

Paris, le 13 février 2019

Résultats annuels 2018 :

Covivio Hotels poursuit avec succès sa croissance en Europe et la montée en gamme de son patrimoine hôtelier

Principaux faits marquants de l'année

Covivio Hotels, filiale de Covivio, franchit une étape majeure de son développement et de la montée en gamme de son patrimoine hôtelier en déployant sa stratégie de développement au Royaume-Uni et en accélérant la cession d'actifs non stratégiques.

Un renforcement centré sur les grandes métropoles européennes :

Covivio Hotels a réalisé en juillet 2018 sa première acquisition au Royaume-Uni, avec un portefeuille *prime* de douze hôtels 4 et 5*, situés dans les principales villes du pays, pour 895 M€. Les dix premiers hôtels ont été acquis en juillet et novembre 2018, les deux actifs restants, situés à Oxford, seront acquis d'ici fin février 2019.

Parallèlement, Covivio Hotels a signé des baux triples nets long terme avec loyer variable assorti d'un minimum garanti avec InterContinental Hotels Group (IHG), qui exploite ces hôtels sous plusieurs de ses marques haut de gamme.

Covivio Hotels s'implante ainsi au Royaume-Uni, premier marché en termes d'investissements et quatrième destination touristique en Europe. Ce portefeuille, d'excellente qualité immobilière, totalise 2 226 chambres et bénéficie de localisations *prime* au cœur des plus grandes métropoles britanniques. Les actifs, qui ont bénéficié de programmes de travaux récents, offrent un potentiel de croissance significatif et génèrent une bonne rentabilité (marge Ebitdar supérieure à 30%). Covivio Hotels et son partenaire accompagnent conjointement la montée en gamme du patrimoine et son rebranding sous les marques Kimpton, Voco, Intercontinental, avec un objectif de rendement de 6% en vitesse de croisière.

Les actifs acquis en 2018 ont déjà généré une création de valeur de l'ordre de 3% au 31 décembre 2018 par rapport au prix d'acquisition.

Les procédures d'audit sur les comptes annuels ont été effectuées. Le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière annuelle est en cours d'émission.

Les données d'investissement sont présentées droits inclus



covivio.eu

Suivez-nous sur Twitter @covivio_
Et sur les réseaux sociaux



Accompagnement des opérateurs hôteliers :

Covivio Hotels renforce son partenariat avec NH Hotels, via l'acquisition de 3 hôtels NH 4*, situés à Berlin, Hambourg et Amsterdam, pour 98 M€, et la signature d'une option d'achat pour l'hôtel NH Amersfoort (actif valorisé pour 12 M€). Ces hôtels sont exploités par NH Hotel Group dans le cadre de baux de 20 ans.

En termes de développement, Covivio Hotels a livré en 2018 le Motel One Paris Porte Dorée, première implantation de l'opérateur européen Motel One en France, totalisant 255 chambres, et a signé le développement d'un hôtel 4* de 169 chambres, au cœur du centre historique de Málaga. Il sera livré en 2020 et loué à Room Mate.

Renforcement de la compétence hôtelière et montée en gamme du portefeuille :

L'Assemblée Générale du 24 janvier 2018 a validé la fusion entre Covivio Hotels et FDM Management. L'absorption de sa filiale, créée en 2014 pour acquérir et gérer des hôtels en murs et fonds, permet à Covivio Hotels d'accroître son exposition dans les hôtels 4* en Allemagne, à Berlin en particulier, et de renforcer ses sources de création de valeur et ses capacités de développement. La consolidation de l'activité Murs et Fonds a permis l'augmentation du patrimoine de 745 M€, tout en simplifiant les structures.

Toutes ces opérations constituent des étapes majeures dans la stratégie de développement de Covivio Hotels, lui permettant de nouer de nouveaux partenariats et d'accélérer la montée en gamme et la diversification géographique de son patrimoine : 74% des hôtels du patrimoine sont ainsi classés en haut et milieu de gamme, contre 54% en 2017, et 85% sont situés dans les principales villes européennes, contre 73% en 2017.

Poursuite du désengagement des actifs non stratégiques :

Covivio Hotels a signé pour 543 M€ de cessions d'actifs et de promesses de vente en 2018. Ces cessions constituent une étape significative dans la stratégie de montée en gamme du patrimoine et de sortie des activités non-stratégiques. Ces signatures portent notamment sur :

- la cession de l'ensemble du portefeuille de restaurants Quick pour 163 M€,
- la vente de 23 actifs Jardiland (54% du portefeuille résiduel, actifs situés en périphérie de villes françaises), pour un montant de 108 M€,
- la cession d'un village vacances Sunparks situé à De Haan en Belgique pour 102 M€ et,
- la promesse de vente auprès d'un investisseur institutionnel portant sur 59 hôtels B&B situés en régions et en seconde couronne francilienne, pour un montant total de 137 M€, en part du groupe.

Ces ventes ont été réalisées sur la base d'un rendement à 6% et d'une marge de 3% par rapport aux dernières valeurs d'expertises. Au 31 décembre 2018, il reste dans le patrimoine de Covivio Hotels, 3% d'actifs non stratégiques, contre 11% à fin 2017.

Croissance des valeurs de 3,0% à périmètre constant

A fin décembre 2018, la valeur du patrimoine immobilier, en part du groupe, atteint 5 483 M€ (6 009 M€ à 100%), contre 4 013 M€ au 31 décembre 2017. A périmètre constant, le patrimoine hôtelier progresse de +3,0%, principalement tiré par les actifs à l'étranger, en Espagne (+5,9%) et en Belgique (+8,9%). Les actifs présentent un rendement moyen hors droits de 5,3%.

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

L'ANR EPRA, en hausse de 40,6%, s'élève à 3 406 M€ (soit 28,9 €/action – soit +4,5% sur un an), sous l'effet positif de la variation des valeurs d'expertises. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 3 109 M€, contre 2 226 M€ en 2017. Par action, il progresse de 4,2% sur 12 mois pour s'établir à 26,3 €/action.

Pour financer l'opération au Royaume-Uni, une augmentation de capital de 298 M€ a été réalisée au mois de juin 2018 et souscrite à 100%.

Croissance des revenus Hôtels de +4,7% à périmètre constant

M€	Revenus	Revenus	Revenus	Revenus	Var.	Var.
	2017	2017	2018	2018	PdG	PdG
	100%	PdG	100%	PdG	(%)	(%) à PC ⁽¹⁾
Hôtels en bail (Loyers)	174 M€	154 M€	208 M€	183 M€	19,1%	+4,2%
Hôtels en murs & fonds (EBITDA)	68 M€	65 M€	74 M€	72 M€	9,4%	+5,6%
Total revenus Hôtels	242 M€	219 M€	283 M€	254 M€	16,2%	+4,7%
Non stratégiques (commerces)	35 M€	35 M€	21 M€	21 M€	-38,4%	+1,6%

(1) à périmètre constant

L'année est également marquée par la poursuite de la croissance des résultats opérationnels en Europe qui se traduit par une hausse des loyers à périmètre constant de +4,2% sur l'hôtellerie, tirés par la hausse des loyers du portefeuille Accor, en hausse de +10% à Paris et Bruxelles. La progression des EBITDA des hôtels en murs et fonds de +5,6% à périmètre constant est principalement portée par les hôtels en Belgique et en Allemagne, avec une hausse de +7,5% sur les hôtels à Berlin.

A fin décembre 2018, la durée résiduelle ferme des baux sur le patrimoine hôtelier s'élève à 13,8 ans (contre 10,7 années fin 2017), tandis que le taux d'occupation demeure à 100% sur le portefeuille.

Amélioration de la structure financière

Diversification des sources de financement :

En septembre 2018, l'agence S&P a attribué la notation BBB, perspective positive, à Covivio Hotels qui a procédé avec succès, au placement de sa première émission obligataire publique de 350 M€, à échéance 2025, avec un coupon de 1,875%. Cette opération permet à Covivio Hotels de diversifier ses sources de financement et d'en réduire le coût.

Optimisation de la dette :


La dette nette de Covivio Hotels s'élève à 2 208 M€ en part du groupe suite à l'intégration de l'activité murs et fonds et le taux moyen de la dette continue de s'améliorer (2,08%, contre 2,52% à fin 2017). Par ailleurs, le ratio d'ICR (Interest Cover Ratio) s'améliore également à 5,82 (contre 5,46 en 2017).

Au 31 décembre 2018, la maturité moyenne de la dette s'élève à 5,6 ans, en baisse de 0,2 an. Le ratio de LTV (Loan To Value) droits inclus est stable sur l'année et s'établit à 36,3%.

Un EPRA Earnings de 198,4 M€

L'EPRA Earnings de 198,4 M€ (contre 155,5 M€ au 31 décembre 2017) affiche une hausse de 27,6%, sous l'effet de l'intégration de l'activité Murs et Fonds, de la hausse des revenus variables, et de l'amélioration du taux de la dette.

Par action, l'EPRA Earnings atteint 1,78 € au 31 décembre 2018, contre 1,85 € à la même date en 2017, soit une baisse de -3,8%. Cette variation s'explique principalement par le dividende exceptionnel 2017 versé en actions.

 covivio.eu
Suivez-nous sur Twitter @covivio_
Et sur les réseaux sociaux



Dividendes

Covivio Hotels proposera au vote de l'Assemblée Générale du 5 avril prochain, la distribution d'un dividende de 1,55 € par action versé en numéraire, stable sur un an. Ce dividende représente un taux de distribution de 87% de l'EPRA Earnings et un rendement de 6,2% sur la base du cours de clôture au 12 février 2019.

Perspectives 2019

Covivio Hotels entend consolider, en 2019, sa position de leader hôtelier dans les principaux marchés européens (et notamment au Royaume-Uni, en Allemagne et en France). Pour ce faire, Covivio Hotels s'appuiera sur sa capacité à mettre en place et à développer des partenariats avec les opérateurs hôteliers les plus performants.



covivio.eu

Suivez-nous sur Twitter @covivio_

Et sur les réseaux sociaux



COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

CONTACTS

Relations Presse

Géraldine Lemoine
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00
geraldine.lemoine@covivio.fr

Relations Investisseurs

Paul Arkwright
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 85
paul.arkwright@covivio.fr

Laetitia Baudon

Tél : + 33 (0)1 44 50 58 79
laetitia.baudon@shan.fr

A PROPOS DE COVIVIO HOTELS

Covivio Hotels, filiale de Covivio, est aujourd'hui le premier investisseur en immobilier hôtelier en Europe. Avec près de 400 hôtels en patrimoine, d'une valeur de 6 Md€ (total à 100% à fin 2018), Covivio Hotels est le principal partenaire immobilier des opérateurs hôteliers en France et en Europe. A même d'accompagner les enseignes dans leurs projets en bail, en murs et fonds ou en développement, Covivio Hotels se positionne à leurs côtés dans les métropoles européennes les plus dynamiques.

A PROPOS DE COVIVIO

Fort de son histoire partenariale, de ses expertises immobilières et de sa culture européenne, Covivio invente l'expérience utilisateur d'aujourd'hui et dessine la ville de demain.


Acteur immobilier de préférence à l'échelle européenne, Covivio se rapproche des utilisateurs finaux, capte leurs aspirations, conjugue travailler, voyager, habiter, et co-invente des espaces vivants.

Opérateur européen de référence avec plus de 23 Md€ de patrimoine Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

Son approche vivante de l'immobilier ouvre à ses équipes des perspectives de projets et de parcours passionnants.

Le titre Covivio est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578-COV), ainsi que sur le marché MTA (Mercato Telematico Azionario) de la bourse de Milan, admis au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », EPRA BPRs Gold Awards (rapport financier et développement durable), CDP (A-), Green Star GRESB, ainsi que dans les indices éthiques ESG FTSE4 Good, DJSI World et Europe, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20), Oekom, Ethibel et Gaïa.

Covivio est notée BBB / perspective Positive par Standard and Poor's.

 covivio.eu
Suivez-nous sur Twitter @covivio_
Et sur les réseaux sociaux



Annexes :

- Tableau de passage du patrimoine :

	31/12/2018
Patrimoine au 31/12/2018	5 483 M€
Immobilisations corporelles	+ 1 M€
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 164 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 49 M€
Actifs immobiliers Part du Groupe	5 599 M€
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 524 M€
Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS	6 123 M€

- Tableau de passage de l'ANR :

Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS	3 039 M€
Juste Valeur des actifs en murs et fonds nette d'impôts différés	+ 39 M€
Dettes à taux fixes	- 16 M€
Retraitement droits	+ 47 M€
ANR Triple Net EPRA	3 109 M€
Instruments financiers et dettes à taux fixes	+ 47 M€
Impôts différés	+ 250 M€
ANR EPRA	3 406 M€

- Tableau de passage des loyers :

M€	Loyers 2018 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Loyers 2018 PdG Covivio Hotels
Hôtellerie	208 M€	- 26 M€	183 M€
Commerces d'exploitation	21 M€	-	21 M€
Total Loyers	230 M€	-26 M€	204 M€
Ebitda des hôtels en gestion	74 M€	3 M€	72 M€

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- Détail du calcul de Loan-to-Value (LTV) :

(M€, Part du Groupe)	2017 *	2018
Dettes nettes comptables	1 930	2 208
Créances rattachées aux part. intégrées globalement	-24	-19
Promesses	-207	-154
Créances sur cessions	-59	-1
Dettes sur acquisitions	107	18
Dettes nettes part du groupe	1 747	2 051
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	4 931	5 712
Promesses	-207	-154
Actifs financiers	21	7
Créances rattachées aux participations MEE	7	7
Part des entreprises associées	79	84
Valeur des actifs	4 831	5 656
LTV Hors Droits	37,7%	37,8%
LTV Droits Inclus	36,2%	36,3%

* LTV proforma post fusion FDM Management

LTV Droits Inclus publiée Décembre 2017 = 31,2%

- Réconciliation avec les comptes consolidés :

Dettes nettes

(M€)	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Dettes Bancaires	2 825	251	2 574
Trésorerie et équivalents	381	15	366
Dettes nettes	2 444	236	2 208

Patrimoine

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

(M€)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE	Patrimoine exploitation en JV	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Immeubles de placement & développement	4 533	0	1 321	-524	5 331
Actifs destinés à la vente	288			-134	153
Total patrimoine	4 821	0	1 321	-658	5 483
				Droits de mutations	235
				Patrimoine Part du Groupe Droits Inclus	5 718
				(+) Avances et acomptes sur immobilisations	-7
				Patrimoine pour le calcul LTV	5 712

Interest Coverage Ratio (ICR)

en M€	2017	2018
EBE (Loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	177	261
Coûts de l'endettement	-32	-45
ICR	5,46	5,82

- Tableau de passage de l'EPRA Earnings :

M€	Résultat Net 100% Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Résultat Net Part du Groupe	Retraitements	EPRA Earnings
Loyers Nets	224,9	-25,4	199,4	0,0	199,4
Résultat des hôtels en gestion	74,5	-3,0	71,5	0,0	71,5
Coûts de fonctionnement	-19,8	2,5	-17,3	0,0	-17,3
Amortissements des biens d'exploitation	-44,3	1,6	-42,8	36,2	-6,5
Variation nette des provisions et autres	6,1	-0,1	6,0	-3,5	2,5
RESULTAT D'EXPLOITATION	241,3	-24,4	216,9	32,7	249,6
Résultat des cessions d'actifs	1,407	0,0	1,4	-1,4	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	99,868	-16,1	83,8	-83,8	0,0
Résultat des cessions de titres	119,705	0,0	119,7	-119,7	0,0
Résultat des variations de périmètre	-149,187	0,0	-149,2	149,2	0,0
RESULTAT OPERATIONNEL	313,1	-40,5	272,6	-23,0	249,6
Coût de l'endettement financier net	-50,1	5,2	-44,9		-44,9
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-4,6	0,0	-4,6	4,6	0,0
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-12,8	1,2	-11,6	11,6	0,0
Actualisation des dettes et créances	-0,502	0,0	-0,5	0,0	-0,5
Variation nette des provisions financières et autres	-9,9	0,6	-9,3	4,6	-4,7
Quote-part de résultat des entreprises associées	8,7	0,0	8,7	-2,1	6,6
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	243,9	-33,6	210,4	-4,3	206,1
Impôts différés	-7,2	0,1	-7,2	7,2	0,0
Impôts sur les sociétés	-9,4	0,2	-9,2	1,5	-7,7
RESULTAT NET DE LA PERIODE	227,2	-33,2	194,0	4,4	198,4

- Glossaire :

1) Définition des acronymes et abréviations utilisés :

PdG : Part du groupe

Var. : Variation

P.C. : Périmètre constant

2) Durée résiduelle ferme des baux

Durée de bail restante moyenne calculée en prenant en compte la date de 1ère option de sortie du locataire.

3) Bail triple net

Contrat de location conclu entre un propriétaire bailleur et un locataire. Le "triple net" qualifie un bail dans lequel toutes les charges et dépenses (travaux, entretien) liées au bon fonctionnement de l'immeuble sont à la charge du locataire.

4) LTV (Loan To Value)

Le calcul de la LTV est détaillé en Annexe.

5) Loyers

Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers comptables sur la période prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.

Les loyers comptabilisés à périmètre constant permettent de comparer les loyers comptabilisés d'un exercice sur l'autre avant prise en compte des évolutions de patrimoine (acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements...). Cet indicateur est calculé sur les actifs en exploitation ie, actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.

6) EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization):

Il s'agit du résultat brut d'exploitation après loyer. Le calcul se détaille de la manière suivante :

(+) Chiffre d'affaires total (revenus)

(-) Achats et Charges externes

(-) Charges de personnel

= EBITDAR

(-) Loyer

= EBITDA

7) Marge EBITDAR :

L'EBITDAR correspond au résultat brut d'exploitation avant loyer. Il est utilisé pour comparer des entreprises aux politiques de détention différentes.

La marge d'EBITDAR correspond au calcul suivant : EBITDAR / CA total



covivio.eu

Suivez-nous sur Twitter @covivio_

Et sur les réseaux sociaux



Les niveaux de marge opérationnelle des hôtels varient suivant la catégorie d'hôtels.

8) Patrimoine

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock.

9) Rendement

Les rendements du patrimoine sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts}}{\text{Valeur hors droits sur le périmètre concerné}}$$

10) Taux moyen de la dette

$$\frac{\text{Charges Financières de la Dette financière de la période} + \text{Charges Financières de la Couverture de la période}}{\text{Encours Moyen de la Dette financière de la période}}$$

11) Taux d'occupation

Le taux d'occupation correspond au taux d'occupation financier spot fin de période et se calcul selon la formule suivante :

$$1 - \frac{\text{Perte de loyer liée à la vacance (calculée à la VLM)}}{\text{Loyers actifs occupés + perte de loyer}}$$

Cet indicateur se calcule uniquement sur les actifs pour lesquels un travail d'*asset management* est réalisé et n'inclut donc pas les actifs libres sous promesse. Les taux d'occupation sont calculés à partir de données annualisées sur la base des activités stratégiques uniquement.

12) Variation des loyers à périmètre constant

Cet indicateur compare les loyers comptabilisés d'un exercice à l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs. La variation se calcule sur la base des loyers quittancés IFRS pour les activités stratégiques.

Sur les hôtels en murs et fonds, la variation à périmètre constant est calculée sur la base de l'EBITDA.

Retraitements effectués :

- Sortie du périmètre des acquisitions et cessions réalisées sur les périodes N et N-1
- Retraitement des actifs en travaux ie :
 - Retraitement des libérations d'actifs pour réalisation de travaux (réalisées en année N et N-1)
 - Retraitement des livraisons d'actifs en travaux (réalisées en année N et N-1)

13) Variation des valeurs à périmètre constant

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Cet indicateur permet de comparer les valeurs d'actifs d'un exercice sur l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, travaux, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs.

Retraitements :

- Sortie du périmètre des acquisitions et des cessions réalisées sur la période
- Retraitement des travaux faits sur la période N sur les actifs (y compris actif en développement).



covivio.eu

Suivez-nous sur Twitter @covivio_

Et sur les réseaux sociaux

