Passifs locatifs

Au 31 décembre 2023, le solde des passifs locatifs s'élève à 288,8 M€ en application de la norme IFRS 16.

La charge d'intérêts liée à ces passifs locatifs est de -15,3 M€ au titre du semestre.

K€	31-déc.-22	Augmentation	Diminution	Autres variations	Variation de change	31-déc.-23
Passif locatif long terme	276 148	32	-33	3 889	2 955	282 991
Passif locatif court terme	5 253	3 034	-4 182	1 646	18	5 769
Total Dette bancaire	281 401	3 066	-4 216	5 535	2 973	288 759

L'augmentation des passifs locatifs concerne principalement des indexations des baux (5,5 M€). L'impact de la hausse de la livre sur l'exercice 2023 est de 3 M€.

Cette hausse est minorée par le reclassement des passifs locatifs de la société Bardiomar en passifs destinés à être cédés (-5,6 M€).

Echéancier des passifs locatifs :

K€	Au 31 Décembre 2023	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans	Total LT	Total
Hôtellerie	243 404	5 070	15 403	49 539	173 391	238 333	243 404
Murs et Fonds	45 355	698	1 352	4 283	39 022	44 657	45 355
Total des Passifs locatifs	288 759	5 769	16 756	53 822	212 413	282 991	288 759

4.2.5.12.7. Covenants bancaires

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

Le covenant de LTV le plus restrictif s'élève à 60 % au 31 décembre 2023.

Le covenant d'ICR le plus restrictif s'élève à 200% au 31 décembre 2023.

Les covenants bancaires du groupe Covivio Hotels sont pleinement respectés au 31 décembre 2023 et s'établissent à 37,6 % pour la LTV part du groupe et 538% pour l'ICR part du groupe.

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

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

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

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

4.2.5.13. Provisions pour risques et charges

4.2.5.13.1. Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges

✓ Engagements de retraite

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

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

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

4.2.5.13.2. Tableau des provisions

K€	31-déc.-22	Dotation	Reprises de provisions		31-déc.-23
			Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	718	0	0	-102	616
Provisions pour impôts	7 735	0	0	-7 735	0
Autres provisions	3 869	105	-173	0	3 801
Sous-total Provisions -passifs courants	12 322	105	-173	-7 837	4 417
Provision Retraites	688	0	-52	173	809
Provision Médaille du travail	54	0	-6	0	48
Sous-total Provisions -passifs non courants	742	0	-58	173	857
Total des Provisions	13 064	105	-231	-7 664	5 274

Les provisions pour impôts concernaient des risques fiscaux, constatés à l'acquisition, sur le portefeuille allemand de l'activité Murs et Fonds. Suite à la conclusion des contrôles fiscaux, cette provision a été intégralement reprise lors de l'exercice 2023.

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

4.2.5.14. Autres dettes

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation
Autres dettes long terme	9 334	8 610	724
Dettes fournisseurs	48 387	43 371	5 016
Dettes fournisseurs d'immobilisations	7 088	15 945	-8 857
Avances et acomptes reçus, avoirs à établir	12 465	11 125	1 340
Impôts courants	9 513	4 896	4 617
Autres dettes court terme	30 005	27 386	2 619
Comptes courants - passif	126	117	9
Total	116 917	111 450	5 467

Les autres dettes long terme sont constituées uniquement des dépôts de garantie reçus dont 8,7 M€ concernent les actifs du portefeuille hôtelier en Espagne et en France ; 0,4 M€ proviennent de l'activité Murs et Fonds.

Les dettes fournisseurs concernent l'activité Murs et Fonds pour 34,2 M€ et l'activité Hotels en bail pour 14,2 M€.

Les dettes fournisseurs d'immobilisations concernent les dépenses liées aux travaux réalisés sur les actifs. La diminution concerne essentiellement le règlement des travaux de l'hôtel Plaza Nice pour (-8 M€).

Les avances et acomptes reçus incluent notamment les avances reçues sur Murs et Fonds pour 9,3 M€. Les autres dettes court terme (29,5 M€) intègrent principalement les dettes sociales en provenance de l'activité Murs et Fonds pour 8 M€, des dettes fiscales de TVA pour 9 M€ ; le dépôt de 3,1 M€ reçu sur la promesse de vente d'un hôtel en Espagne et 1,5 M€ qui concernent la cession des titres Bardiomar.

4.2.5.15. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

K€	Poste concerné dans l'état de situation financière	31-déc.-23 Net (K€)	Montant figurant dans l'Etat de Situation Financière évalué:			Juste Valeur (K€)
			Au Coût amorti	A la juste Valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Titres immobilisés (non courants)	Actifs financiers non courants	2 731	2 731			2 731
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	56 722	56 722			56 722
Prêts & Créances	Créances clients	42 722	42 722			42 722
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur	177 634		0	177 634	177 634
Actifs en juste valeur	Equivalents de trésorerie	1 503			1 503	1 503
Total Actifs Financiers		281 312	102 174	0	179 137	281 312
Dettes au coût amorti	Dettes financières	2 444 671	2 444 671			2 346 747
Passifs à la juste valeur	Dérivés à la juste valeur	72 524		0	72 524	72 524
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	9 334	9 334			9 334
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	55 475	55 475			55 475
Total Passifs Financiers		2 582 004	2 509 480	0	72 524	2 484 080

⁽¹⁾ L'écart entre valeur nette comptable et juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque et hors spread de crédit) est de -97,9 M€, (-90,8 M€ au titre des emprunts détaillés en 4.2.5.12.4 et -7,2 M€ pour les autres dettes à taux fixe du groupe)
L'impact du spread de crédit serait de -6,6 M€

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

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

K€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat et OCI		177 634		177 634
Equivalents de trésorerie		1 503		1 503
Total Actifs financiers	0	179 137	0	179 137
Dérivés à la juste valeur par résultat et OCI		72 524		72 524
Total Passifs financiers	0	72 524	0	72 524

4.2.5.16. Comptes de régularisation

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation
Produits constatés d'avance et autres comptes	17 738	14 646	3 092
Total des comptes de régularisation	17 738	14 646	3 092

Les produits constatés d'avance concernent principalement le solde des indemnités de travaux perçus sur deux actifs anglais (6 M€) et la comptabilisation de quittance d'avance sur les loyers du portefeuille au Royaume-Uni (3,6 M€).

4.2.6. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT NET

4.2.6.1. Principes comptables

✓ Loyers

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

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

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

✓ Revenus des hôtels en gestion (Murs et Fonds)

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

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

4.2.6.2. Résultat d'exploitation

4.2.6.2.1. Revenus locatifs

Loyers (en K€)	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation en K€	Var %
Hôtels en bail	257 616	234 617	22 999	9,8%
Autres activités (non significatives)	6 367	4 228	2 139	50,6%
Total Loyers	263 983	238 845	25 138	10,5%

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail. Les loyers 100% variables représentent 49,9 M€ des revenus locatifs et les autres loyers variables 15,4 M€.

La variation du chiffre d'affaires de l'activité hôtellerie (+23 M€) s'explique principalement par :

- La hausse des loyers variables Accor (+9 M€) ;
- Les loyers variables du Royaume-Uni (+2,7 M€) et de l'Espagne (+4,7 M€) ;

Les revenus des autres activités augmentent du fait de la réception d'une indemnité sur le portefeuille commerce pour 4,2 M€, minorés par les cessions réalisées en 2022.

4.2.6.2.2. Charges immobilières

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation en %
Loyers	263 983	238 845	10,5%
Charges locatives non récupérées	-422	-230	n.a.
Charges d'impôts et taxes	-14 210	-12 642	12,4%
Produits de refacturation d'impôts et taxes	11 539	10 133	13,9%
Charges sur Immeubles	-2 972	-2 851	4,2%
Charges nettes des créances irrécouvrables	-525	10 743	n.a.
Loyers Nets	257 393	243 998	5,5%
Taux charges immobilières	-2,5%	2,2%	

Les charges sur immeubles sont essentiellement constituées des honoraires de Property Management auprès des filiales du groupe Covivio pour 3,2 M€.

Les charges nettes de créances irrécouvrables concernent principalement la dépréciation des créances des commerces sur l'exercice 2023 (-1,3 M€). La variation est liée à la reprise d'une dépréciation de créance d'un locataire espagnol de 10,5 M€ durant l'exercice 2022.

4.2.6.2.3. EBITDA des hôtels en gestion

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Var %
Revenus des hôtels en gestion	287 042	227 656	26,1%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-212 408	-165 729	28,2%
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	74 634	61 927	20,5%
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES (1)	16	38	-57,9%

(1) Le résultat des autres activités était regroupé dans l'EBITDA des hôtels en gestion au 31 décembre 2022 (pour un montant total de 61 965 k€). Un reclassement de 16 k€ a été effectué de l'EBITDA des hôtels en gestion vers le résultat des autres activités pour être en cohérence avec la nouvelle présentation des comptes.

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

L'EBITDA des hôtels en gestion augmente de 12,7 M€ notamment sous l'effet des acquisitions des 3 fonds anglais et 2 fonds en Belgique au 4^{ème} trimestre 2022.

4.2.6.2.4. Coûts de fonctionnement nets

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

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	5 643	4 700	20,1%
Frais liés à l'activité	-1 536	-1 216	26,3%
Frais de structure	-23 374	-21 372	9,4%
Total Coûts de Fonctionnements Nets	-19 266	-17 888	7,7%

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

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

Les frais de structure comprennent :

- des frais de réseau pour 6,5 M€ dont 5 M€ avec Covivio ;
- des coûts de personnel pour 3,6 M€

A noter que les frais de personnel avant affectation au résultat de cessions s'élèvent à 4,2 M€

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

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation
Amortissements des biens d'exploitation	-48 243	-38 184	-10 059
Variation nette des provisions et autres	23 852	10 724	13 128

L'augmentation des amortissements des biens en exploitation provient principalement de :

- l'amortissement supplémentaire de deux actifs belges et de trois actifs anglais repris en management durant le second semestre 2022 (-5 M€).
- la dépréciation complémentaire d'un actif anglais liée à la diminution de la valeur d'expertise (-1,5 M€).

Le poste « variation nette des provisions et autres » inclut principalement la reprise de provision pour impôts sur le portefeuille Murs et Fonds en Allemagne suite à la prescription des risques (7,7 M€) et la refacturation aux locataires des baux à construction (13,1 M€). La charge locative étant annulée par l'application de la norme IFRS 16, le produit de la refacturation aux locataires/exploitants n'est pas présenté en charges sur immeubles car cela conduirait à afficher un produit net sur ce poste et à fausser le ratio de charges immobilières.

4.2.6.3. Résultat de cessions

Au cours de l'exercice, le groupe Covivio Hotels a réalisé des ventes pour un montant total de 20,9 M€, nettes de frais, comprenant les cessions de trois hôtels et un commerce.

4.2.6.4. Variation de Juste Valeur des Immeubles

K€	31-déc.-23	31-déc.-22
Hôtels en bail	-194 537	82 719
Autres activités (non significatives)	-1 559	3 080
Murs et Fonds	-1 438	6 361
Total Variation de la Juste Valeur des Immeubles	-197 534	92 160

La variation de juste valeur des immeubles est commentée dans le paragraphe 4.2.5.1.2.

La variation de valeur de 1,4 M€ sur les Murs et Fonds, correspond à la valorisation du fond détenu par la Société Nouvelle Hôtel Plaza qui loue l'hôtel via un contrat de location-gérance à un tiers externe au Groupe.

4.2.6.5. Coût de l'endettement financier net

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de Trésorerie	4 631	1 807	2 823	156,2%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	-85 259	-42 382	-42 877	101,2%
Amortissements des frais accessoires et des primes	-3 673	-3 930	257	-6,5%
Charges nettes sur couverture	21 369	-7 614	28 983	-380,7%
Coût de l'endettement financier Net	-62 932	-52 119	-10 813	20,7%

Le coût de l'endettement financier net a augmenté de 10,8 M€ sous l'effet de la hausse de la charge d'intérêts et de l'augmentation du coût moyen de la dette.

4.2.6.6. Résultat financier

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation en K€	Variation en %
Coût de l'endettement financier net	-62 932	-52 119	-10 813	20,7%
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-15 310	-15 217	-93	0,6%
Variation de juste valeur des instruments financiers	-66 962	200 545	-267 508	n.p.
Actualisation et résultat de change	351	-589	940	n.p.
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-417	-225	-192	85,3%
Total du Résultat Financier	-145 269	132 396	-277 665	n.p.

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

L'évolution des taux a généré une variation des instruments financiers de -67 M€ au 31 décembre 2023 (-72,3 M€ si on intègre la variation de valeur du Cross Currency Swap comptabilisée en capitaux propres).

La ligne « Autres produits et charges calculés » du Tableau de Flux de Trésorerie de -10,3 M€ est essentiellement composée de l'amortissement des frais sur emprunts (+3,7 M€ réguliers et +0,4 M€ exceptionnels) et de la linéarisation de franchises (-14,7 M€).

4.2.6.7. Impôts exigibles et impôts différés

4.2.6.7.1. Principes comptables aux impôts exigibles et différés

✓ Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

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

- Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

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

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

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

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

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

Il n'y a aucune dette d'exit tax dans les comptes de Covivio Hotels au 31 décembre 2023.

✓ Régime de droit commun et impôts différés

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

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

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

✓ Régime SOCIMI (sociétés espagnoles)

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

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

✓ Régime REIT (sociétés anglaises)

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

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

Les plus-values sur cession sont également exonérées d'imposition.

4.2.6.7.2. Impôts et taux retenus par Zone Géographique

K€	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	7	868	875	25,83%
Belgique	-2 368	2 222	-146	25,00%
Luxembourg	-799	2 093	1 294	24,94%
Pays-Bas	-1 511	772	-739	25,80%
Portugal	-604	286	-318	22,50%
Allemagne	-3 795	8 413	4 618	15,83% (1)
Espagne	0	-119	-119	25,00%
Royaume Uni	-1 603	29 308	27 705	25,00%
Irlande	-285	177	-108	33,00% (2)
Pologne	-55	39	-17	9,00%
Italie	-409	1 511	1 102	27,90% (3)
Hongrie	-104	863	759	9,00%
République Tchèque	-321	1	-320	21,00% (4)
Total	-11 847	46 433	34 586	

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

- (1) En Allemagne, le taux d'impôt sur les valeurs immobilières est de 15,83% mais pour l'activité d'exploitation des hôtels les taux vont de 30,18 à 32,28 %.
- (2) En Irlande, les taux d'impôts sont de 12,5% pour les sociétés opérationnelles, 25% pour les holdings et 33% pour le capital gain.
- (3) En Italie, l'IS en 2022 est de 24%. Auquel s'ajoute un taux d'impôt régional sur les sociétés (résidentes et non résidentes) dont le taux standard est de 3,9%.
- (4) En République Tchèque, le taux d'IS en 2023 est de 19%. Le gouvernement prévoit que le taux d'IS s'élèvera à 21% à compter du 1er janvier 2024 pour les sociétés.

4.2.6.7.3. Charges et produits d'impôts différés

K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Variation
France	868	-282	1 150
Belgique	2 222	-6 224	8 446
Luxembourg	2 093	-3 999	6 092
Pays-Bas	772	5 891	-5 119
Portugal	286	-906	1 192
Allemagne	8 413	-4 318	12 730
Espagne	-119	6 682	-6 801
Royaume Uni	29 308	7 800	21 508
Irlande	177	177	0
Pologne	39	-185	224
Italie	1 511	-414	1 925
République Tchèque	1	-27	28
Hongrie	863	-221	1 085
Total	46 433	3 974	42 459

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

Les charges d'impôts différés au 31 décembre 2023, d'un montant de 46,4 M€, se répartissent entre l'activité hôtellerie (42,5 M€) et l'activité Murs et Fonds (3,9 M€).

La variation de 42,5 M€ s'explique principalement par la baisse des valeurs d'expertise en 2023, particulièrement en Allemagne pour 12,7 M€, ainsi que la reprise des impôts différés du portefeuille au Royaume-Uni pour 32,3 M€ en lien avec la souscription de 9 sociétés anglaises au régime REIT qui prendra effet au 1^{er} janvier 2024.

4.2.6.7.4. Preuve d'impôt

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

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

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

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition

en K€	SIIC (France) SOCIMI (Espagne)	France Droit commun	Etranger Droit Commun	31-déc.-23
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	-18 395	-8 435	-31 046	-57 876
Charges d'impôts effectifs constatées	-119	875	33 829	34 586

La charge d'impôts de + 33 829 K€ du secteur Etranger de droit commun provient pour + 32 350 K€ d'une reprise d'impôt sur les PV des hôtels liée à l'entrée à compter du 1er janvier 2024 au régime exonéré UK Reit.

Tableau de la preuve d'impôt 2023

en K€		31-déc.-23
Résultat net avant impôt		-59 896
Résultat des sociétés mises en équivalence		-2 020
Ecart d'acquisition		0
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équ		-57 876
- dont sociétés SIIC/SIQ/SOCIMI		-18 395
- dont sociétés soumises à l'impôt		-39 481
Impôt théorique à 25,825%	(a)	10 196
Effet des différentiels de taux		-5 918
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires		-5
Effet des différences permanentes		7 375
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA		692
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA		-9 869
Total effets fiscaux de l'exercice	(b)	-7 725
Impôts non liés à l'exercice	(c)	32 232
Charges d'impôts effectifs constatées	(a)+(b)+(c)	34 703
Taux effectif global d'impôt		87,90%

Les déficits fiscaux sans IDA d'un montant de 9 869 K€ provient pour 9 622 K€ du résultat fiscal déficitaire de Murdelux

4.2.7. AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

4.2.7.1. Frais de personnel

Dans l'état du résultat net, les frais de personnel de la période sont inclus dans les postes *Frais de structure* pour 3,6 M€. Ces derniers sont en hausse de 0,3 M€.

Les frais de personnel sont aussi présents dans *EBITDA des hôtels en gestion* pour 85,1 M€ pour ce qui concerne l'activité Murs et Fonds. Ils sont en hausse de 21,6 M€ par rapport au 31 décembre 2022 en lien avec des évolutions de périmètre (hôtels belges repris en management) et le contexte inflationniste principalement à l'étranger.

Les frais de personnel sont également présents dans le poste *frais sur ventes* pour 0,7 M€.

L'effectif présent au 31 décembre 2023 des sociétés consolidées par intégration globale (hors sociétés Murs et Fonds) s'élève à 23 personnes. Cet effectif se répartit entre la France (19 personnes), l'Espagne (1 personne) et le Luxembourg (3 personnes).

L'effectif moyen au 31 décembre 2023 pour l'activité Murs et Fonds s'établit à 1 346 personnes, en hausse principalement du fait l'exploitation de deux nouveaux hôtels à Bruges au second semestre 2022 contre 1 321 au 31 décembre 2022.

4.2.7.2. Résultat par action et résultat dilué par action

✓ Résultat par action (IAS 33)

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

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

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

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

	31-déc-23	31-déc-22
Résultat net part du groupe (en K€)	-11 574	478 790
Nombre d'action moyen non dilué	148 134 973	148 131 771
Nombre moyen d'actions auto détenues	6 479	9 681
Nombre d'action moyen dilué	148 134 973	148 131 771
Résultat net par action non dilué	-0,08	3,23
Résultat net par action dilué	-0,08	3,23

4.2.7.3. Engagements Hors Bilan

4.2.7.3.1. Engagements donnés (sociétés IG)

Engagements donnés	31-déc.-23	31-déc.-22
Total Engagements liés au périmètre du groupe	0,0	39,9
Engagements de prise de participations	0,0	39,9
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques	0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations -Garanties de passif	0,0	0,0
Total Engagements liés au financement	1 241,2	1 294,9
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)	1 241,2	1 294,9
Total Engagements liés aux activités opérationnelle	345,5	229,3
Total Engagements donnés liés au développement de l'activité	165,3	166,1
Travaux restant à engager immeubles en développement	0,0	0,0
Engagement d'acquisition	0,0	0,0
Cautions bancaires et autres garanties données	165,3	166,1
Total Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation	24,7	20,3
Travaux restant à engager immeubles de placement, d'exploitation et stocks	24,7	13,3
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser "	0,0	9,4
Total Engagements liés aux cessions d'actifs	155,4	42,9
Promesses de ventes d'actifs données	155,4	42,9
Autres engagements sur cessions	0,0	0,0

Autres engagements donnés :

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

4.2.7.3.2. Engagements reçus (sociétés IG)

Engagements reçus en M€	31-déc.-23	31-déc.-22
Total Engagements liés au périmètre du groupe	0,0	0,0
Engagements liés au périmètre du groupe	0,0	0,0
Total Engagements liés au financement	447,7	439,4
Garanties financières reçues (ligne de crédit autorisées non utilisées)	447,7	439,4
Total Engagements liés aux activités opérationnelle	2 584,5	3 335,0
Loyers à percevoir	2 127,7	2 916,8
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	276,7	280,4
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité	0,0	0,0
Promesse de vente d'actifs reçues	155,4	42,9
Travaux restant à engager (immobilisations)	24,7	13,3
Engagement d'acquisition (immobilisations)	0,0	0,0

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

Hotels en Europe	
moins d'1 an	200,4
entre 1 et 5 ans	702,6
plus de 5 ans	1 224,7
Total	2 127,7

4.2.7.4. Transactions entre parties liées

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

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

Partenaires	Qualité du partenaires	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Covivio Hotels Gestion	Gérant	-2 433			Rémunération de la gérance
Covivio Property	Prestataire Groupe	-2 265			Honoraires Property
Covivio	Prestataire Groupe	-5 223			Frais de réseau
Covivio SGP	Gérant OPCI B2 INVEST HOTEL	-204			Prestations conseil et convention de gestion
Covivio Immobilien GmbH	Prestataire Groupe	-1 538			Honoraires Property et Frais de réseau
Covivio Italy	Prestataire Groupe	-290			Honoraires Property et Frais de réseau
IRIS (OPCI + Holding), OPCI Campinvest, SCI Dahlia et Phoenix	Sociétés MEE	4 711	3 121	53 049	Honoraires Asset, Property, Prêts

4.2.7.5. Rémunération des dirigeants

4.2.7.5.1. Rémunération des dirigeants et des administrateurs

K€	31-déc.-23	31-déc.-22
Administrateurs	29	30
Jetons de présence	29	30

Au 31 décembre 2023, il a été versé 29 K€ au titre de la rémunération allouée aux membres du Conseil de surveillance et du Comité d'audit.

4.2.7.5.2. Rémunération du gérant et de l'associé commandité

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

Au cours de l'année 2023, il a été versé 500 K€ de dividende préciputaire à l'associé commandité, Covivio Hotels Gestion au titre de l'exercice 2023. Ce dividende préciputaire a été comptabilisé en charge d'exploitation conformément aux normes IFRS qui stipulent qu'un dividende préciputaire doit être traité comme une commission de gestion.

4.2.7.6. Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

K€	Mazars				Ernst & Young et autres				PriceWaterHouseCoopers			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	797	733	48%	49%	756	708	45%	47%	110	59	7%	4%
Emetteur	170	168	51%	50%	161	169	49%	50%				
Filiales intégrées globalement	406	406	43%	46%	545	473	57%	52%	110	22		
Filiales mises en équivalence	221	159	82%	61%	50	66	18%	25%	0	37	0%	14%
Services Autres que la Certification des Comptes	42	5	19%	2%	183	224	81%	98%				
Emetteur	32		16%	0%	173	214	84%	100%				
Filiales intégrées globalement	8	5	62%	71%	5	2	38%	29%				
Filiales mises en équivalence	2				5	8	71%					
Total	839	738	47%	43%	939	932	50%	54%	110	59	6%	3%

4.2.8. INFORMATION SECTORIELLE

4.2.8.1. Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8

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

En conséquence, les secteurs opérationnels sont les suivants :

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

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

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

4.2.8.2. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

4.2.8.3. Immeubles de placement / immeubles destinés à être cédés

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

Les immeubles de placement diminuent de 282 M€ principalement sous l'effet des baisses des valeurs d'expertise.

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

4.2.8.4. Passifs financiers

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

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

En mai 2023, un emprunt obligataire a été remboursé pour 200 M€.

En septembre 2023, un emprunt bancaire a été souscrit pour 150 M€ sur le portefeuille en partenariat B2/B4 Hotels Invest.

De nouveaux tirages de contrats NEU CP ont été réalisés pour 213 M€, à échéance 2025.

4.2.8.5. Compte de résultat par secteur opérationnel

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

K€- 31/12/2023	Hôtellerie	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	31-déc.-23
Loyers	265 817	0	-1 834	263 983
Charges locatives non récupérées	-3 434	0	341	-3 093
Charges sur Immeubles	-2 972	0	0	-2 972
Charges nettes des créances irrécouvrables	-525	0	0	-525
LOYERS NETS	258 886	0	-1 493	257 393
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	0	287 042	0	287 042
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	0	-212 408	0	-212 408
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	0	74 634	0	74 634
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES	16	0	0	16
Revenus de gestion et d'administration	7 270	-29	-1 598	5 643
Frais liés à l'activité	-1 339	-1 729	1 532	-1 536
Frais de structure	-20 997	-3 951	1 575	-23 374
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	-15 067	-5 709	1 509	-19 266
Amortissements des biens d'exploitation	-152	-48 092	0	-48 243
Variation nette des provisions et autres	12 959	10 910	-16	23 852
RESULTAT D'EXPLOITATION	256 643	31 743	0	288 386
Résultat des cessions d'actifs	346	-5	0	341
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement	13 921	0	0	13 921
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement	-210 016	-1 438	0	-211 454
Résultat des ajustements de valeurs	-196 506	-1 438	0	-197 534
Résultat de cession de titres	-7	5	0	-2
Résultat des variations de périmètre	-1 044	-2 747	0	-3 791
RESULTAT OPERATIONNEL	59 842	27 550	0	87 393
Coût de l'endettement financier net	-47 830	-15 102	-0	-62 932
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-12 848	-2 462	0	-15 310
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-66 962	0	0	-66 962
Actualisation des dettes et créances	300	51	0	351
Amortissement exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-417	0	0	-417
Quote-part de résultat des entreprises associées	-2 020	0	0	-2 020
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	-69 933	10 037	0	-59 896
Impôts différés	42 524	3 909	0	46 433
Impôt sur les sociétés	-8 382	-3 465	0	-11 847
RESULTAT NET DE LA PERIODE	-35 791	10 480	0	-25 311

Le résultat du secteur d'activité Murs et Fonds est inférieur au résultat détaillé présenté en 4.2.8.6 principalement du fait que quelques hôtels du secteur Murs et Fonds ont une activité purement immobilière dont les hôtels Mercure et Plaza de Nice et du terrain de Dresden Dev (immeubles de placement) qui ont été reclassés dans le secteur hôtellerie.

K€- 31/12/2022	Hôtellerie	Murs et Fonds	Intercos Inter-Secteur	31-déc.-22
Loyers	240 956	0	-2 111	238 845
Charges locatives non récupérées	-2 716	-2 279	2 256	-2 739
Charges sur Immeubles	-2 812	-42	3	-2 851
Charges nettes des créances irrécouvrables	10 775	-32	0	10 743
LOYERS NETS	246 203	-2 353	148	243 998
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	0	227 656	0	227 656
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	0	-165 729	0	-165 729
EBITDA DES HOTELS EN GESTION	0	61 927	0	61 927
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES (1)	16	22	0	38
Revenus de gestion et d'administration	15 263	897	-11 460	4 700
Frais liés à l'activité	-9 632	-2 150	10 566	-1 216
Frais de structure	-18 017	-3 514	159	-21 372
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	-12 386	-4 767	-735	-17 888
Amortissements des biens d'exploitation	-995	-37 189	0	-38 184
Variation nette des provisions et autres	10 727	36	-38	10 724
RESULTAT D'EXPLOITATION	243 565	17 676	-625	260 616
Résultat des cessions d'actifs	2 646	-229	625	3 042
Résultat des ajustements de valeurs	85 799	6 361	0	92 160
Résultat de cession de titres	0	-2	0	-2
Résultat des variations de périmètre	-13	-1	0	-14
RESULTAT OPERATIONNEL	331 997	23 805	0	355 802
Coût de l'endettement financier net	-41 400	-10 719	-0	-52 119
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-13 809	-1 408	0	-15 217
Ajustement de valeur des instruments dérivés	200 545	0	0	200 545
Actualisation des dettes et créances	-591	2	0	-589
Amortissement exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	-225	0	0	-225
Quote-part de résultat des entreprises associées	19 428	0	0	19 428
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	495 946	11 680	0	507 626
Impôts différés	9 757	-5 784	0	3 974
Impôt sur les sociétés	-6 397	-3 154	0	-9 551
RESULTAT NET DE LA PERIODE	499 306	2 742	0	502 048

(1) Le résultat des autres activités était regroupé dans l'EBITDA des hôtels en gestion au 31 décembre 2022. Un reclassement de 38 k€ a été effectué de l'EBITDA des hôtels en gestion vers le résultat des autres activités et réparti en fonction des secteurs.

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

L'activité Murs et Fonds présente un Résultat Brut d'Exploitation ressortant à 90,5 M€ au 31 décembre 2023 contre 74 M€ au 31 décembre 2022.

La hausse du chiffre d'affaires de 62,6 M€ est principalement liée à la poursuite de la croissance de l'activité sur l'année 2023. L'EBITDA est en hausse de 15,6 M€.

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

Données consolidées en K€	31-déc.-23	31-déc.-22	Var (K€)
Chiffres d'affaires	290 555	227 966	62 589
Coûts des ventes	-48 954	-38 073	-10 882
Coût de personnel	-95 608	-71 659	-23 950
A & G (Administratif & General)	-17 779	-11 827	-5 952
S & M (Sales & Marketing)	-13 689	-11 623	-2 066
Autres charges d'exploitation	-24 032	-20 746	-3 286
Résultat Brut d'Exploitation (GOP)	90 493	74 039	16 454
Frais de gestion	-3 465	-2 662	-803
Taxes foncières et autres	-5 105	-5 707	603
Assurances	-1 969	-1 337	-631
Honoraires conseils	-7 901	-6 586	-1 315
EBITDAR	72 054	57 746	14 308
Locations	-1 282	-2 555	1 272
EBITDA	70 772	55 192	15 581
Amortissements et provisions	-47 850	-36 641	-11 209
Résultat net opérationnel courant	22 922	18 551	4 371
Résultat exceptionnel	6 920	7 129	-209
Résultat net opérationnel	29 842	25 680	4 163
Coût de l'endettement financier net	-15 172	-10 677	-4 495
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	-2 462	-1 408	-1 054
Variation des justes valeurs des Instruments Financiers (IFT)	0	0	0
Autres produits et charges financiers	-16	-40	24
Résultat avant impôts	12 192	13 555	-1 363
Impôts sur les sociétés	486	-9 113	9 599
Résultat net de l'ensemble consolidé	12 678	4 442	8 236
Intérêts minoritaires	-1 133	-467	-666
Résultat net part du groupe	11 546	3 975	7 571

Le résultat net consolidé du secteur Murs et Fonds est supérieur (+1,1 M€) à celui présenté dans les comptes consolidés du groupe Covivio Hotels du fait de la présence d'une activité purement immobilière sur les Hotels Mercure et Plaza de Nice ainsi que d'un Terrain à Dresde.

L'EBITDA ci-dessus est inférieur à celui reporté dans la ligne « EBITDA des hôtels en gestion » de l'état du résultat net et dans l'état sectoriel (4.2.8.5). Voici un tableau détaillant les différents agrégats mouvementés entre les deux présentations :

Données consolidées en K€	31-déc.-23	Retraitements
Chiffres d'affaires	290 555	-3 513
Coûts des ventes	-48 954	8
Coût de personnel	-95 608	
A & G (Administratif & General)	-17 779	1 557
S & M (Sales & Marketing)	-13 689	
Autres charges d'exploitation	-24 032	293
Résultat Brut d'Exploitation (GOP)	90 493	-1 655
Frais de gestion	-3 465	
Taxes foncières et autres	-5 105	705
Assurances	-1 969	53
Honoraires conseils	-7 901	4 234
EBITDAR	72 054	3 337
Locations	-1 282	525
EBITDA	70 772	3 862
		74 634

Le retraitement de 3,8 M€ entre l'EBITDA présenté dans le compte de résultat de l'activité et l'EBITDA présenté dans le compte de résultat sectoriel de Covivio Hotels fait état de deux composantes :

- un reclassement dans les frais de structure et des opérations Intercos pour 4,2 M€ ;
- une activité purement immobilière pour -0,4 M€

4.2.9. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant