

**KPMG S.A.**

Tour Eqho  
2, avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris-La Défense cedex  
S.A. au capital de € 5 497 100

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

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

**KPMG S.A.**  
Tour Egho  
2, avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris-La Défense cedex  
S.A. au capital de € 5 497 100

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

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société Covivio Hotels,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio Hotels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

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

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

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

| Risque identifié   | Notre réponse   |
|--|---|
| <p>Au 31 décembre 2024, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette de 3 856 M€, soit 81,7% du total actif. Comme indiqué dans la note 4.5.2.4 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, ils sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.</p> <p>Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés.</p> <p>A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.</p> <p>Comme indiqué dans la note 4.5.2.8 « Provisions pour risques et charges » de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés.</p> | <p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées par votre société ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ;</li> <li>• analyser, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la concordance des capitaux propres retenus avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant ;</li> <li>• les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, au regard des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit « Evaluation des actifs immobiliers ».</li> </ul> </li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
| <p>Compte tenu du montant des titres de participation et des créances rattachées au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s’agissant de l’estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuels liées comme un point clé de l’audit.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• analyser le niveau de dépréciation retenu au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées par rapprochement de l’actif net réévalué à la valeur nette comptable ;</li> <li>• apprécier la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés ;</li> <li>• apprécier le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l’annexe aux comptes annuels.</li> </ul> |
|--|--|

### Evaluation des actifs immobiliers

| Risqué identifié  | Notre réponse  |
|---|--|
| <p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2024 une valeur nette de 273 M€ au regard d’un total bilan de 4716 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par votre société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d’acquisition ou au coût de production et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 4.5.2.3 « Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles » de l’annexe aux comptes annuels, à chaque arrêté, la société apprécie l’existence d’indices montrant qu’un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur, auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces éventuelles dépréciations sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d’expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles.</p> <p>L’évaluation d’un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants</p> | <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prendre connaissance du processus d’évaluation des actifs immobiliers ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre société ;</li> <li>• apprécier la compétence et l’indépendance des experts immobiliers en examinant l’application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre société ;</li> <li>• prendre connaissance des instructions écrites données par votre société aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, l’étendue et les limites de leurs travaux, notamment s’agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises ;</li> <li>• analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière aux experts immobiliers, telles que les baux, les données comptables et le budget des dépenses</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
| <p>des experts immobiliers sur la base des données transmises par la société.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.</p> | <p>d'investissement qui servent de base à la détermination de la valeur vénale des actifs immobiliers ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• apprécier les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées ;</li> <li>• nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;</li> <li>• apprécier, par sondages, la comptabilisation d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à au moins 150 K€ de la valeur nette comptable pendant plus de 2 années consécutives et l'application des critères présentés dans la note 4.5.2.3 de l'annexe aux comptes annuels ;</li> <li>• recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de votre société ;</li> <li>• apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.</li> </ul> |
|--|---|

### Vérifications spécifiques

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

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

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

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

### **Informations relatives au gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion de la gérance consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du Code de commerce.

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

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

### **Autres informations**

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

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

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

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

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

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

### **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio Hotels par votre assemblée générale du 15 avril 2024 pour le cabinet KPMG S.A. et du 11 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2024, le cabinet KPMG S.A. était dans la première année de sa mission et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la douzième année.

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

#### **Objectif et démarche d'audit**

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

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

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

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

### **Rapport au comité d'audit**

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

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



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

A Paris-La Défense, le 19 mars 2025,

KPMG S.A.

ERNST & YOUNG et Autres

Signé par :

*Sandie Tzinmann*

BE260F01C0B945D...

Sandie TZINMANN

Associée

Signed by:

*Jean-Roch Varon*

2D89241B7BAA442...

Jean-Roch VARON

Associé

Signed by:

*Pierre Lejeune*

D65211BD617946E...

Pierre LEJEUNE

Associé



**COVIVIO HOTELS**

---

# Comptes individuels au 31 décembre 2024

## SOMMAIRE

|            |   |    |
|------------|---|----|
| 4.4.       | COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024 .....                       | 4  |
| 4.4.1.     | <i>Bilan</i> .....  | 4  |
| 4.4.2.     | <i>Compte de résultat</i> .....                                     | 6  |
| 4.5.       | ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS .....                               | 7  |
| 4.5.1.     | <i>EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE</i> .....                 | 7  |
| 4.5.1.1.   | Acquisitions d'actifs immobiliers, travaux et développements .....  | 7  |
| 4.5.1.2.   | Cessions d'actifs immobiliers .....                                 | 7  |
| 4.5.1.3.   | Acquisitions de titres de participation .....                       | 8  |
| 4.5.1.4.   | Augmentation de Capital .....                                       | 8  |
| 4.5.1.5.   | Restructuration de la couverture .....                              | 8  |
| 4.5.1.6.   | Contrôle fiscal .....   | 8  |
| 4.5.2.     | <i>PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES</i> .....               | 9  |
| 4.5.2.1.   | Immobilisations corporelles.....                                    | 9  |
| 4.5.2.2.   | Immobilisations corporelles acquises en crédit-bail.....            | 11 |
| 4.5.2.3.   | Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles ..... | 12 |
| 4.5.2.4.   | Immobilisations financières .....                                   | 12 |
| 4.5.2.5.   | Créances clients et dépréciations clients douteux.....              | 13 |
| 4.5.2.6.   | Créances et dettes libellées en monnaies étrangères .....           | 13 |
| 4.5.2.7.   | Instruments dérivés .....   | 14 |
| 4.5.2.8.   | Provisions pour risques et charges .....                            | 16 |
| 4.5.2.9.   | Emprunts, dettes et emprunt obligataire .....                       | 16 |
| 4.5.2.10.  | Charges à répartir .....  | 16 |
| 4.5.2.11.  | Prime de remboursement d'emprunt obligataire.....                   | 16 |
| 4.5.2.12.  | Chiffre d'affaires .....  | 16 |
| 4.5.2.13.  | Impôts sur les Bénéfices .....                                      | 17 |
| 4.5.3.     | <i>EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN</i> .....                       | 18 |
| 4.5.3.1.   | Actif Immobilisé.....   | 18 |
| 4.5.3.1.1. | Immobilisations corporelles .....                                   | 18 |
| 4.5.3.1.2. | Variation des titres de participations .....                        | 19 |
| 4.5.3.1.3. | Détail des prêts .....  | 19 |
| 4.5.3.1.4. | Détail des autres titres immobilisés .....                          | 21 |
| 4.5.3.1.5. | Détail des dépréciations des actifs .....                           | 23 |
| 4.5.3.1.6. | Détail des dépréciations de titres de participations .....          | 24 |
| 4.5.3.2.   | Actif Circulant.....  | 25 |
| 4.5.3.2.1. | Ventilation des créances par échéance.....                          | 25 |
| 4.5.3.2.2. | Dépréciation des comptes clients .....                              | 26 |
| 4.5.3.2.3. | Valeurs mobilières de placement.....                                | 26 |
| 4.5.3.2.4. | Comptes de régularisation Actif et autres postes de l'actif .....   | 26 |
| 4.5.3.2.5. | Provisions pour risques et charges financière.....                  | 27 |
| 4.5.3.2.6. | Instruments de trésorerie actif.....                                | 27 |
| 4.5.3.2.7. | Produits à recevoir.....  | 27 |
| 4.5.3.3.   | Capitaux Propres .....  | 28 |
| 4.5.3.4.   | Provisions pour risques et charges .....                            | 30 |
| 4.5.3.4.1. | Provisions pour risque .....  | 30 |

|               |   |           |
|---------------|---|-----------|
| 4.5.3.4.2     | Indemnités de Fin de Carrière .....   | 31        |
| 4.5.3.5.      | Dettes .....  | 32        |
| 4.5.3.5.1     | Emprunts obligataires non convertibles .....  | 32        |
| 4.5.3.5.2     | Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit .....                          | 33        |
| 4.5.3.5.3     | Emprunts et dettes financières diverses .....   | 33        |
| 4.5.3.5.4     | Dettes fiscales et sociales .....   | 35        |
| 4.5.3.5.5     | Dettes sur immobilisations .....  | 35        |
| 4.5.3.5.6     | Autres dettes .....   | 35        |
| 4.5.3.5.7     | Instruments de trésorerie passif .....  | 36        |
| 4.5.3.5.8     | Covenants bancaires.....  | 36        |
| 4.5.3.5.9     | Comptes de charges à payer.....   | 36        |
| 4.5.3.5.10    | Comptes de régularisation Passif.....   | 37        |
| <b>4.5.4.</b> | <b>NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT .....</b>  | <b>37</b> |
| 4.5.4.1.      | Résultat Exploitation .....   | 37        |
| 4.5.4.1.1     | Chiffre d'affaires.....   | 37        |
| 4.5.4.1.2     | Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation .....                  | 37        |
| 4.5.4.1.3     | Charges d'exploitation .....  | 39        |
| 4.5.4.2.      | Résultat Financier .....  | 40        |
| 4.5.4.2.1     | Détail des dividendes .....   | 41        |
| 4.5.4.2.2     | Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières.....           | 41        |
| 4.5.4.2.3     | Différences positives et négatives de change .....                                    | 41        |
| 4.5.4.2.4     | Dotations aux provisions sur immobilisations financières .....                        | 43        |
| 4.5.4.3.      | Résultat Exceptionnel .....   | 44        |
| 4.5.4.4.      | Impôts sur les Bénéfices .....  | 44        |
| 4.5.4.5.      | Accroissements et allégements de la dette future d'impôts .....                       | 44        |
| <b>4.5.5.</b> | <b>ENGAGEMENTS HORS BILAN.....</b>  | <b>45</b> |
| 4.5.5.1.      | Engagements donnés .....  | 45        |
| 4.5.5.1.1     | Instruments financiers .....  | 45        |
| 4.5.5.1.2     | Les caps et floors .....  | 47        |
| 4.5.5.1.3     | Les Cross-Currency Swap .....   | 47        |
| 4.5.5.2.      | Engagements reçus .....   | 48        |
| 4.5.5.2.1     | Engagements liés aux activités opérationnelles et au financement.....                 | 48        |
| <b>4.5.6.</b> | <b>RENSEIGNEMENTS DIVERS .....</b>  | <b>49</b> |
| 4.5.6.1.      | Effectif moyen employé au cours de l'exercice et effectif à la fin de l'exercice..... | 49        |
| 4.5.6.2.      | Rémunération des mandataires sociaux.....   | 49        |
| 4.5.6.2.1     | Jetons de présence.....   | 49        |
| 4.5.6.2.2     | Rémunération du gérant et de l'associé commandité .....                               | 49        |
| 4.5.6.3.      | Informations concernant les transactions entre les parties liées .....                | 49        |
| 4.5.6.4.      | Informations sur les postes avec les entreprises liées.....                           | 50        |
| 4.5.6.5.      | Filiales et participations .....  | 51        |
| <b>4.5.7.</b> | <b>EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE .....</b>                                      | <b>52</b> |

## 4.4. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024

### 4.4.1. Bilan

#### ACTIF

| k€   | Note 4.5.        | 31-déc.-24<br>Brut | Amortissements<br>et dépréciations | 31-déc.-24<br>Net | 31-déc.-23<br>Net |
|--|------------------|--------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                               |                  | -                  | -                                  | -                 | -                 |
| <i>Immobilisations incorporelles en cours</i>                      |                  | -                  | -                                  | -                 | -                 |
| <b>Immobilisations corporelles :</b>                               | <b>4.5.3.1</b>   | <b>435 820</b>     | <b>162 642</b>                     | <b>273 177</b>    | <b>371 531</b>    |
| <i>Terrains</i>  |                  | 87 239             | 3 884                              | 83 355            | 116 900           |
| <i>Constructions</i>   |                  | 346 400            | 158 750                            | 187 649           | 250 653           |
| <i>Installations techniques, matériel et outillage industriels</i> |                  | -                  | -                                  | -                 | -                 |
| <i>Autres immobilisations corporelles</i>                          |                  | 23                 | 8                                  | 15                | 15                |
| <i>Immobilisations corporelles en cours</i>                        |                  | 2 158              | -                                  | 2 158             | 3 963             |
| <i>Avances et acomptes</i>   |                  | -                  | -                                  | -                 | -                 |
| <b>Immobilisations financières :</b>                               |                  | <b>4 056 143</b>   | <b>200 009</b>                     | <b>3 856 134</b>  | <b>3 802 443</b>  |
| <i>Participations</i>  | 4.5.3.1.2        | 2 212 353          | 200 009                            | 2 012 343         | 2 097 331         |
| <i>Autres titres immobilisés</i>                                   | 4.5.3.1.4        | 54                 | -                                  | 54                | 126               |
| <i>Créances rattachées à des participations &amp; Prêts</i>        | 4.5.3.1.3        | 1 842 557          | -                                  | 1 842 557         | 1 703 805         |
| <i>Autres immobilisations financières</i>                          |                  | 1 180              | -                                  | 1 180             | 1 181             |
| <b>Total I - Actif Immobilisé</b>                                  | <b>4.5.3.1</b>   | <b>4 491 963</b>   | <b>362 652</b>                     | <b>4 129 311</b>  | <b>4 173 974</b>  |
| <b>Stocks et en-cours</b>  |                  | -                  | -                                  | -                 | -                 |
| <b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>                    |                  | -                  | -                                  | -                 | -                 |
| <b>Créances d'exploitation :</b>                                   | <b>4.5.3.2.1</b> | <b>98 931</b>      | <b>7 323</b>                       | <b>91 609</b>     | <b>64 497</b>     |
| <i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>                       | 4.5.3.2.2        | 14 232             | 3 498                              | 10 734            | 4 907             |
| <i>Comptes courants</i>  |                  | 61 203             | -                                  | 61 203            | 57 879            |
| <i>Autres créances</i>   |                  | 23 496             | 3 825                              | 19 671            | 1 710             |
| <b>Valeurs mobilières de placement</b>                             | <b>4.5.3.2.3</b> | <b>358 013</b>     | -                                  | <b>358 013</b>    | -                 |
| <b>Disponibilités</b>  |                  | 86 362             | -                                  | 86 362            | 13 254            |
| <b>Charges constatées d'avance</b>                                 | <b>4.5.3.2.4</b> | <b>13 024</b>      | -                                  | <b>13 024</b>     | <b>15 982</b>     |
| <b>Instruments de trésorerie</b>                                   | <b>4.5.3.2.6</b> | <b>1 013</b>       | -                                  | <b>1 013</b>      | -                 |
| <b>Total II - Actif Circulant</b>                                  | <b>4.5.3.2</b>   | <b>557 343</b>     | <b>7 323</b>                       | <b>550 020</b>    | <b>93 732</b>     |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)                   | 4.5.3.2.4        | 9 353              | -                                  | 9 353             | 5 735             |
| Primes de remboursement des emprunts (IV)                          | 4.5.3.2.4        | 4 236              | -                                  | 4 236             | 2 246             |
| Ecarts de conversion Actif (V)                                     | 4.5.3.2.4        | 23 531             | -                                  | 23 531            | 15 056            |
| <b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>                               |                  | <b>5 086 425</b>   | <b>369 974</b>                     | <b>4 716 451</b>  | <b>4 290 743</b>  |

**PASSIF**

| k€  | Note<br>4.5.   | 31-déc.-24       | 31-déc.-23       |
|---|--|------------------|------------------|
| <b>Capitaux Propres :</b>   |  | <b>2 078 946</b> | <b>2 252 086</b> |
| Capital [dont versé 592 566 k€]   |  | 592 566          | 592 566          |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport  |  | 1 486 380        | 1 659 520        |
| <b>Réserves et report à nouveau :</b>   |  | <b>59 267</b>    | <b>59 261</b>    |
|   | <i>Réserve légale</i>  | 59 257           | 59 257           |
|   | <i>Report à nouveau</i>  | 10               | 4                |
| Résultat de l'exercice  |  | 286 693          | 20 439           |
| Provisions réglementées   |  | 7 572            | 8 403            |
| <b>Total I - capitaux Propres</b>   | <b>4.5.3.3</b>   | <b>2 432 477</b> | <b>2 340 189</b> |
| <b>Autres Fonds Propres</b>   |  | -                | -                |
| <b>Total I bis - Fonds Propres</b>  |  | -                | -                |
| Provisions pour risques   |  | 30 252           | 17 086           |
| Provisions pour charges   |  | 580              | 111              |
| <b>Total II - Provisions pour Risques et Charges</b>                            | <b>4.5.3.4</b>   | <b>30 832</b>    | <b>17 198</b>    |
| <b>DETTES</b>   |  |                  |                  |
| <b>Dettes financières :</b>   |  | <b>2 206 883</b> | <b>1 912 282</b> |
|   | <i>Autres emprunts obligataires</i> 4.5.3.5.1  | 1 465 974        | 953 361          |
|   | <i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</i> <sup>(1)</sup> 4.5.3.5.2 | 524 081          | 831 662          |
|   | <i>Emprunts et dettes financières diverses</i> 4.5.3.5.3                               | 216 828          | 127 260          |
| <b>Avances et acomptes reçus</b>  |  | -                | -                |
| <b>Dettes d'exploitation :</b>  |  | <b>16 737</b>    | <b>11 972</b>    |
|   | <i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>  | 13 299           | 9 875            |
|   | <i>Dettes fiscales et sociales</i> 4.5.3.5.4   | 3 437            | 2 097            |
|   | <i>Autres dettes d'exploitation</i>  |                  |                  |
| <b>Dettes diverses :</b>  |  | <b>14 629</b>    | <b>6 932</b>     |
|   | <i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i> 4.5.3.5.5                       | 4 262            | 6 426            |
|   | <i>Autres dettes diverses</i> 4.5.3.5.6  | 10 367           | 506              |
| <b>Produits constatés d'avance</b>  |  | -                | 600              |
| <b>Instruments de trésorerie</b>  | 4.5.3.5.7  | 55               | 80               |
| <b>Total III - Passif Circulant</b>   | <b>4.5.3.5</b>   | <b>2 238 304</b> | <b>1 931 867</b> |
| Ecarts de conversion Passif (IV)  | 4.5..5.10  | 14 837           | 1 490            |
| <b>TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)</b>  |  | <b>4 716 451</b> | <b>4 290 743</b> |
| <sup>(1)</sup> Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques |  | 22               | 0                |

## 4.4.2. Compte de résultat

| k€  | Note4.5.         | 31-déc.-24     | 31-déc.-23     | Variation (%)    |
|---|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Production vendue [Loyers]  |                  | 67 672         | 65 957         |                  |
| <b>Montant net du chiffre d'affaires</b>                            | <b>4.5.4.1.1</b> | <b>67 672</b>  | <b>65 957</b>  |                  |
| Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges       | <b>4.5.4.1.2</b> | 8 693          | 1 999          |                  |
| Autres produits   |                  | 155            | 351            |                  |
| <b>Total I - Produits d'exploitation</b>                            |                  | <b>76 520</b>  | <b>68 307</b>  | <b>12,02%</b>    |
| Autres achats et charges externes                                   |                  | 24 882         | 13 726         |                  |
| Impôts, taxes et versement assimilés                                |                  | 4 572          | 4 598          |                  |
| Salaires et traitements   |                  | 2 521          | 2 508          |                  |
| Charges sociales  |                  | 1 097          | 1 099          |                  |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions : |                  |                |                |                  |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements                  |                  | 15 982         | 15 950         |                  |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                   |                  | 2 288          | 2 259          |                  |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                   |                  | 106            | 1 342          |                  |
| Provisions pour risques et charges : Dotations aux provisions       |                  | 509            | 62             |                  |
| Autres charges  |                  | 2 189          | 2 429          |                  |
| <b>Total II - Charges d'exploitation</b>                            | <b>4.5.4.1.3</b> | <b>54 146</b>  | <b>43 972</b>  | <b>23,14%</b>    |
| <b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>                            | <b>4.5.4.1</b>   | <b>22 373</b>  | <b>24 335</b>  | <b>-8,06%</b>    |
| Quote-part de résultat sur opérations faites en commun              |                  |                |                |                  |
| <b>Bénéfice ou perte transférée</b>                                 | <b>III</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |                  |
| <b>Pertes ou bénéfice transféré</b>                                 | <b>IV</b>        | <b>0</b>       | <b>0</b>       |                  |
| <b>Produits financiers :</b>  |                  |                |                |                  |
| De participation (dividendes)                                       | <b>4.5.4.2.1</b> | 158 291        | 102 234        |                  |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé       |                  | 47 316         | 43 540         |                  |
| Autres intérêts et produits assimilés                               |                  | 84 733         | 58 684         |                  |
| Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges       | <b>4.5.4.2.2</b> | 53 778         | 2 300          |                  |
| Différences positives de change                                     | <b>4.5.4.2.3</b> | 781            | 9 703          |                  |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement       |                  | 0              | 257            |                  |
| <b>Total V - Produits financiers</b>                                |                  | <b>344 899</b> | <b>216 718</b> | <b>59,15%</b>    |
| <b>Charges financières :</b>  |                  |                |                |                  |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions   | <b>4.5.4.2.4</b> | 80 869         | 112 791        |                  |
| Intérêts et charges assimilées                                      |                  | 140 209        | 115 957        |                  |
| Différences négatives de change                                     | <b>4.5.4.2.3</b> | 6 804          | 217            |                  |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement      |                  | 0              | 0              |                  |
| <b>Total VI - Charges financières</b>                               |                  | <b>227 883</b> | <b>228 965</b> | <b>-0,47%</b>    |
| <b>2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>                                 | <b>4.5.4.2</b>   | <b>117 016</b> | <b>-12 246</b> | <b>-1055,52%</b> |
| <b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>          |                  | <b>139 389</b> | <b>12 088</b>  | <b>1053,10%</b>  |
| <b>Produits exceptionnels :</b>                                     |                  |                |                |                  |
| Sur opérations de gestion   |                  | 0              | 4 208          |                  |
| Sur opérations en capital   |                  | 314 214        | 9 783          |                  |
| Reprises sur provisions, dépréciations, transferts de charges       |                  | 2 145          | 116            |                  |
| <b>Total VII - Produits exceptionnels</b>                           | <b>4.5.4.3</b>   | <b>316 359</b> | <b>14 108</b>  | <b>2142,46%</b>  |
| <b>Charges exceptionnelles :</b>                                    |                  |                |                |                  |
| Sur opérations de gestion   |                  | 0              | 69             |                  |
| Sur opérations en capital   |                  | 167 804        | 4 415          |                  |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions   |                  | 1 251          | 1 273          |                  |
| <b>Total VIII - Charges exceptionnelles</b>                         | <b>4.5.4.3</b>   | <b>169 054</b> | <b>5 757</b>   | <b>2836,66%</b>  |
| <b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>                          | <b>4.5.4.3</b>   | <b>147 304</b> | <b>8 351</b>   | <b>1663,92%</b>  |
| Participation des salariés aux résultats (IX)                       |                  | 0              | 0              |                  |
| Impôts sur les bénéfices (X)  | <b>4.5.4.4</b>   | 0              | 0              |                  |
| <b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>                             |                  | <b>737 777</b> | <b>299 133</b> | <b>146,64%</b>   |
| <b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>                       |                  | <b>451 084</b> | <b>278 694</b> | <b>61,86%</b>    |
| <b>Bénéfice (+) ou perte (-)</b>                                    |                  | <b>286 693</b> | <b>20 439</b>  | <b>1302,66%</b>  |

## 4.5. ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

### 4.5.1. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

En novembre 2024, Covivio et AccorInvest ont finalisé l'opération de remembrement de la propriété des murs et des fonds de commerce de leurs hôtels pour une valeur totale d'échange de près de 800 M€. Au terme de cette opération initiée fin 2023, le groupe Covivio acquiert la pleine propriété de 43 hôtels situés en France, en Belgique et en Allemagne et cède à AccorInvest 16 hôtels situés sur les mêmes territoires.

Cette opération s'est traduite dans les comptes de Covivio Hotels par la cession de 9 actifs.

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

Aucun actif immobilier n'a été acquis au cours de l'année 2024.

#### 4.5.1.2. Cessions d'actifs immobiliers

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

| k€  | Valeur Nette Comptable | Prix de cession | Plus ou moins-values | Valeur Marché au 31-déc-23 |
|---|------------------------|-----------------|----------------------|----------------------------|
| Ibis Paris La Fayette (Accor) - Cession Vauban                      | 3 332                  | 12 616          | 9 284                | 12 800                     |
| Mercure Lille Centre Opéra (Accor) - Cession Vauban                 | 3 616                  | 12 950          | 9 334                | 12 000                     |
| Novotel Paris Gare Lyon (Accor) - Cession Vauban                    | 21 622                 | 86 608          | 64 986               | 85 520                     |
| Novotel Toulouse Centre Compans Caffarelli (Accor) - Cession Vauban | 7 513                  | 14 454          | 6 941                | 14 330                     |
| Novotel Atria Charenton H1549 (Accor) - Cession Vauban              | 6 268                  | 22 206          | 15 938               | 20 800                     |
| Novotel Atria Rueil Malmaison (Accor) - Cession Vauban              | 9 381                  | 20 066          | 10 685               | 18 380                     |
| Ibis Nice Centre H1396 (Accor) - Cession Vauban                     | 2 730                  | 7 803           | 5 074                | 7 200                      |
| Mercure La Grande Motte H1230 (Accor) - Cession Vauban              | 4 542                  | 9 689           | 5 147                | 9 770                      |
| Novotel Bordeaux Centre H1023 (Accor) - Cession Vauban              | 3 214                  | 12 549          | 9 334                | 12 930                     |
| Novotel Paris St Quentin (Accor)                                    | 5 503                  | 11 019          | 5 517                | 12 530                     |
| Ibis Limoges Centre (Accor)   | 1 096                  | 1 495           | 399                  | 2 430                      |
| Ibis Strasbourg Pte Fce (Accor)                                     | 2 334                  | 7 100           | 4 766                | 6 930                      |
| Ibis Blagnac (Accor)  | 5 401                  | 7 000           | 1 599                | 8 520                      |
| Mercure Lyon Lumiere (Accor)  | 2 490                  | 6 993           | 4 502                | 6 320                      |
| Novotel Nimes Atria (Accor)   | 4 786                  | 9 200           | 4 414                | 8 800                      |
| Balma (Courtepaille)  | 1 373                  | 1 350           | -23                  | 1 384                      |
| Rungis (Courtepaille)   | 1 477                  | 2 100           | 623                  | 2 100                      |
| Toulouse Fenouillet (Courtepaille)                                  | 1 006                  | 1 551           | 545                  | 1 584                      |
| <b>Total</b>  | <b>87 682</b>          | <b>246 748</b>  | <b>159 066</b>       | <b>244 328</b>             |



#### **4.5.1.3. Acquisitions de titres de participation**

Au cours de l'année 2024, la société a fait l'acquisition de titres de la société Las Dalias, société détenant un hôtel dans les Îles Canaries.

Covivio Hotels est également unique actionnaire de la société Covivio Hotels Belgique, depuis la création de cette dernière au cours de l'année écoulée.

#### **4.5.1.4. Augmentation de Capital**

N/A sur l'exercice.

#### **4.5.1.5. Restructuration de la couverture**

Au 31 décembre 2020, certains instruments dérivés, considérés comme des positions ouvertes isolées (POI) jusqu'au 31 décembre 2018, ont été réutilisés à des fins de couverture, la juste valeur de ces instruments a donc été amortie en résultat sur la durée de vie résiduelle du dérivé. Covivio Hotels n'est pas en situation de sur-couverture au 31 décembre 2024.

#### **4.5.1.6. Contrôle fiscal**

Aucun contrôle fiscal en cours sur la société.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **4.5.2.1. Immobilisations corporelles**

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

- leur coût d'acquisition incluant les frais et droits de mutation liés à l'achat pour les immeubles acquis postérieurement à l'adoption du régime SIIC ;

- leur coût de production pour les immeubles en réhabilitation : les travaux réalisés sont comptabilisés en immobilisations en cours au fur et à mesure de la réception des factures fournisseurs puis transférés en construction à la réception des procès-verbaux de fin de travaux.

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

✓ **Méthodologie retenue :**

- Hôtels**

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

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

- Restaurants Courtepaille**

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

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

L'ensemble du patrimoine immobilier est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel (30 juin et 31 décembre), et selon des modalités de calcul fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle.

Covivio Hotels se conforme également au Code de déontologie des sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) applicable aux sociétés adhérentes de la Fédération des sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), notamment en matière de pratique des expertises immobilières.

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, à la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC) ainsi que ceux du Red Book 2014 de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par la société a été intégralement évalué au 31 décembre 2024 par des experts immobiliers indépendants et membres de la RICS dont BNP Real Estate, BPCE, CBRE et Cushman.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

|                    | GBP | EUROS    |
|--------------------|-----|----------|
| Taux à l'ouverture | 1   | 1,151930 |
| Taux à la clôture  | 1   | 1,206160 |

#### 4.5.2.7. Instruments dérivés

Covivio Hotels a recours à des instruments financiers dérivés à terme ferme ou optionnel ou combinaison d'instrument financiers à termes fermes ou optionnels comme des swaps, des caps, des floors ou des cross currency swap pour la gestion du risque global de taux et de change.

Les instruments utilisés sont réputés simples, standards et liquides.

La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont réalisées.

Dans le cas où les instruments sont qualifiés d'opérations de couverture :

- Les effets nets (produits et charges) des dérivés qualifiés de couvertures sont reconnus au compte de résultat de manière symétrique aux effets nets (produits et charges) des éléments couverts, c'est à dire de façon symétrique à la reconnaissance de la charge d'intérêt des emprunts couverts pour la couverture du risque de taux, et de façon symétrique aux effets de change réalisés pour la couverture du risque de change ;
- Les soultes payées ou reçues à la contraction d'un contrat de swap sont comptabilisées dans un compte de régularisation à l'actif ou au passif du bilan et sont étalées en résultat sur la durée effective d'activation de l'instrument ;
- Les primes payées à la contraction d'un contrat d'option (cap, floor, tunnel) sont comptabilisées en instrument financiers à l'actif du bilan et étalées en résultat sur la période couverte par l'option ;
- Lorsque les instruments financiers à terme sont résiliés ou restructurés avec la contrepartie initiale et que le ou les éléments couverts sont toujours existants, afin d'assurer un traitement symétrique avec l'élément couvert, les gains et pertes des dérivés résiliés (soultes payées ou reçues) sont enregistrés au bilan dans les comptes de régularisations sur instruments de trésorerie prévus par le PCG en attente d'imputation

en résultat de manière symétrique avec l'élément couvert. Ainsi les gains et pertes réalisés sur les instruments de couvertures résiliés sont comptabilisés en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert, de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert. Pour les opérations restructurées, les nouveaux dérivés sont comptabilisés selon les principes évoqués au deuxième paragraphe ci-dessus.

- Afin de centraliser la gestion des risques de taux et de change au niveau du Groupe Covivio Hotels, Covivio Hotels contracte des dérivés vis à vis du marché et refacture auprès de ses filiales les effets de la couverture sur la base d'une convention, permettant de comptabiliser les effets de la couverture externe de manière symétrique.

Lorsque l'élément couvert ne répond plus (en partie ou totalement) à la qualification d'élément couvert, par exemple lorsqu'il disparaît, et que l'instrument de couverture est conservé, celui-ci est traité (en totalité ou en partie) comme un instrument dérivé en position ouverte isolée.

Dans le cas où les instruments ne sont pas qualifiés d'opérations de couverture et sont en position isolée :

- Les variations de valeur sont comptabilisées au bilan en contrepartie de comptes de régularisation ;
- Les moins-values latentes sont provisionnées, et
- Lors de la renégociation ou le cassage de ces instruments, la soulte éventuelle est comptabilisée directement en compte de résultat.

Si une opération en position ouverte isolée venait à être requalifiée d'opération de couverture :

- Si la juste valeur de l'instrument était négative en date de requalification et qu'une provision avait été constituée sur la base d'un écart de réévaluation actif, ces deux comptes sont repris en contrepartie des écarts de réévaluation. A la date de requalification, la juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert ;
- Si la juste valeur de l'instrument était positive en date de requalification, la quote-part de réévaluation est figée au bilan et n'est reconnue qu'à maturité de l'instrument. La juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert.

Les instruments en portefeuille à la date de clôture sont inscrits dans les engagements hors bilan financiers pour la valeur nominale des contrats.



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

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

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

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

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

#### **4.5.2.10. Charges à répartir**

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

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

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

#### **4.5.2.12. Chiffre d'affaires**

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

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

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

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

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

#### **4.5.2.13. Impôts sur les Bénéfices**

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

Le régime SIIC permet l'exonération :

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

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

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

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

### 4.5.3. EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

#### 4.5.3.1. Actif Immobilisé

- Variation des valeurs brutes

| k€                                   | Note 4.5. | Valeur au 31-déc.-23 | Augmentations          |     |            | Diminutions                |            | Valeurs brutes au 31-déc.-24 |
|--------------------------------------|-----------|----------------------|------------------------|-----|------------|----------------------------|------------|------------------------------|
|                                      |           |                      | Acquisition et travaux | TUP | Transferts | Cessions et autres sorties | Transferts |                              |
| <b>Immobilisations incorporelles</b> |           | -                    | -                      | -   | -          | -                          | -          | -                            |
| <b>Immobilisations corporelles</b>   |           | <b>586 405</b>       | <b>3 317</b>           | -   | -          | <b>153 904</b>             | -          | <b>435 819</b>               |
| - Terrains                           | 4.5.3.1.1 | 119 942              | -                      | -   | -          | 32 702                     | -          | 87 239                       |
| - Constructions                      | 4.5.3.1.1 | 462 479              | 1 809                  | -   | 3 313      | 121 201                    | -          | 346 400                      |
| - Autres immobilisations corporelles |           | 22                   | -                      | -   | -          | -                          | -          | 22                           |
| - Immobilisations en cours           | 4.5.3.1.1 | 3 963                | 1 508                  | -   | -3 313     | -                          | -          | 2 158                        |
| <b>Immobilisations financières</b>   |           | <b>3 989 339</b>     | <b>525 831</b>         | -   | -          | <b>459 026</b>             | -          | <b>4 056 143</b>             |
| - Titres de participations           | 4.5.3.1.2 | 2 284 227            | 16 325                 | -   | -          | 88 199                     | -          | 2 212 353                    |
| - Prêts                              | 4.5.3.1.3 | 1 703 805            | 508 852                | -   | -          | 370 100                    | -          | 1 842 557                    |
| - Titres immobilisés                 | 4.5.3.1.4 | 126                  | 655                    | -   | -          | 727                        | -          | 54                           |
| - Autres immobilisations financières |           | 1 181                | -1                     | -   | -          | -                          | -          | 1 180                        |
| <b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>        |           | <b>4 575 744</b>     | <b>529 148</b>         | -   | -          | <b>612 930</b>             | -          | <b>4 491 962</b>             |

#### 4.5.3.1.1 Immobilisations corporelles

La variation des immobilisations corporelles est due principalement :

- La cession des actifs suivants, sortis aux valeurs brutes ci-dessous :

| k€  | Valeur brute cédées |
|---|---------------------|
| Ibis Paris La Fayette (Accor) - Cession Vauban                      | 5 474               |
| Mercure Lille Centre Opéra (Accor) - Cession Vauban                 | 7 680               |
| Novotel Paris Gare Lyon (Accor) - Cession Vauban                    | 34 170              |
| Novotel Toulouse Centre Compans Caffarelli (Accor) - Cession Vauban | 12 255              |
| Novotel Atria Charenton H1549 (Accor) - Cession Vauban              | 10 285              |
| Novotel Atria Rueil Malmaison (Accor) - Cession Vauban              | 15 085              |
| Ibis Nice Centre H1396 (Accor) - Cession Vauban                     | 8 121               |
| Mercure La Grande Motte H1230 (Accor) - Cession Vauban              | 7 861               |
| Novotel Bordeaux Centre H1023 (Accor) - Cession Vauban              | 6 383               |
| Novotel Paris St Quentin (Accor)                                    | 10 002              |
| Ibis Limoges Centre (Accor)   | 2 270               |
| Ibis Strasbourg Pte Fce (Accor)                                     | 4 068               |
| Ibis Blagnac (Accor)  | 9 101               |

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Mercure Lyon Lumiere (Accor)       | 4 890          |
| Novotel Nimes Atria (Accor)        | 7 864          |
| Balma (Courtepaille)               | 1 820          |
| Rungis (Courtepaille)              | 2 117          |
| Toulouse Fenouillet (Courtepaille) | 1 448          |
| <b>Total</b>                       | <b>150 893</b> |

- La différence correspond à des travaux ou mises au rebut.

#### 4.5.3.1.2 Variation des titres de participations

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

- Cession des titres de participation de la société Bardiomar SL (-79M€)
- Réduction de capital Iris Invest 2010 (-9M€)
- Acquisition puis augmentation de capital de la société Las Dalias (+16M€)

| Sociétés  | Valeur des titres (k€) |
|---|------------------------|
| <b>Montant au 31 décembre 2023</b>                    | <b>2 284 227</b>       |
| <b>Acquisition de titres et assimilés</b>             |                        |
| Covivio Hotels Belgique                               | 62                     |
| Las Dalias Propco S.L                                 | 16 263                 |
| <b>Total augmentation de titres suite acquisition</b> | <b>16 325</b>          |
| <b>Titres repris suite TUP</b>                        |                        |
|   | -                      |
| <b>Total augmentation de titres repris suite TUP</b>  | <b>-</b>               |
| <b>Cession de titres</b>                              |                        |
| Bardiomar SI  | 79 224                 |
| <b>Total Cession de titres</b>                        | <b>79 224</b>          |
| <b>Réduction de Capital</b>                           |                        |
| Iris Invest 2010                                      | 8 974                  |
| <i>dont dissolution</i>                               | -                      |
| <b>Total Réduction de Capital</b>                     | <b>8 974</b>           |
| <b>Elimination des titres des filiales tupées</b>     |                        |
|   | -                      |
| <b>Total diminution suite TUP</b>                     | <b>-</b>               |
| <b>Cession de titres et assimilés</b>                 |                        |
|   | -                      |
| <b>Total Réduction de Capital</b>                     | <b>-</b>               |
| <b>Montant au 31 décembre 2024</b>                    | <b>2 212 353</b>       |

#### 4.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

| Type de prêts             | k€               |
|---------------------------|------------------|
| Prêts aux filiales        | 1 824 391        |
| Intérêts courus sur prêts | 2 887            |
| Intérêts courus sur swap  | 15 279           |
| <b>Total</b>              | <b>1 842 557</b> |

Le détail des prêts aux filiales est le suivant :

| k€                                | Capital restant dû au<br>31/12/2024 | Intérêts courus au<br>31/12/2024 | Capital restant dû<br>au 31/12/2023 |
|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Murdelux (1)                      | 493 676                             | 2                                | 507 120                             |
| Investment FDM Rocatierra         | 199 289                             | -                                | 208 281                             |
| Constance                         | 185 669                             | 1 709                            | 77 092                              |
| SNC Foncière Otello               | 78 659                              | -                                | 88 157                              |
| FDM M Lux                         | 122 211                             | -                                | 138 337                             |
| SCI Rosace                        | 30 200                              | -                                | 30 200                              |
| OPCI Oteli                        | 18 699                              | 427                              | 31 138                              |
| LHM Holding Lux                   | 28 960                              | 337                              | 28 960                              |
| SAS Kombon                        | 18 178                              | 289                              | 19 181                              |
| Bardiomar                         | -                                   | -                                | 8 798                               |
| Ruhl Côte d'Azur                  | 2 412                               | -                                | 2 412                               |
| SCI Porte Dorée                   | 3 447                               | -                                | 3 447                               |
| SAS Iris Holding France           | 3 430                               | 9                                | 6 745                               |
| SNC Hotel 37 René Clair           | 3 000                               | -                                | 3 000                               |
| B&B Invest Espagne                | 5 962                               | -                                | 5 962                               |
| Constance Lux 1 S.À.R.L           | 48 570                              | -                                | 56 621                              |
| Constance Lux 2 S.À.R.L           | 116 501                             | 34                               | 79 299                              |
| Societe Nouvelle De L'Hotel Plaza | 1 786                               | -                                | 1 786                               |
| Rocky I                           | 6 322                               | -                                | 6 322                               |
| Rocky II                          | 6 322                               | -                                | 6 322                               |
| Rocky III                         | 6 322                               | -                                | 6 322                               |
| Rocky IV                          | 6 322                               | -                                | 6 322                               |
| Rocky V                           | 6 322                               | -                                | 6 322                               |
| Rocky VI                          | 6 322                               | -                                | 6 322                               |
| Rocky VII                         | 6 322                               | -                                | 6 322                               |
| Rocky VIII                        | 6 322                               | -                                | 6 322                               |
| Rocky IX                          | 6 322                               | -                                | 6 322                               |
| Rocky X                           | 6 322                               | -                                | 6 322                               |
| Rocky XI                          | 6 322                               | -                                | 6 322                               |
| Blythswood Square Hotel Glasgow   | 32 003                              | -                                | 30 564                              |
| George Hotel Investments Ltd      | 14 979                              | -                                | 14 305                              |
| Grand Central Hotel Company Ltd   | 14 099                              | -                                | 13 465                              |
| Lagonda Palace Propco Ltd         | 30 647                              | -                                | 29 269                              |
| Lagonda Russell Propco Ltd        | 132 992                             | -                                | 127 013                             |
| Roxburghe Investments Propco Ltd  | 96 561                              | -                                | 92 219                              |
| The St David'S Hotel Cardiff Ltd  | 8 682                               | -                                | 8 292                               |
| Las Dalias                        | 64 240                              | 79                               | -                                   |
| <b>Total</b>                      | <b>1 824 391</b>                    | <b>2 887</b>                     | <b>1 681 202</b>                    |

(1) Variation des prêts avec Murdelux :

| k€   | Capital restant dû au 31/12/2024 | Capital restant dû au 31/12/2023 | Variation      | Caractéristiques prêts / commentaires                              |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------|--|
| <b>Portefeuille Grande Bretagne</b>                        | <b>51 691</b>                    | <b>49 367</b>                    | <b>2 324</b>   | <b>Emprunt en GBP - Capital restant de 42 856 K GBP</b>            |
| Lagonda Leeds Holdco Ltd                                   | 9 634                            | 9 200                            | 433            | Date souscription : 18/07/18 - Durée de 8 ans - Taux : 3,018 %     |
| Lagonda York Holdco Ltd                                    | 24 827                           | 23 711                           | 1 116          | Date souscription : 18/07/18 - Durée de 8 ans - Taux : 3,018 %     |
| Wotton House Properties Holdco Ltd                         | 17 230                           | 16 455                           | 775            | Date souscription : 18/07/18 - Durée de 8 ans - Taux : 3,018 %     |
| <b>Portefeuille Belgique</b>                               | <b>70 809</b>                    | <b>71 419</b>                    | <b>-610</b>    |  |
| Fonciere No Bruxelles Grand Place                          | 6 430                            | 6 430                            | -              | Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %     |
| Fonciere No Bruxelles Aeroport                             | 6 320                            | 6 320                            | -              | Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %     |
| Fonciere No Bruges Centre                                  | 4 390                            | 4 390                            | -              | Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %     |
| Fonciere Gand Centre                                       | 4 780                            | 4 780                            | -              | Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %     |
| Fonciere Ib Bruxelles Grand Place                          | 5 670                            | 5 670                            | -              | Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %     |
| Fonciere Ib Bruxelles Aeroport                             | 1 930                            | 1 930                            | -              | Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %     |
| Fonciere Ib Bruges Centre                                  | 3 790                            | 3 790                            | -              | Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %     |
| Fonciere Antwerp Centre                                    | 2 350                            | 2 350                            | -              | Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %     |
| Fonciere Gand Opera  | 2 680                            | 2 680                            | -              | Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %     |
| Fonciere Bruxelles Expo Atomium                            | 1 540                            | 1 540                            | -              | Date souscription : 01/04/22 - Durée de 5 ans - Taux : 2,417 %     |
| Sunparks Oostduinkerke                                     | 4 554                            | 4 554                            | -              | Date souscription : 30/09/21 - Durée de 5 ans - Taux : 2,401 %     |
| Fonciere Kempense Meren                                    | 26 375                           | 26 375                           | -              | Date souscription : 06/07/22 - Durée de 5 ans - Taux : 1,934 %     |
| Jouron Sprl  | -                                | 610                              | -610           | NA   |
| <b>Portefeuille Luxembourg</b>                             | <b>99 537</b>                    | <b>103 262</b>                   | <b>-3 725</b>  |  |
| Bnb Invest Lux 1   | 5 465                            | 5 465                            | -              | Date souscription : 10/12/20 - Durée de 7 ans - Taux : 2,39 %      |
| Bnb Invest Lux 2   | 2 316                            | 4 650                            | -2 334         | Date souscription : 10/12/20 - Durée de 7 ans - Taux : 2,4 %       |
| Bnb Invest Lux 3   | 2 979                            | 4 370                            | -1 391         | Date souscription : 10/12/20 - Durée de 7 ans - Taux : 2,4 %       |
| Bnb Invest Lux 4   | 17 580                           | 17 580                           | -              | Date souscription : 01/01/21 - Durée de 7 ans - Taux : 2,4 %       |
| Mo Lux 1   | 8 243                            | 8 243                            | -              | 2 prêts - entre le 10/12/20 et le 10/12/27 - taux moyen : 2,37 %   |
| Ringer Sarl  | 17 000                           | 17 000                           | -              | Date souscription : 31/12/21 - Durée de 5 ans - Taux : 3,99 %      |
| Bnb Invest Lux 5   | 6 581                            | 6 581                            | -              | Date souscription : 08/06/22 - Durée de 5 ans - Taux : 1,96 %      |
| H Invest Lux S.A.R.L.                                      | 22 476                           | 22 476                           | -              | Date souscription : 31/12/22 - Durée de 5 ans - Taux : 4,22 %      |
| H Invest Lux 2   | 16 897                           | 16 897                           | -              | 2 prêts - entre le 28/09/17 et le 31/12/29 - taux moyen : 4,4365 % |
| <b>Portefeuille Pays-Bas</b>                               | <b>43 707</b>                    | <b>43 707</b>                    | <b>-6 147</b>  |  |
| Hotel Amsterdam Centre B.V.                                | 13 675                           | 13 675                           | -              | 2 prêts - entre le 07/06/21 et le 09/12/27 - taux moyen : 3,166 %  |
| Hotel Amsterdam Noord Fdm B.V.                             | 20 950                           | 20 950                           | -              | 2 prêts - entre le 27/12/18 et le 01/10/29 - taux moyen : 3,847 %  |
| Hotel Amersfoort Fdm B.V.                                  | 9 082                            | 9 082                            | -              | 4 prêts - entre le 26/03/19 et le 01/10/29 - taux moyen : 3,857 %  |
| <b>Portefeuille Italie / Portugal</b>                      | <b>129 360</b>                   | <b>129 360</b>                   | <b>-</b>       |  |
| Palazzo Naiadi Rome Propco S.R.L. - IT                     | 67 607                           | 67 607                           | -              | Date souscription : 07/09/20 - Durée de 9 ans - Taux : 2,28 %      |
| Palazzo Gaddi Florence Propco S.R.L. - IT                  | 12 059                           | 12 059                           | -              | Date souscription : 07/09/20 - Durée de 9 ans - Taux : 2,28 %      |
| Bellini Venice Propco S.R.L. - IT                          | 12 271                           | 12 271                           | -              | Date souscription : 07/09/20 - Durée de 9 ans - Taux : 2,28 %      |
| Dei Dogi Venice Propco S.R.L. - IT                         | 13 387                           | 13 387                           | -              | Date souscription : 07/09/20 - Durée de 9 ans - Taux : 2,28 %      |
| Portmurs - PT  | 24 037                           | 24 037                           | -              | Date souscription : 26/04/21 - Durée de 5 ans - Taux : 2,326 %     |
| <b>Portefeuille Hongrie / Pologne / République Tchèque</b> | <b>96 704</b>                    | <b>108 137</b>                   | <b>-11 433</b> |  |
| New York Palace Propco - HU                                | 67 872                           | 67 872                           | -              | 2 prêts - entre le 07/09/20 et le 09/12/27 - taux moyen : 3,179 %  |
| Forsmint Investments Sp.Zoo - PL                           | 5 618                            | 5 618                            | -              | Date souscription : 06/12/19 - Durée de 7 ans - Taux : 2,716 %     |
| Cerstook Investments Sp.Zoo - PL                           | -                                | 6 147                            | -6 147         | NA   |
| Noxwood Investments Sp.Zoo - PL                            | 5 969                            | 5 969                            | -              | Date souscription : 06/12/19 - Durée de 7 ans - Taux : 2,712 %     |
| Redwen Investments Sp.Zoo - PL                             | -                                | 5 287                            | -5 287         | NA   |
| Sc Czech Aad S.R.O. - CZ                                   | 17 244                           | 17 244                           | -              | 2 prêts - entre le 07/09/20 et le 09/12/27 - taux moyen : 3,205 %  |
| <b>Total</b>   | <b>491 808</b>                   | <b>505 253</b>                   | <b>-13 444</b> |  |

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

**4.5.3.1.4 Détail des autres titres immobilisés**

| Détail des actions propres                                    | Nombre d'actions | k€ |
|---|------------------|----|
| Actions détenues par la société - contrat de liquidité        | 2 793            | 54 |
| Actions détenues par la société - croissance externe          | -                | -  |
| Actions détenues par la société pour attribution aux salariés | -                | -  |

| k€              | 31-déc.-23 | Augmentation | Diminution | 31-déc.-24 |
|-----------------|------------|--------------|------------|------------|
| Actions propres | 126        | 655          | 727        | 54         |
| <b>Total</b>    | <b>126</b> | <b>655</b>   | <b>727</b> | <b>54</b>  |

Au 31 décembre 2024 la société détenait 2 793 actions propres dans le cadre du contrat de liquidité soit un montant global de 54 k€.

- Variation des amortissements et dépréciations

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

| k€   | Note 4.5. | 31-déc.-23     | Augmentations |               | Diminutions                |     | 31-déc.-24     |
|--|-----------|----------------|---------------|---------------|----------------------------|-----|----------------|
|  |           |                | TUP           | Dotations     | Cessions et autres sorties | TUP |                |
| <b>Dépréciation des immobilisations incorporelles</b>        |           | -              | -             | -             | -                          | -   | -              |
| <b>Amort.et dépréciation des immobilisations corporelles</b> |           | <b>214 875</b> | -             | <b>14 764</b> | <b>66 997</b>              | -   | <b>162 642</b> |
| - Constructions  |           | 210 035        | -             | 12 476        | 65 803                     | -   | 156 708        |
| - Autres immobilisations corporelles                         |           | 65             | -             | -             | -                          | -   | 65             |
| - Dépréciation / terrains et construction                    | 4.5.3.1.5 | 4 776          | -             | 2 288         | 1 194                      | -   | 5 870          |
| <b>Dépréciations immobilisations financières</b>             |           | <b>186 895</b> | -             | <b>53 251</b> | <b>40 137</b>              | -   | <b>200 009</b> |
| - Participations   | 4.5.3.1.6 | 186 895        | -             | 53 251        | 40 137                     | -   | 200 009        |
| - Prêt   |           | -              | -             | -             | -                          | -   | -              |
| <b>Total</b>   |           | <b>401 771</b> | -             | <b>68 015</b> | <b>107 134</b>             | -   | <b>362 652</b> |

#### 4.5.3.1.5 *Détail des dépréciations des actifs*

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

| k€                                  | 31-déc.-23   | Dotations    | Reprises     | 31-déc.-24   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Les Ulis (Courtepaille)             | 429          | 50           | 7            | 472          |
| La Charite Sur Loire (Courtepaille) | 308          | -            | 117          | 191          |
| Lognes (Courtepaille)               | 273          | -            | 273          | -            |
| Evreux (Courtepaille)               | 180          | -            | 180          | -            |
| Creteil (Courtepaille)              | 350          | -            | 107          | 243          |
| Mareuil Les Meaux (Courtepaille)    | 78           | 292          | 1            | 368          |
| Villemandeur (Courtepaille)         | 520          | 106          | 17           | 609          |
| Tregueux (Courtepaille)             | 531          | -            | 49           | 482          |
| Appoigny (Courtepaille)             | 474          | 83           | 8            | 549          |
| Linas (Courtepaille)                | 263          | 33           | 6            | 291          |
| Moissy Cramayel (Courtepaille)      | -            | 248          | -            | 248          |
| La Plaine St Denis (Courtepaille)   | 230          | -            | 126          | 105          |
| Heillecourt (Courtepaille)          | 62           | 75           | 1            | 136          |
| Creches Sur Saone (Courtepaille)    | 162          | 29           | 3            | 189          |
| Artenay (Courtepaille)              | 290          | 11           | 9            | 292          |
| Balma (Courtepaille) - (1)          | 13           | -            | 13           | -            |
| Reims (Courtepaille)                | 226          | 546          | 3            | 770          |
| Brie Comte Robert (Courtepaille)    | 40           | -            | 40           | -            |
| Rosny Sous Bois (Courtepaille)      | 347          | -            | 235          | 112          |
| Voreppe (Courtepaille)              | -            | 160          | -            | 160          |
| Pierre Benite (Courtepaille)        | -            | 219          | -            | 219          |
| Nemours (Courtepaille)              | -            | 305          | -            | 305          |
| Chalon Sur Saone (Courtepaille)     | -            | 131          | -            | 131          |
| <b>Total</b>                        | <b>4 776</b> | <b>2 288</b> | <b>1 194</b> | <b>5 870</b> |

(1) - Reprise sur actifs cédés en 2024



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

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

- Dépréciation des titres de participations

| k€                                 | 31-déc.-23     | Dotations     | Reprises      | 31-déc.-24     |
|------------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Murdelux                           | -              | 48 375        | -             | 48 375         |
| Lhm Holding Lux S.À.R.L            | 777            | 1 268         | -             | 2 045          |
| Fdm M Lux S.À.R.L                  | 107 863        | 2 296         | -             | 110 160        |
| Bardiomar SI                       | 817            | -             | 817           | -              |
| Constance                          | 43 441         | -             | 11 997        | 31 444         |
| Covivio Hotels Gestion Immobiliere | 1              | -             | 1             | -              |
| Sas Kombon                         | 6 675          | 1 299         | -             | 7 973          |
| Rocky I                            | 2 484          | -             | 2 484         | -              |
| Rocky II                           | 2 484          | -             | 2 484         | -              |
| Rocky III                          | 2 484          | -             | 2 484         | -              |
| Rocky IV                           | 2 484          | -             | 2 484         | -              |
| Rocky V                            | 2 484          | -             | 2 484         | -              |
| Rocky VI                           | 2 484          | -             | 2 484         | -              |
| Rocky VII                          | 2 484          | -             | 2 484         | -              |
| Rocky VIII                         | 2 484          | -             | 2 484         | -              |
| Rocky IX                           | 2 484          | -             | 2 484         | -              |
| Rocky X                            | 2 484          | -             | 2 484         | -              |
| Rocky XI                           | 2 484          | -             | 2 484         | -              |
| Covivio Hotels Belgique            | -              | 2             | -             | 2              |
| Las Dalias Propco S.L              | -              | 11            | -             | 11             |
| <b>Total</b>                       | <b>186 895</b> | <b>53 251</b> | <b>40 137</b> | <b>200 009</b> |

- Dépréciations complémentaires du fait de la situation nette négative

| k€                                 | 31-déc.-23 | Dotations | Reprises | 31-déc.-24 |
|------------------------------------|------------|-----------|----------|------------|
| Covivio Hotels Gestion Immobiliere | -          | 74        | -        | 74         |
| <b>Total</b>                       | -          | <b>74</b> | -        | <b>74</b>  |

#### 4.5.3.2. Actif Circulant

##### 4.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

Le solde des créances au 31 décembre 2024 de 14 232 k€ comprend notamment 4 168 k€ de créances douteuses.

| k€   | Montant brut au 31-déc.-24 | Part à moins d'un an | Part à plus d'un an | Montant brut au 31-déc.-23 |
|--|----------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|
| <b>Créances clients et comptes rattachés</b> | <b>14 232</b>              | <b>12 108</b>        | <b>2 124</b>        | <b>8 518</b>               |
| Créances clients                             | 5 228                      | 5 228                | -                   | 5 403                      |
| Franchise de loyers (1)                      | 2 380                      | 256                  | 2 124               | 2 420                      |
| Facture à établir                            | 6 580                      | 6 580                | -                   | 562                        |
| Charges récupérables sur les locataires      | 45                         | 45                   | -                   | 134                        |
| <b>Comptes courants</b>                      | <b>61 203</b>              | <b>61 203</b>        | -                   | <b>57 953</b>              |
| <b>Autres créances</b>                       | <b>23 496</b>              | <b>14 040</b>        | <b>9 457</b>        | <b>5 535</b>               |
| Créances diverses                            | 2 245                      | 2 245                | -                   | 291                        |
| Créances de TVA                              | 2 160                      | 2 160                | -                   | 1 839                      |
| Créances Impôt (2)                           | 4 906                      | 4 906                | -                   | 4 905                      |
| Avance sur cession de titres Bardiomar (3)   |                            |                      |                     | -1 500                     |
| Créance sur cession d'immobilisation         | 14 185                     | 4 728                | 9 457               | -                          |
| <b>Total</b>                                 | <b>98 931</b>              | <b>87 351</b>        | <b>11 580</b>       | <b>72 006</b>              |

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

Au 31 décembre 2024, le solde des créances issu de la linéarisation est de 2 380 k€.

| k€           | Reprise historique au 31/12/2023 | Franchises 2024 | Lissage 2024 | Franchises actifs vendus en 2024 | Solde franchise au 31/12/2024 |
|--------------|----------------------------------|-----------------|--------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Hôtels       | 2 420                            | 249             | -289         | -                                | 2 380                         |
| <b>Total</b> | <b>2 420</b>                     | <b>249</b>      | <b>-289</b>  | <b>-</b>                         | <b>2 380</b>                  |

- (2) À la suite de la fusion avec Ingrid Hotels le 31 octobre 2022, Covivio Hotels a repris des créances sur le trésor italien de 8 816 k€, dont 5 809 k€ faisaient l'objet d'un litige. Au 31 décembre 2024, la créance restante s'élève à 4 905 k€, dont un litige sur 3 825 k€.
- (3) Acompte sur cession de titres financiers de Bardiomar. L'entité a été effectivement cédée en 2024, l'acompte a donc été soldé.

#### 4.5.3.2.2 Dépréciation des comptes clients

Les dépréciations des comptes clients s'élèvent à 3 498 k€ au 31 décembre 2024 et concernent les créances sur les commerces :

| k€                    | Dépréciations 31-déc.-23 | TUP      | Dotation de l'exercice | Reprise de l'exercice | Dépréciations 31-déc.-24 |
|-----------------------|--------------------------|----------|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Portefeuille Commerce | 3 611                    |          | 106                    | 219                   | 3 498                    |
| <b>Total</b>          | <b>3 611</b>             | <b>-</b> | <b>106</b>             | <b>219</b>            | <b>3 498</b>             |

#### 4.5.3.2.3 Valeurs mobilières de placement

Au 31 décembre 2024, le poste des valeurs mobilières de placement est composé de dépôts à terme pour 350 M€ et d'intérêts courus non échus de 8 M€.

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

| k€   | 31-déc.-24    | 31-déc.-23    |
|--|---------------|---------------|
| Charges d'exploitation constatées d'avance:                    | 220           | 149           |
| s/ Locations   | -             | -             |
| s/ Charges externes et autres                                  | 220           | 149           |
| Charges financières constatées d'avance :                      | 12 803        | 15 833        |
| s/ commissions d'agent   | 258           | 929           |
| s/ renégociation de soultes                                    | 12 545        | 14 904        |
| <b>Total Charges Constatées d'Avances</b>                      | <b>13 024</b> | <b>15 982</b> |
| <b>Total Charges à répartir s/ Frais d'émission d'emprunts</b> | <b>9 353</b>  | <b>5 735</b>  |
| Primes de remboursement des emprunts                           |               |               |
| s/Obligation 350 M€ et Green Bond 2024 500M€ (1)               | 4 236         | 2 246         |
| <b>Total Prime de remboursement des emprunts</b>               | <b>4 236</b>  | <b>2 246</b>  |
| Ecart de conversion actif (2)                                  |               |               |
| Augmentation de dettes   | 23 409        | 10 531        |
| Diminution de Créances   | 122           | 4 525         |
| <b>Total Ecart de conversion actif</b>                         | <b>23 531</b> | <b>15 056</b> |
| <b>Total</b>   | <b>50 143</b> | <b>39 019</b> |

- (1) La prime de remboursement est amortie sur la durée de l'amortissement de l'emprunt obligataire de 350 M€ soit sur 7 ans, jusqu'au 24 septembre 2025.  
Un emprunt obligataire supplémentaire a été souscrit au cours du mois de mai 2024 pour un montant de 500 M€.  
L'étalement des frais se fera jusqu'en 2033.
- (2) A la clôture de l'exercice, les créances et dettes sont converties au taux de clôture. Ces différences de conversion sont inscrites à ces comptes transitoires, en attente de régularisations ultérieures. L'écart de conversion actif augmentant la dette est calculé en grande partie sur l'emprunt de 270MGBP (remboursement 2024 de 130M GBP).

#### **4.5.3.2.5 Provisions pour risques et charges financière**

Comme mentionné dans le paragraphe 4.5.2.7, lorsqu'un instrument traité en position ouverte isolée engendre une perte latente, une provision en résultat financier à hauteur de la moins-value latente est constatée.

#### **4.5.3.2.6 Instruments de trésorerie actif**

Ce poste présente à la fois :

- Les primes payées lors de la contraction d'instruments de couverture optionnels ;
- Les justes valeurs des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à une perte latente.

Les primes relatives à des instruments qualifiés de couverture sont amorties par le compte de résultat sur la durée de vie de l'instrument (cf. § 4.5.2.7).

Les variations de justes valeurs des instruments sont comptabilisées en contrepartie de compte de régularisation et font l'objet d'une provision pour risque et charge financière (cf. § 4.5.3.2.4)

#### **4.5.3.2.7 Produits à recevoir**

| k€   | 31-déc.-24    | 31-déc.-23    |
|--|---------------|---------------|
| Autres immobilisations financières (intérêts courus sur prêts) | 18 166        | 22 603        |
| Clients et comptes rattachés (facture à établir)               | 6 580         | 562           |
| Autres créances  | 45            | 134           |
| Intérêts courus à recevoir                                     | 431           | 259           |
| <b>Total</b>   | <b>25 222</b> | <b>23 558</b> |

### 4.5.3.3. Capitaux Propres

Au 31 décembre 2024 le capital social est composé de 148 141 452 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 4 € soit 592 565 808 €. A la date de clôture, la société détient 2 793 actions.

| k€                      | 31-déc.-23       | Augmentation               |                         |                                 | Diminution                      |  | 31-déc.-24       |
|-------------------------|------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|------------------|
|                         |                  | Augmentation de l'exercice | Augmentation de capital | Changement de méthode comptable | Autres mouvements de l'exercice | Affectation du résultat / Distribution |                  |
| Capital social          | 592 566          | -                          | -                       | -                               | -                               | -                                      | 592 566          |
| Prime d'émission        | 1 270 294        | -                          | -                       | -                               | -                               | -                                      | 1 270 294        |
| Primes de fusion        | 327 638          | -                          | -                       | -                               | -                               | -173 140                               | 154 498          |
| Prime d'apport          | 61 588           | -                          | -                       | -                               | -                               | -                                      | 61 588           |
| Réserve légale          | 59 257           | -                          | -                       | -                               | -                               | -                                      | 59 257           |
| Autres réserves         | -                | -                          | -                       | -                               | -                               | -                                      | -                |
| Report à nouveau        | 4                | -                          | -                       | -                               | -                               | 6                                      | 10               |
| Résultat de l'exercice  | 20 439           | 286 693                    | -                       | -                               | -                               | -20 439                                | 286 693          |
| Provisions réglementées | 8 403            | 1 155                      | -                       | -                               | -1 986                          | -                                      | 7 572            |
| <b>Capitaux Propres</b> | <b>2 340 189</b> | <b>287 848</b>             | <b>-</b>                | <b>-</b>                        | <b>-1 986</b>                   | <b>-193 574</b>                        | <b>2 432 477</b> |

- Affectation du résultat de l'exercice précédent :

L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire du 15 avril 2024 a affecté le résultat de l'exercice précédent comme décrit ci-après et procédé à la distribution d'un dividende ordinaire de 1,30 €.

| k€  | Montant        |
|---|----------------|
| Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023         | 20 439         |
| Primes d'émission                                       | -              |
| Report à Nouveau  | 4              |
| Part distribuée de la prime de fusion                   | 173 140        |
| <b>Total à affecter</b>                                 | <b>193 584</b> |
| Réserve Légale  | -              |
| Prime d'émission  | -              |
| Dividendes mis en paiement (1)                          | 193 574        |
| Primes de fusion  | -              |
| Primes d'émission                                       | -              |
| Report à Nouveau - dividendes sur actions auto détenues | 10             |
| <b>Total affecté</b>                                    | <b>193 584</b> |

(1) Les 193 584k€ de dividendes mis en paiement se décomposent ainsi :

- 1 000k€ de dividende précipitaire versé à Covivio Hotel Gestion ;
- 192 584k€ de dividende versé en numéraire ;
- 10k€ de dividendes sur actions auto-détenues, comptabilisés en Report à nouveau.

- Provisions réglementées :

Il s'agit d'amortissements dérogatoires pratiqués sur les actifs ayant fait l'objet d'une levée d'option de crédit-bail pour 1 842 k€.

Les 5 729 k€ restant concernent l'amortissement dérogatoire sur les frais d'acquisition de titres des sociétés OPCI Oteli et SAS Kombon.

Ces frais d'acquisition ont été incorporés au prix de revient des immobilisations financières pour 5 729 k€ et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires. L'ensemble a été amorti au 31 décembre 2024.

#### 4.5.3.4. Provisions pour risques et charges

| k€  | Note<br>4.5.     | 31-déc.-<br>23 | Augmentation |               | Diminution                     |                                    |                          | 31-déc.-<br>24 |
|---|------------------|----------------|--------------|---------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------|----------------|
|   |                  |                | TUP          | Dotations     | Reprises<br>Montant<br>utilisé | Reprises<br>Montant<br>non utilisé | Changement de<br>méthode |                |
| <b>Provisions pour risques</b>                  | <b>4.5.3.4.1</b> | <b>17 086</b>  | -            | <b>26 923</b> | -                              | <b>13 758</b>                      | -                        | <b>30 252</b>  |
| <i>Provision pour perte de change</i>           |                  | 13 566         | -            | 26 883        | -                              | 13 566                             | -                        | 26 883         |
| <i>Provisions cotisations actions gratuites</i> |                  | 167            | -            | 40            | -                              | 129                                | -                        | 78             |
| <i>Provisions pour litige</i>                   |                  | 3 353          | -            | -             | -                              | 63                                 | -                        | 3 290          |
| <b>Provisions pour charges</b>                  |                  | <b>111</b>     | -            | <b>469</b>    | -                              | -                                  | -                        | <b>580</b>     |
| <i>Indemnité de fin de carrière</i>             | <b>4.5.3.4.2</b> | 63             | -            | 11            | -                              | -                                  | -                        | 74             |
| <i>Médaille du travail</i>                      |                  | 48             | -            | 5             | -                              | -                                  | -                        | 53             |
| <i>Départ</i>                                   |                  | -              | -            | 453           | -                              | -                                  | -                        | 453            |
| <b>Total</b>                                    |                  | <b>17 198</b>  | -            | <b>27 392</b> | -                              | <b>13 758</b>                      | -                        | <b>30 832</b>  |

##### 4.5.3.4.1 Provisions pour risque

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

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

Au cours de l'année 2024, un remboursement de 130 M€ a été réalisé sur la dette initiale de 400 M€. Covivio Hotels a donc une dette bancaire libellée en GBP pour 270 000 k€ et des créances rattachées aux participations libellées en GBP pour 338 509 k€. Les effets de change de ces dettes et créances financières ainsi que les créances et dettes en compte-courant ont donné lieu à la comptabilisation d'une dotation de provision pour perte de change de 8 693 k€.

Le calcul de la provision pour risque de change se fait sur la base de la position globale de change, c'est-à-dire en additionnant les gains latents et pertes latentes. En effet, les opérations (prêts et emprunts) ayant des termes sont suffisamment voisins et dans une même devise (GBP) les pertes et les gains latents sont considérés comme concourant à une position globale de change, le montant de la dotation est alors limité à l'excédent des pertes sur les gains

Un complément de provision pour perte de change de 18 190 k€ a été comptabilisé. Il a été calculé sur le risque généré par le *Cross Currency Swap*.

#### 4.5.3.4.2 Indemnités de Fin de Carrière

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

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

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

| Paramètres                                  | 31-déc.-24                | 31-déc.-23                |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Taux d'actualisation                        | 3,360%                    | 3,370%                    |
| Taux annuel d'inflation                     | -                         | -                         |
| Evolution annuelle des salaires             |                           |                           |
| <i>Cadres</i>                               | 2%                        | 2%                        |
| <i>Non cadres</i>                           | 2%                        | 2%                        |
| Taux de charges sociales ( IFC uniquement ) | 50,07%                    | 49,44%                    |
| Table de mortalité                          | TGF05 / TGH05             | TGF05 / TGH05             |
| Turnover                                    | 9,90 % ( 20 ans )         | 11 % ( 20 ans )           |
|   | 9,90 % ( 30 ans )         | 11 % ( 30 ans )           |
|   | 9,90 % ( 40 ans )         | 11 % ( 40 ans )           |
|   | 0 % ( 50 ans )            | 0 % ( 50 ans )            |
| Nature du départ en retraite                | A l'initiative du salarié | A l'initiative du salarié |



### 4.5.3.5. Dettes

| k€   | Note 4.5. | 31-déc.-24       | Montant à moins d'1 an | Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans | Montant à plus de 5 ans | 31-déc.-23       |
|--|-----------|------------------|------------------------|---|-------------------------|------------------|
| Emprunts Obligataires non convertibles                 | 4.5.3.5.1 | 1 465 974        | 366 974                | 599 000                                 | 500 000                 | 953 361          |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 4.5.3.5.2 | 524 081          | 198 418                | 325 663                                 | -                       | 831 662          |
| Emprunts, dettes financières diverses                  | 4.5.3.5.3 | 216 828          | 216 828                | -                                       | -                       | 127 260          |
| Avances et acomptes                                    |           | -                | -                      | -                                       | -                       | -                |
| Fournisseurs et comptes rattachés                      |           | 13 299           | 13 299                 | -                                       | -                       | 4 254            |
| Dettes fiscales et sociales                            | 4.5.3.5.4 | 3 437            | 3 437                  | -                                       | -                       | 2 097            |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        | 4.5.3.5.5 | 4 262            | 4 262                  | -                                       | -                       | 6 426            |
| Autres dettes  | 4.5.3.5.6 | 10 367           | 10 367                 | -                                       | -                       | 481              |
| Produits constatés d'avance                            |           | -                | -                      | -                                       | -                       | 600              |
| Instruments de trésorerie                              | 4.5.3.5.7 | 55               | 55                     | -                                       | -                       | 105              |
| <b>Total</b>   |           | <b>2 238 304</b> | <b>813 641</b>         | <b>924 663</b>                          | <b>500 000</b>          | <b>1 926 245</b> |

#### 4.5.3.5.1 Emprunts obligataires non convertibles

- Emprunts obligataires :

Les caractéristiques des emprunts obligataires sont :

|   |             |
|---|-------------|
| date d'émission                             | 23 mai 2024 |
| montant de l'émission (en millions d'euros) | 500         |
| remboursement partiel                       | 0           |
| valeur nominale après remboursement partiel | 500         |
| Taux nominal                                | 2,719%      |
| Date d'échéance                             | 23 mai 2033 |

Le solde de l'emprunt obligataire est de 512 601 k€, qui correspond aux intérêts courus pour 12 601 k€ et au capital restant dû pour 500 000 k€.

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

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

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

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

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

De nouveaux billets de trésorerie ont été souscrit au cours de l'année. Le montant s'élève à 78 M€ au 31 décembre 2024.

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

| k€   | 31-déc.-23     | Augmentation     | Diminution       | 31-déc.-24     |
|--|----------------|------------------|------------------|----------------|
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) | 818 286        | 2 427 213        | 2 732 731        | 512 768        |
| Intérêts courus  | 13 376         | 11 291           | 13 376           | 11 291         |
| Concours bancaires   | -              | 22               | -                | 22             |
| <b>Total</b>   | <b>831 662</b> | <b>2 438 526</b> | <b>2 746 107</b> | <b>524 081</b> |

(1) dont une augmentation de 14 642 k€ liée à l'effet change sur la dette de 270M GBP.

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

Les emprunts et dettes financières diverses sont composés des comptes courants créditeurs pour 216 764 k€ :

| k€                                  | 31-déc.-24     | 31-déc.-23     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Ruhl Cote D'Azur                    | 1 157          | 776            |
| Fonciere Otello                     | 25 236         | 5 066          |
| Hotel 37 Pl Rene Clair              | 2 021          | 1 349          |
| Murdelux S.À.R.L                    | 75 072         | 35 525         |
| Sci Rosace                          | 7 400          | 4 519          |
| Sci Hotel Porte Doree               | 1 269          | 582            |
| B&B Invest Espagne                  | 1 471          | 1 137          |
| Ste Lilloise Invest. Hotelier       | 4 285          | 2 734          |
| Investment Fdm Rocaterria           | 34 409         | 20 867         |
| Bardiomar SI                        | -              | 12 778         |
| Trade Center Hotel                  | 7 506          | 5 796          |
| Constance                           | -              | -              |
| George Hotel Investments Holdco Ltd | -              | 241            |
| Grand Central Hotel Company Holdco  | -              | 112            |
| Lagonda York Holdco Ltd             | 330            | 327            |
| Roxburghe Investments Holdco Ltd    | -              | 5 129          |
| The St David'S Hotel Cardiff Holdco | -              | -              |
| Wotton House Properties Holdco Ltd  | 337            | 330            |
| Blythswood Square Hotel Glasgow     | 7 520          | 3 399          |
| George Hotel Investments Ltd        | 2 587          | 591            |
| Grand Central Hotel Company Ltd     | 4 287          | 1 978          |
| Lagonda Leeds Propco Ltd            | 296            | 3 844          |
| Lagonda Palace Propco Ltd           | 10 622         | 6 316          |
| Lagonda Russell Propco Ltd          | -              | -              |
| Lagonda York Propco Ltd             | 3 776          | 1 834          |
| Oxford Spires Hotel Ltd             | 4 405          | 1 773          |
| Oxford Thames Ltd                   | 5 972          | 4 462          |
| Roxburghe Investments Propco Ltd    | -              | -              |
| The St David'S Hotel Cardiff Ltd    | 5 281          | 3 444          |
| Wotton House Properties Ltd         | 1 113          | 1 321          |
| Pal. Gaddi Florence Propco Srl      | -              | -              |
| Slih Ghb                            | 914            | 1 028          |
| Sarl Loire                          | 4              |                |
| Covivio Hotels Gestion Immobiliere  | 1 848          |                |
| Exhotel                             | 7 646          |                |
| <b>Total</b>                        | <b>216 764</b> | <b>127 259</b> |

#### 4.5.3.5.4 Dettes fiscales et sociales

Les dettes fiscales et sociales sont constituées de :

| k€                          | 31-déc.-24   | 31-déc.-23   |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| TVA                         | 2 333        | 1 049        |
| Charges sociales / salaires | 365          | 347          |
| Personnel - charges à payer | 438          | 388          |
| Etat - Impôts à payer       | 300          | 314          |
| <b>Total</b>                | <b>3 437</b> | <b>2 097</b> |

#### 4.5.3.5.5 Dettes sur immobilisations

Les dettes sur immobilisations sont composées de :

| k€                                   | 31-déc.-24   | 31-déc.-23   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Retenue de garantie                  | 82           | 120          |
| Dettes fournisseurs d'immobilisation | 59           | 529          |
| Reprise Immobilière Verdun           | 4 121        | 5 778        |
| <b>Total</b>                         | <b>4 262</b> | <b>6 426</b> |

#### 4.5.3.5.6 Autres dettes

| k€   | 31-déc.-24    | 31-déc.-23 |
|--|---------------|------------|
| Clients créditeurs (1)                                   | 1 977         | 257        |
| Avoirs à établir (régularisation loyers variables Accor) | 623           | 250        |
| Autres dettes diverses - groupe                          | 7 362         | -          |
| Autres dettes diverses                                   | 405           | -          |
| <b>Total</b>   | <b>10 367</b> | <b>506</b> |

(1) dont 1 173 k€ de clients créditeurs groupe.

| k€                                | 31-déc.-24   |
|-----------------------------------|--------------|
| SAS Nice M                        | 220          |
| Société Nouvelle de l'Hôtel Plaza | 953          |
| <b>Total</b>                      | <b>1 173</b> |

#### 4.5.3.5.7 Instruments de trésorerie passif

Ce poste présente les justes valeurs des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à un gain latent.

#### 4.5.3.5.8 Covenants bancaires

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

| LTV                          | Périmètre      | Seuil covenant | Ratio    |
|------------------------------|----------------|----------------|----------|
| 150 M€ (2023) - Refinanc B&B | Covivio Hotels | < 60 %         | respecté |

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

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

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

#### 4.5.3.5.9 Comptes de charges à payer

| k€  | 31-déc.-24    | 31-déc.-23    |
|---|---------------|---------------|
| Intérêts courus sur emprunts                    | 28 258        | 17 709        |
| Factures non parvenues                          | 13 117        | 10 518        |
| Autres dettes (avoirs à établir)                | 623           | 250           |
| Dettes fiscales et sociales                     | 653           | 619           |
| Intérêts courus sur concours bancaires courants | 7             | 28            |
| <b>Total</b>                                    | <b>42 657</b> | <b>29 123</b> |

#### 4.5.3.5.10 Comptes de régularisation Passif

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

| k€                         | 31-déc.-24               | 31-déc.-23   |       |
|----------------------------|--------------------------|--------------|-------|
| Ecart de conversion Passif |                          |              |       |
|                            | Diminution de dettes     | 23           | 414   |
|                            | Augmentation de créances | 14 814       | 1 075 |
| <b>Total</b>               | <b>14 837</b>            | <b>1 490</b> |       |

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

Le résultat net comptable 2024 à 286 693 k€ contre un bénéfice de 20 439 k€ en 2023.

##### 4.5.4.1. Résultat Exploitation

##### 4.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

| k€  | 31-déc.-24    | 31-déc.-23    |
|---|---------------|---------------|
| <b>Recettes locatives (1)</b>             | <b>41 777</b> | <b>43 547</b> |
| Loyers du secteur hôtellerie              | 41 088        | 40 924        |
| Loyers du secteur commerce d'exploitation | 1 031         | 2 890         |
| Franchises accordées                      | -302          | -843          |
| Linéarisation des franchises              | -40           | 577           |
| <b>Prestations de services (2)</b>        | <b>25 895</b> | <b>22 410</b> |
| <b>Total</b>                              | <b>67 672</b> | <b>65 957</b> |

- (1) Il n'y a pas eu de franchises de loyers d'accordées sur 2024.  
 (2) Les prestations de service intègrent les refacturations de taxes aux locataires et les refacturations de frais de réseau aux filiales.

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

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

| k€  | 31-déc.-24   | 31-déc.-23   |
|---|--------------|--------------|
| <b>Reprises provisions pour risques et charges d'exploitation</b> | <b>348</b>   | <b>440</b>   |
| <b>Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles</b>  | <b>1 098</b> | <b>1 099</b> |
| <b>Transfert de charges</b>                                       | <b>7 247</b> | <b>460</b>   |
| Frais d'émission d'emprunt (1)                                    | 7 219        | 282          |
| Remboursement assurance   | 17           | 116          |
| Charges d'exploitation  | 6            | 57           |
| Charges de personnel  | 5            | 5            |
| <b>Total</b>  | <b>8 693</b> | <b>1 999</b> |

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

### 4.5.4.1.3 Charges d'exploitation

| k€   | 31-déc.-24    | 31-déc.-23    |
|--|---------------|---------------|
| Autres achats et charges externes                                    | 24 882        | 13 726        |
| Impôts taxes et versements assimilés                                 | 4 572         | 4 598         |
| Salaires   | 2 521         | 2 508         |
| Charges sociales   | 1 097         | 1 099         |
| Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (1) | 18 885        | 19 612        |
| Autres charges d'exploitation (2)                                    | 2 189         | 2 429         |
| <b>Total charges d'exploitation</b>                                  | <b>54 146</b> | <b>43 972</b> |

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

| k€  | 31-déc.-24    | 31-déc.-23    |
|---|---------------|---------------|
| Amortissements immeubles d'exploitation & incorporelles | -             | -             |
| Amortissements sur immeubles locatifs                   | 12 380        | 13 414        |
| Amortissements des malis techniques                     | -             | -             |
| Amortissements des matériels et mobiliers               | -             | -             |
| Amortissements des charges à répartir                   | 3 601         | 2 536         |
| <b>Sous-total dotations aux amortissements</b>          | <b>15 982</b> | <b>15 950</b> |
| Dépréciation des comptes clients                        | 106           | 1 342         |
| Dépréciation des immobilisations                        | 2 288         | 2 259         |
| Provisions pour risques et charges                      | 509           | 62            |
| <b>Sous-total dotations dépréciations et provisions</b> | <b>2 903</b>  | <b>3 662</b>  |
| <b>Total</b>  | <b>18 885</b> | <b>19 612</b> |

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

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

| k€                                 | 31-déc.-24   | 31-déc.-23   |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Jetons de présence                 | 39           | 29           |
| Rémunération statutaire            | 2 070        | 1 933        |
| Perte de change d'exploitation     | 6            | 86           |
| Pertes sur créances irrécouvrables | -            | 378          |
| Charges diverses                   | 75           | 4            |
| Indemnités de résiliation          | -            | -            |
| <b>Total</b>                       | <b>2 189</b> | <b>2 429</b> |



### 4.5.4.2. Résultat Financier

| k€  | Note<br>4.5. | 31-déc.-24     | 31-déc.-23     |
|---|--------------|----------------|----------------|
| <b>Produits financiers de participations</b>                          |              | <b>158 291</b> | <b>102 234</b> |
| Dividendes reçus des filiales et participations                       | 4.5.4.2.1    | 158 291        | 102 234        |
| <b>Prêts et autres produits assimilés</b>                             |              | <b>47 316</b>  | <b>43 540</b>  |
| Revenus des prêts aux filiales  |              | 47 316         | 43 540         |
| Revenus des autres prêts  |              | -              | -              |
| <b>Autres intérêts et produits assimilés</b>                          |              | <b>84 733</b>  | <b>58 941</b>  |
| Intérêts des comptes courants groupe                                  |              | 2 686          | 2 647          |
| Produits sur SWAP   |              | 72 401         | 55 304         |
| Autres produits   |              | 9 645          | 734            |
| Bonis de Fusion   |              | -              | 257            |
| Intérêts moratoires   |              | -              | -              |
| <b>Reprises sur provisions et transferts de charges</b>               | 4.5.4.2.2    | <b>53 778</b>  | <b>2 300</b>   |
| Reprises de provisions R&C financiers                                 |              | 13 640         | 1 780          |
| Reprises de provisions / immobilisations financières                  |              | 40 137         | 520            |
| <b>Différences positives de change</b>                                |              | <b>781</b>     | <b>9 703</b>   |
| Gain de change  | 4.5.4.2.3    | 781            | 9 703          |
| <b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>  |              | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>                                  |              | <b>344 899</b> | <b>216 718</b> |
| <b>Dotations aux provisions pour risques et charges financières</b>   |              | <b>80 869</b>  | <b>112 791</b> |
| Prime de remboursement des obligations                                |              | 735            | 550            |
| Provisions pour risques financiers                                    |              | 26 883         | 13 640         |
| Provisions sur immobilisations financières                            | 4.5.4.2.4    | 53 251         | 98 601         |
| <b>Intérêts et charges assimilées</b>                                 |              | <b>140 209</b> | <b>115 957</b> |
| Intérêts des emprunts   |              | 112 744        | 99 443         |
| Intérêts des comptes courants groupe                                  |              | 9 007          | 4 711          |
| Soultes couverture  |              | 3 348          | 5 364          |
| Amortissement des instruments   |              | 5 340          | 4 562          |
| Intérêts bancaires et opérations de financements                      |              | 9 771          | 1 877          |
| <b>Différences négatives de change</b>                                |              | <b>6 804</b>   | <b>217</b>     |
| Perte de change   | 4.5.4.2.3    | 6 804          | 217            |
| <b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b> |              | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Autres charges financières</b>                                     |              | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>                                  |              | <b>227 883</b> | <b>228 965</b> |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>   |              | <b>117 016</b> | <b>-12 246</b> |

#### 4.5.4.2.1 *Détail des dividendes*

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

| Sociétés distributrices (en k€)       | Dividendes reçus en 2024 | Dividendes reçus en 2023 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Murdelux                              | 35 937                   | 39 622                   |
| OPCI B2 Hotel Invest                  | 7 251                    | 5 955                    |
| FDM Rocatierra                        | 24 957                   | 8 091                    |
| Trade Center Hôtel                    | 7 223                    | 5 352                    |
| Bardiomar                             | 16 437                   | 4 834                    |
| Ruhl Cote d'Azur                      | 6 711                    | 6 209                    |
| Oteli                                 | 2 910                    | 359                      |
| OPCI Iris Invest 2010                 | 635                      | 185                      |
| SNC Foncière Otello                   | 13 929                   | 8 728                    |
| SCI René clair                        | 1 374                    | 1 086                    |
| OPCI Camp invest                      | 1 313                    | 4 001                    |
| SNC Covivio Hôtel Gestion Immobilière | -                        | 343                      |
| Kombon                                | 1 097                    | 271                      |
| B&B Invest Espagne                    | 248                      | 180                      |
| FDM M Lux                             | 33 790                   | 15 450                   |
| LHM Holding Lux                       | 1 872                    | 990                      |
| SCI Hotel Porte dorée                 | 703                      | 577                      |
| Portmurs                              | -                        | -                        |
| SCI Rosace                            | 1 903                    | -                        |
| <b>Total</b>                          | <b>158 291</b>           | <b>102 234</b>           |

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

| k€                                      | 31-déc.-24    | 31-déc.-23   |
|---|---------------|--------------|
| <b>Transfert de charges financières</b> | -             | -            |
| Intérêts sur emprunts                   | -             | -            |
| <b>Reprise de provisions</b>            | <b>53 778</b> | <b>2 300</b> |
| Provision pour perte de change (1)      | 13 640        | 1 780        |
| Provision pour surcouverture            | -             | -            |
| Provision pour dépréciations des titres | 40 137        | 520          |
| <b>Total</b>                            | <b>53 778</b> | <b>2 300</b> |

- (1) La perte latente sur les écarts de conversion en 2023 avait donné lieu à une dotation pour perte de change de 13 640 k€, reprise en totalité en 2024.

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

Les gains et pertes de changes constatés sur 2024 concernent principalement le remboursement anticipé de la dette GBP pour un montant de 130 M£, générant une perte de 6,3M€.

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

#### 4.5.4.2.4 Dotations aux provisions sur immobilisations financières

- Dotations sur titres de participation

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

| k€                                 | 31-déc.-24    | 31-déc.-23     |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| FDM M Lux                          | 2 296         | 20 385         |
| SCI Rosace                         | -             | -              |
| Société Immobilière Verdun         | -             | -              |
| Covivio Hotels Gestion Immobiliere | -             | 1              |
| Lhm Holding Lux S.À.R.L            | 1 268         | 777            |
| Constance                          | -             | 49 921         |
| Sas Kombon                         | 1 299         | 6 675          |
| Rocky I                            | -             | 2 484          |
| Rocky II                           | -             | 2 484          |
| Rocky III                          | -             | 2 484          |
| Rocky IV                           | -             | 2 484          |
| Rocky V                            | -             | 2 484          |
| Rocky VI                           | -             | 2 484          |
| Rocky VII                          | -             | 2 484          |
| Rocky VIII                         | -             | 2 484          |
| Rocky IX                           | -             | 2 484          |
| Rocky X                            | -             | 2 484          |
| Rocky XI                           | -             | 2 484          |
| Murdelux                           | 48 375        | -              |
| Covivio Hotels Belgique            | 2             | -              |
| Las Dalias Propco                  | 11            | -              |
| <b>Total</b>                       | <b>53 251</b> | <b>105 080</b> |

- Autres dotations aux provisions financières.

En complément sur l'exercice, a été comptabilisé :

- L'amortissement de la prime de remboursement s'élevant à 735 k€ ;
- La provision pour perte de change d'un montant de 26 883 k€.

#### 4.5.4.3. Résultat Exceptionnel

| Produits (k€)   | 31-déc.-<br>24 | 31-déc.-<br>23 | Charges (k€)   | 31-déc.-<br>24 | 31-déc.-<br>23 |
|---|----------------|----------------|--|----------------|----------------|
| <b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b> | -              | 4 208          | <b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b> | -              | 731            |
|   |                |                | <i>Pénalités de marché</i>                               | -              | 69             |
| <i>Produits divers</i>                                  | -              | 4 208          | <i>Charges diverses</i>                                  | -              | 662            |
| <b>Produits sur opérations en capital</b>               | <b>314 214</b> | <b>9 783</b>   | <b>Charges sur opérations en capital</b>                 | <b>167 804</b> | <b>3 753</b>   |
| <i>Produits sur cessions de constructions (1)</i>       | 246 748        | 9 000          | <i>Valeur comptable des constructions cédées (1)</i>     | 87 682         | 3 266          |
|   |                |                | <i>VNC des sorties de composant</i>                      | 419            | 450            |
| <i>Produits sur cessions de titres</i>                  | 67 437         | -              | <i>Valeur comptable des titres cédés</i>                 | 79 224         | -              |
| <i>Produits exceptionnels divers</i>                    | 29             | 783            | <i>Charges exceptionnelles</i>                           | 479            | 37             |
| <b>Reprises sur provisions</b>                          | <b>2 145</b>   | <b>116</b>     | <b>Dotations aux amortissements et provisions</b>        | <b>1 251</b>   | <b>1 273</b>   |
| <i>Reprise d'amortissements dérogatoires (2)</i>        | 1 986          | 54             | <i>Amortissements dérogatoires (3)</i>                   | 1 155          | 1 210          |
| <i>Reprise dépréciation</i>                             | 63             | -              | <i>Dotations aux amortissements</i>                      | 96             | 62             |
| <i>Reprise d'amortissements</i>                         | 96             | 62             |  |                |                |
| <b>Produits exceptionnels</b>                           | <b>316 359</b> | <b>14 108</b>  | <b>Charges exceptionnelles</b>                           | <b>169 054</b> | <b>5 757</b>   |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>                            | <b>147 304</b> | <b>8 351</b>   |  |                |                |

- (1) Pour le détail des cessions d'actifs, se reporter au paragraphe 4.5.1.2 « Cessions d'actifs immobiliers ».
- (2) Les reprises d'amortissements dérogatoires s'expliquent par la reprise sur les actifs cédés au cours de l'année 2024
- (3) Les dotations aux amortissements dérogatoires concernent les actifs acquis en crédit-bail pour lesquels les options ont été levées (584 k€) et les frais d'acquisitions de titres des sociétés OPCI Oteli (387 k€) et SAS Kombon (184 k€).

#### 4.5.4.4. Impôts sur les Bénéfices

Néant

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

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève au 31 décembre 2024 à 138 624 k€.

#### 4.5.5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

##### 4.5.5.1. Engagements donnés

| Engagements donnés en M€   | Échéance | 31-déc-24    | 31-déc-23    |
|--|----------|--------------|--------------|
| <b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>                             |          | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   |
| Engagements de prise de participations (1)                                 |          | 0,0          | 0,0          |
| Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques                  |          | 0,0          | 0,0          |
| <b>Engagements liés au financement</b>                                     |          | <b>401,2</b> | <b>506,4</b> |
| Garanties financières données (CRD des dettes gagées)                      |          | 401,2        | 506,4        |
| <b>Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)</b>              |          | <b>206,5</b> | <b>155,2</b> |
| <b>A- Engagements donnés liés au développement de l'activité</b>           |          | <b>160,2</b> | <b>87,5</b>  |
| Travaux restants à engager immeubles en développement (2)                  |          | 0,0          | 0,0          |
| Engagements d'acquisition  |          | 0,0          | 0,0          |
| Cautions bancaires et autres garanties données                             |          | 160,2        | 87,5         |
| <b>B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation</b>       |          | <b>0,0</b>   | <b>9,2</b>   |
| Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser" |          | 0,0          | 0,0          |
| Travaux restants à engager immeubles de placement (3)                      |          | 0,0          | 9,2          |
| <b>C- Engagements liés aux cessions d'actifs</b>                           |          | <b>46,3</b>  | <b>58,5</b>  |
| Promesses de ventes d'actifs données                                       |          | 46,3         | 58,5         |

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

(2) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement

(3) engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement

Au 31/12/2024, il n'existe plus d'engagement donné relatif aux travaux pour les hôtels Accor.

##### 4.5.5.1.1 Instruments financiers

#### Risque de taux d'intérêt

Covivio Hotels est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts sur ses emprunts à taux variable qui permettent de financer la politique d'investissement et le maintien de la liquidité financière. La politique de gestion du risque de taux d'intérêts de la Société a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et les flux de trésorerie et de maintenir

au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, Covivio Hotels utilise des produits dérivés (principalement des swaps et des tunnels) pour couvrir le risque de taux d'intérêts.

Les emprunts à taux variable ou variabilisés par des swaps contractés par Covivio Hotels sont couverts par des contrats de swap de taux. Les charges et produits relatifs à ces opérations sont inscrits au prorata temporis au compte de résultat.

La juste valeur nette de ces instruments financiers s'élève à 93 M€ et n'est pas provisionnée dans les comptes car ils sont qualifiés de couverture.

### Risque de change

Covivio Hotels est exposé au risque de change sur ses opérations en devises, exclusivement le GBP. Covivio Hotels finance l'activité de ses filiales au Royaume Uni en GBP via des prêts subordonnés et se refinance vis à vis du marché directement en GBP par de la dette bancaire et des Cross Currency Swaps emprunteurs EUR.

Au 31 décembre 2024, les prêts internes réalisés aux filiales au Royaume Uni s'élèvent à 316M GBP.

L'emprunt externe s'élève à 270M GBP et les CCS emprunteur GBP ont un notionnel total de 250M GBP.

Les engagements sur instruments financiers à terme de taux d'intérêt et de change sont présentés de la façon suivante :

- Pour les opérations fermes, les montants sont portés pour la valeur nominale des contrats ; et
- Pour les opérations conditionnelles, les montants sont portés pour la valeur nominale de l'instrument sous-jacent.

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

| Date de fin | Réf                | Banque  | Type de taux | Notionnel (en k€) | Juste valeur nette (en k€) |
|-------------|--------------------|---------|--------------|-------------------|----------------------------|
| 24/09/2025  | Swap emprunteur TF | CM-CIC  | 0,6210%      | 150 000           | -1 968                     |
| 24/09/2025  | Swap emprunteur TF | LCL     | 0,6210%      | 100 000           | -1 312                     |
| 24/09/2025  | Swap emprunteur TF | NATIXIS | 0,6210%      | 100 000           | -1 312                     |
| 15/01/2029  | Swap prêteur TF    | CIC-EST | 0,8920%      | 100 000           | 4 818                      |
| 15/01/2030  | Swap prêteur TF    | NATIXIS | 0,6070%      | 100 000           | 7 460                      |
| 15/01/2030  | Swap prêteur TF    | CACIB   | 0,6950%      | 100 000           | 7 036                      |
| 15/01/2030  | Swap prêteur TF    | CIC-EST | 0,6950%      | 50 000            | 4 217                      |
| 15/04/2030  | Swap prêteur TF    | CIC-EST | 0,4050%      | 200 000           | 24 249                     |
| 15/01/2032  | Swap prêteur TF    | CIC-EST | 0,7380%      | 100 000           | 9 705                      |
| 15/07/2031  | Swap prêteur TF    | NATIXIS | -0,1775%     | 150 000           | 21 911                     |

|            |                    |                  |          |                  |               |
|------------|--------------------|------------------|----------|------------------|---------------|
| 27/07/2029 | Swap emprunteur TF | NATIXIS          | -0,1775% | 260 000          | -26 893       |
| 15/01/2032 | Swap prêteur TF    | SOCIETE GENERALE | 0,9040%  | 100 000          | 8 611         |
| 15/01/2032 | Swap prêteur TF    | CIC-EST          | 0,9040%  | 70 000           | 5 585         |
| 17/01/2033 | Swap prêteur TF    | SOCIETE GENERALE | 0,9180%  | 100 000          | 9 839         |
| 15/01/2032 | Swap prêteur TF    | LCL              | 0,9190%  | 100 000          | 8 513         |
| 23/05/2033 | Swap prêteur TF    | CIC-EST          | 2,6770%  | 75 000           | 2 116         |
| 23/05/2033 | Swap prêteur TF    | CIC-EST          | 2,6770%  | 75 000           | 2 116         |
| 23/05/2033 | Swap prêteur TF    | NATIXIS          | 2,5350%  | 350 000          | 5 838         |
|            |                    |                  |          | <b>2 280 000</b> | <b>90 531</b> |

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

| Date de fin | Réf             | Banque           | Type de taux | Notionnel (en k£) | Juste valeur nette (en k€) |
|-------------|-----------------|------------------|--------------|-------------------|----------------------------|
| 30/06/2026  | Swap prêteur TF | SOCIETE GENERALE | 1,4550%      | 100 000           | 5 115                      |
| 30/06/2026  | Swap prêteur TF | SOCIETE GENERALE | 1,4170%      | 90 000            | 4 663                      |
| 30/06/2026  | Swap prêteur TF | NATIXIS          | 1,3500%      | 100 000           | 5 297                      |
| 30/06/2026  | Swap prêteur TF | NATIXIS          | 1,2120%      | 90 000            | 4 983                      |
| 30/06/2026  | Swap prêteur TF | CIC-EST          | 1,4680%      | 100 000           | 5 093                      |
| 30/06/2026  | Swap prêteur TF | SANTANDER        | 1,4670%      | 100 000           | 5 084                      |
| 30/06/2026  | Swap prêteur TF | SOCIETE GENERALE | 4,5990%      | 60 000            | 326                        |
| 15/07/2032  | Swap prêteur TF | SOCIETE GENERALE | SONIA capi   | 50 000            | 1 944                      |
| 15/07/2032  | Swap prêteur TF | NATIXIS          | SONIA capi   | 50 000            | 1 972                      |
|             |                 |                  |              | <b>740 000</b>    | <b>34 477</b>              |

#### 4.5.5.1.2 Les caps et floors

Dans le cadre, de sa politique de gestion de taux, Covivio Hôtels est amené à contracter des instruments de type claps et floors.

Au cours de l'année 2024 un tunnel de CAP/Floor (achat d'un CAP et vente d'un FLOOR) en GBP pour 50MGBP a été réalisé avec un démarrage au 15/07/2026.

#### 4.5.5.1.3 Les Cross-Currency Swap

Dans le cadre de sa politique de gestion de risque et de taux, Covivio Hôtels est amené à contracter des instruments de type cross currency swap. A la clôture 2024, Covivio Hôtels détient un ensemble de cross currency swap emprunteurs GBP taux variable et prêteurs EUR taux fixe pour 250 MGBP.

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



| Date de fin | Réf            | Banque  | Type de taux | Notionnel (en k€/k£) | Juste valeur (en k€) |
|-------------|----------------|---------|--------------|----------------------|----------------------|
| 30/06/2026  | CCS prêteur TF | CIC-EST | 2,3000%      | 85 616 / 75 000      | -7 753               |
| 30/06/2026  | CCS prêteur TF | NATIXIS | 2,3000%      | 56 427 / 50 000      | -5 544               |
| 30/06/2026  | CCS prêteur TF | CIC-EST | 2,3000%      | 141 300 / 125 000    | -13 806              |
|             |                |         |              | 283 343 / 250 000    | -27 103              |

#### 4.5.5.2. Engagements reçus

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

| Engagements reçus en M€   | Échéance | 31-déc-24    | 31-déc-23    |
|---|----------|--------------|--------------|
| <b>Engagements liés au périmètre du groupe</b>  |          | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   |
| <b>Engagements liés au financement</b>  |          | <b>401,4</b> | <b>447,7</b> |
| Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)              |          | 401,4        | 447,7        |
| <b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>                                 |          | <b>211,4</b> | <b>194,1</b> |
| Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"          |          | 139,2        | 86,9         |
| Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues |          | 25,9         | 39,5         |
| Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité                               |          | 0,0          | 0,0          |
| Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données             |          | 46,3         | 58,5         |
| Travaux restants à engager (immobilisations)= (2)+(3) des engagements donnés          |          | 0,0          | 9,2          |
| Engagements d'acquisition (immobilisations)   |          | 0,0          | 0,0          |

#### 4.5.6. RENSEIGNEMENTS DIVERS

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

|                             | 2024      | 2023      |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Cadres                      | 19        | 18        |
| Agents de maîtrise          | 0         | 0         |
| <b>Total hors apprentis</b> | <b>19</b> | <b>18</b> |
| Apprentis                   | 1         | 1         |
| <b>Total</b>                | <b>20</b> | <b>19</b> |

L'effectif de la société au 31 décembre 2024 s'élève à 20 personnes, dont 19 contrats à durée indéterminée.

##### 4.5.6.2. Rémunération des mandataires sociaux

###### 4.5.6.2.1 Jetons de présence

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice par Covivio Hotels se sont élevés à 39 k€.

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

Gérant commandité, COVIVIO HOTELS GESTION a perçu pour l'année 2024 une rémunération au titre de ses fonctions de 2,1 M€ hors taxes. Les modalités de cette rémunération sont fixées par l'article 11 des statuts de Covivio Hotels.

En 2024, Covivio Hotels a versé 1 M€ de dividendes préciputaires à l'associé commandité, COVIVIO HOTELS GESTION, au titre de l'exercice 2023.

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

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

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

- Les personnes ou les membres de la famille proche des personnes exerçant un contrôle conjoint, une influence notable, ou faisant partie des principaux dirigeants de Covivio Hotels ;

- Les entités contrôlées, conjointement contrôlées, sur lesquelles il est exercé une influence notable, ou dirigées par les personnes définies au point précédent.

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

Le tableau ci-dessous comprend l'ensemble des transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, y compris les transactions réalisées avec les filiales détenues à 100%.

| Postes   | Montant   |
|--|-----------|
| Avances et acomptes sur immobilisations          | 0         |
| Participations                                   | 2 212 353 |
| Créances rattachées à des participations         | 0         |
| Prêts  | 1 827 278 |
| Créances clients et comptes rattachés            | 65 806    |
| Autres créances                                  | 1 908     |
| Emprunts et dettes financières divers LT         | 0         |
| Emprunts et dettes financières divers CT         | 0         |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | 0         |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés         | 223 594   |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés  | 0         |
| Autres dettes                                    | 7 362     |
| Produits de participations                       | 158 289   |
| Autres produits financiers                       | 50 004    |
| Charges financières                              | -9 005    |

### 4.5.6.5. Filiales et participations

FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31 DECEMBRE 2024  
(Article L 233-15 du Code de Commerce)

en k€

| Sociétés ou groupes de sociétés                                     | Capital | Capitaux propres autres que le capital | Quote part de capital détenu (en %) | Valeur comptable des titres détenus |         | Prêts et avances consentis par la société et non remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la société | Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé | Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos | Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice | Observations |
|---|---------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|---------|---|---|--|--|--|--------------|
|   |         |  |                                     | brute                               | nette   |   |   |  |  |  |              |
| <b>I. RENSEIGNEMENTS DETAILLES</b>                                  |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| <b>A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)</b> |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| <b>ACTIVITES IMMOBILIERES</b>                                       |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| - a) <u>Locative</u>  |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| SNC Foncière Otello   | 1       | 47 969                                 | 99,92%                              | 33 071                              | 33 071  | 78 659  |   | 17 572   | 29 000   | 13 929   |              |
| SNC Hôtel René Clair  | 6 761   | 4 764                                  | 100,00%                             | 9 833                               | 9 833   | 3 000   |   | 151  | 91   | 1 374  |              |
| B&B Invest Espagne  | 41      | 4 399                                  | 100,00%                             | 4 089                               | 4 089   | 5 962   |   | 883  | 334  | 248  |              |
| Investment Rocatierra FDM   | 11 104  | 118 271                                | 100,00%                             | 111 004                             | 111 004 | 199 289   |   | 29 638   | 30 225   | 24 957   |              |
| Trade Center Hôtel  | 12 020  | 23 861                                 | 100,00%                             | 96 585                              | 96 585  | -   |   | 6 655  | 5 744  | 7 223  |              |
| SCI Porte Dorée   | 1 864   | 8 235                                  | 100,00%                             | 14 751                              | 14 751  | 3 447   |   | 2 315  | 777  | 703  |              |
| Ruhl Côte d'Azur  | 1       | 12 587                                 | 100,00%                             | 29 584                              | 29 584  | 2 412   |   | 7 555  | 6 712  | 6 711  |              |
| Las Dalias Propco   | 3       | 0                                      | 100,00%                             | 16 263                              | 16 252  | 64 240  |   | 175  | 73   | -  |              |
| b) <u>Holding</u>   |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| SARL Loire  | 2       | 11                                     | 100,00%                             | 86                                  | 86      | -   |   | -  | -1   | -  |              |
| Murdelux  | 29 731  | 402 522                                | 100,00%                             | 754 126                             | 705 750 | 493 676   |   | 815  | 33 318   | 35 937   |              |
| Covivio hôtel gestion immobilière                                   | 1       | 346                                    | 99,90%                              | 1                                   | 1       | -   |   | 8 515  | 421  | -  |              |
| OPCI B2 Hôtel Invest  | 255 233 | 2 190                                  | 50,20%                              | 128 142                             | 128 142 | -   |   | -  | 14 783   | 7 251  |              |
| FDM M Lux   | 12      | 119 502                                | 100,00%                             | 390 045                             | 279 886 | 122 211   |   | -  | 29 319   | 33 790   |              |
| SCI Rosace  | 1 000   | 5 659                                  | 100,00%                             | 13 323                              | 13 323  | 30 200  |   | 4 820  | 1 659  | 1 903  |              |
| Constance   | 16 229  | 99 652                                 | 100,00%                             | 157 335                             | 125 891 | 185 669   |   | -  | 2 072  | -  |              |
| LHM Holding Lux   | 12      | 4 389                                  | 100,00%                             | 20 973                              | 18 928  | 28 960  |   | -  | 1 861  | 1 872  |              |
| Rocky 1   | 2 576   | 22 861                                 | 100,00%                             | 25 755                              | 25 755  | 6 322   |   | -  | 2 167  | -  |              |
| Rocky 2   | 2 576   | 22 861                                 | 100,00%                             | 25 755                              | 25 755  | 6 322   |   | -  | 2 167  | -  |              |
| Rocky 3   | 2 576   | 22 861                                 | 100,00%                             | 25 755                              | 25 755  | 6 322   |   | -  | 2 167  | -  |              |
| Rocky 4   | 2 576   | 22 861                                 | 100,00%                             | 25 755                              | 25 755  | 6 322   |   | -  | 2 167  | -  |              |
| Rocky 5   | 2 576   | 22 862                                 | 100,00%                             | 25 755                              | 25 755  | 6 322   |   | -  | 2 167  | -  |              |
| Rocky 6   | 2 576   | 22 862                                 | 100,00%                             | 25 755                              | 25 755  | 6 322   |   | -  | 2 167  | -  |              |
| Rocky 7   | 2 576   | 22 862                                 | 100,00%                             | 25 755                              | 25 755  | 6 322   |   | -  | 2 167  | -  |              |
| Rocky 8   | 2 576   | 22 862                                 | 100,00%                             | 25 755                              | 25 755  | 6 322   |   | -  | 2 167  | -  |              |
| Rocky 9   | 2 576   | 22 862                                 | 100,00%                             | 25 755                              | 25 755  | 6 322   |   | -  | 2 167  | -  |              |
| Rocky 10  | 2 576   | 22 862                                 | 100,00%                             | 25 755                              | 25 755  | 6 322   |   | -  | 2 167  | -  |              |
| Rocky 11  | 2 576   | 22 862                                 | 100,00%                             | 25 755                              | 25 755  | 6 322   |   | -  | 2 167  | -  |              |
| Covivio Hôtels Belgique   | 62      | 0                                      | 100,00%                             | 62                                  | 60      | -   |   | -  | -2   | -  |              |
| <b>B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)</b> |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| <b>ACTIVITES IMMOBILIERES</b>                                       |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| a) <u>Locative</u>  |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| SCI Dahlia  | 6 038   | 41 728                                 | 20,00%                              | 12 076                              | 12 076  | -   |   | 9 790  | 7 517  | -  |              |
| Oteli   | 125 242 | 106 579                                | 31,15%                              | 67 890                              | 67 890  | 18 699  |   | 10 105   | 17 625   | 2 910  |              |
| Kombon  | 4 594   | 31 315                                 | 33,33%                              | 31 999                              | 24 026  | 18 178  |   | 7 620  | 369  | 1 097  |              |
| b) <u>Holding</u>   |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| Iris Holding France   | 9 582   | 22 977                                 | 19,90%                              | 6 588                               | 6 588   | 3 430   |   | 288  | 14 713   | -  |              |
| Iris Invest 2010  | 65 771  | 48 424                                 | 19,90%                              | 13 650                              | 13 650  | -   |   | -  | 45 895   | 635  |              |
| Camp Invest   | 88 299  | 14 724                                 | 19,90%                              | 17 572                              | 17 572  | -   |   | -  | 14 707   | 1 313  |              |
| <b>II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX</b>                                   |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| <b>A. Filiales non reprises au paragraphe 1</b>                     |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| a) Filiales Françaises (ensemble)                                   |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| b) Filiales Etrangères (ensemble)                                   |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| <b>B. Participations non reprises au paragraphe 1</b>               |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| a) Dans les Sociétés Françaises (ensemble)                          |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| b) Dans les Sociétés Etrangères (ensemble)                          |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| <b>III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES</b>                   |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| <b>A. Filiales I+II</b>   |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| a) Filiales Françaises (ensemble)                                   | 309 428 | 432 891                                |                                     | 669 434                             | 637 990 | 372 925   | 0   | 40 928   | 79 351   | 31 872   |              |
| b) Filiales Etrangères (ensemble)                                   | 52 985  | 672 944                                |                                     | 1 393                               | 1 232   | 914 337   | 0   | 38 166   | 100 872  | 104 026  |              |
|   |         |  |                                     | 146                                 | 553     |   |   |  |  |  |              |
| <b>B. Participations I+II</b>                                       |         |  |                                     |                                     |         |   |   |  |  |  |              |
| a) Dans les Sociétés Françaises                                     | 299 526 | 265 747                                |                                     | 149 773                             | 141 800 | 40 308  | 0   | 27 803   | 100 826  | 5 956  |              |
| b) Dans les Sociétés Etrangères                                     | 0       | 0                                      |                                     | -                                   | -       | -   | 0   | -  | 0  | -  |              |

**4.5.7. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Néant