



## Résultats annuels 2019 :

### Covivio Hotels se renforce en Europe

---

#### Principaux faits marquants de l'année

Covivio Hotels a réalisé 417 M€ d'investissements en 2019 et a notamment signé ses premières acquisitions en Irlande et en Pologne. Ce développement européen se poursuit tout début 2020 avec la signature d'un investissement majeur permettant de s'implanter en Italie, en Hongrie et en République Tchèque. Par ailleurs, l'année 2019 a permis d'accélérer la vente d'actifs non core ou non stratégiques pour 437 M€.

#### 417 M€ d'investissements réalisés en 2019, sur les principaux marchés européens avec des opérateurs de premier plan

- > Le 1<sup>er</sup> juillet 2019, Covivio Hotels a acquis une participation de 32% dans un portefeuille de 32 hôtels Accor en France et en Belgique, pour 176 M€. Ce portefeuille stratégique, valorisé à 550 M€, est codétenu avec la Caisse des Dépôts et Consignations et Société Générale Assurances, actionnaires historiques.

Suite à cette acquisition, Covivio Hotels gère plus de 25 000 chambres exploitées sous les enseignes du groupe Accor, premier opérateur hôtelier européen. Fort de son expérience, Covivio Hotels dupliquera la stratégie mise en œuvre depuis 10 ans sur son patrimoine loué à AccorInvest, en identifiant avec l'opérateur les principaux leviers de création de valeur.

- > Sur le premier semestre 2019, Covivio Hotels a finalisé l'acquisition de 2 hôtels au Royaume-Uni opérés par InterContinental Hotels Group (IHG) et d'un hôtel aux Pays-Bas loué à NH, dans le cadre d'accords signés en 2018, pour un total de 91 M€, à un rendement de 5,8%. Des baux d'une durée de 25 et 20 ans ont été signés avec ces opérateurs, leaders sur leur secteur.
- > Covivio Hotels réalise sa 1<sup>ère</sup> opération en Irlande avec l'acquisition en novembre 2019, en contrat de management, d'un hôtel Hilton 4\* de 120 chambres, localisé dans le centre de Dublin, pour un montant de 45,5 M€ et un rendement de 6,4%. Cet hôtel bénéficiera d'un projet de conversion des salles de réunion en 10 chambres supplémentaires d'ici à 2021, engendrant une création de valeur de plus de 10%. Cette acquisition permet à Covivio Hotels de s'implanter sur un nouveau marché européen.
- > Covivio Hotels réalise sa 1<sup>ère</sup> opération en Pologne avec la signature d'un accord avec B&B Hotels, en novembre 2019, portant sur l'acquisition de 3 actifs existants à Lodz, Varsovie et Cracovie pour 24 M€, et sur le développement de nouveaux hôtels visant à doubler les capacités d'accueil en Pologne de la chaîne hôtelière indépendante économique leader en Europe.  
Cette nouvelle acquisition renforce le partenariat établi en 2010 avec B&B Hotels, en accompagnant le groupe hôtelier dans son développement en Pologne, après la France, l'Espagne et l'Allemagne.

*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.*



**covivio.eu**

Suivez-nous sur Twitter @covivio\_

Et sur les réseaux sociaux



# COVIVIO HOTELS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### 32 M€ de travaux réalisés en 2019

Covivio Hotels a livré sur l'année 4 hôtels en développement pour un coût de revient total de 106 M€ et une création de valeur de 31%. Il s'agit de 3 hôtels Meininger situés à Paris, Lyon et Munich, ainsi qu'un hôtel B&B à Cergy-Pontoise. Sur l'année, Covivio Hotels a réalisé 32 M€ de travaux.

### Une expansion européenne et une forte montée en gamme du patrimoine hôtelier confirmées en 2020 par l'acquisition de 573 M€ d'hôtels emblématiques

Covivio Hotels a annoncé début janvier 2020 avoir signé un accord pour l'acquisition d'un portefeuille de 8 hôtels situés à Rome, Florence, Venise, ainsi qu'à Nice, Prague et Budapest, pour un montant de 573 M€ (travaux compris), avec un objectif de rendement de 5,8% (dont 4,7% de rendement minimum garanti). Le portefeuille est majoritairement constitué d'actifs classés 5\* et localisés en centre-ville de grandes métropoles européennes.

Cette opération compte plusieurs hôtels emblématiques comme le Palazzo Naiadi à Rome, le Carlo IV à Prague, l'hôtel Plaza à Nice ou encore le NY Palace à Budapest.

Avec cette opération significative, qui sera réalisée au deuxième trimestre 2020, Covivio Hotels s'implante sur le marché italien. 3<sup>ème</sup> destination mondiale en nombre de nuitées (429 millions enregistrées en 2018), l'Italie dispose d'une offre hôtelière disparate et à renouveler, avec un très faible taux de pénétration des grandes enseignes (9,6% vs 48% en France).

Totalisant 1 115 chambres, ces hôtels seront gérés par NH Hotel Group (détenu par Minor International) sous les marques NH Collection, NH Hotels et Anantara Hotels & Resorts. Pour cela, Covivio Hotels et NH Hotel Group ont signé des baux de 15 ans fermes triple net avec loyer variable assorti d'un minimum garanti.

### 437 M€ de ventes d'hôtels et de commerces en 2019 permettant d'améliorer la qualité du patrimoine

Poursuivant sa stratégie de montée en gamme du patrimoine, Covivio Hotels a cédé sur l'année 437 M€ d'actifs (cessions et accords de cession) sur la base d'un rendement de 4,9% et générant une marge de 17% sur les nouveaux engagements par rapport à la valeur d'expertise de fin 2018. Ces cessions portent principalement sur :

- > Un hôtel Westin en murs et fonds situé à Dresde en Allemagne pour 48,5 M€, soit une marge de +8,8% par rapport à la valeur d'expertise au 31 décembre 2018. Covivio Hotels conserve la réserve foncière adjacente disposant d'un fort potentiel de développement.
- > Un portefeuille de 88 actifs B&B en France, principalement situés en régions, pour 378 M€, soit 190 M€ en part du groupe, à un rendement de 5,5%.
- > Un accord de vente sur un portefeuille de 11 actifs B&B situés en Allemagne (107 M€), à un rendement de 4,2% et une marge de +39% par rapport à la valeur d'expertise 2018.

### Croissance de valeur des hôtels de +5,5% à périmètre constant

A fin décembre 2019, la valeur du patrimoine immobilier, en part du groupe, atteint 5 973 M€ (6 693 M€ à 100%), contre 5 483 M€ au 31 décembre 2018. A périmètre constant, le patrimoine hôtelier progresse de +5,5%, croissance principalement tirée par une compression de taux sur les actifs en Allemagne et en France, confirmée par les transactions réalisées sur 2019 et par les projets de développement livrés durant l'année (Meininger Porte de Vincennes, Lyon et Munich, ainsi que le B&B Cergy).

Les actifs présentent un rendement moyen hors droits de 5,2%.

Avec un patrimoine hôtelier unique, implanté dans le centre des grandes métropoles européennes, valorisé à 6,4 Md€ post opérations engagées en 2019 en part du groupe (7,1 Md€ à 100%), Covivio Hotels poursuit sa stratégie de montée en gamme et de diversification géographique et d'opérateurs,

## COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

initiée il y a 5 ans. Sur cette période, Covivio Hotels a doublé son patrimoine hôtelier, ainsi que le nombre de pays dans lesquels le groupe est présent, tout en renforçant les partenariats en place. Covivio Hotels est aujourd'hui le partenaire de près de 16 enseignes hôtelières, représentant une trentaine de marques réparties sur 12 pays en Europe, avec un patrimoine constitué à 75% d'établissements milieu et haut de gamme.

### Une LTV en baisse

La dette nette de Covivio Hotels atteint 2 329 M€ en part du groupe, contre 2 208 M€ au 31 décembre 2018, pour un taux moyen à 2,25% (en hausse de 17 bps en raison du financement mis en place pour l'acquisition des actifs au Royaume-Uni). Le ratio dette nette sur Ebitda s'élève à 8,3 contre 8,6 en 2018 et le ratio de dette gagée rapportée à la valeur du patrimoine est passé sous la barre des 30% au 31 décembre 2019 (29,7%).

Par ailleurs, le ratio d'ICR (Interest Cover Ratio) s'élève à 5,1 contre 5,8 en 2018.

Au 31 décembre 2019, la maturité moyenne de la dette s'élève à 5,5 ans. Le ratio de LTV (Loan To Value) droits inclus de 34,9% est en baisse de 136 bps sur l'année. Covivio Hotels a par ailleurs vu sa notation S&P améliorée, passant de BBB, perspective positive à BBB+, perspective stable.

L'ANR EPRA, en hausse de 12,0%, s'élève à 3 815 M€ (soit 31,5 €/action et +9,3% sur un an), sous l'effet positif de la variation des valeurs d'expertises. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 3 400 M€, contre 3 110 M€ en 2018. Par action, il progresse de +6,7% sur 12 mois, pour s'établir à 28,1 €/action.

### Croissance des revenus Hôtels de +1,2% à périmètre constant

M€	Revenus 31/12/2018 100%	Revenus 31/12/2018 PdG	Revenus 31/12/2019 100%	Revenus 31/12/2019 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à PC <sup>(1)</sup>
Hôtels en bail	208 M€	183 M€	233 M€	213 M€	16,2%	0,7%
Hôtels en murs & fonds (EBITDA)	74 M€	72 M€	70 M€	67 M€	-5,8%	2,3%
<b>Total revenus Hôtels</b>	<b>283 M€</b>	<b>254 M€</b>	<b>303 M€</b>	<b>280 M€</b>	<b>10,0%</b>	<b>1,2%</b>
Non stratégiques (commerces)	21 M€	21 M€	12 M€	12 M€	-42,2%	-1,9%

(1) à périmètre constant

Les résultats opérationnels en Europe continuent de croître sur l'année 2019, engendrant une hausse des revenus hôtels à périmètre constant de +1,2% (+1,0% y compris commerces). Les performances sont tirées par la Belgique (+4,9%) et l'Allemagne (+2,2%). La performance de la France (+0,8%) reste en retrait, impactée par les programmes de travaux financés et réalisés en 2019 et 2020 par Accor sur 40% du patrimoine loué à Covivio Hotels. Ces travaux augmentent la valeur des hôtels et sont gages d'une croissance durablement plus élevée. A titre d'exemple, les capex réalisés sur 5 hôtels (1 500 chambres) en 2018 ont permis d'améliorer le chiffre d'affaires de 8% par rapport à 2017 (avant le lancement des travaux).

A fin décembre 2019, la durée résiduelle ferme des baux sur le patrimoine hôtelier s'élève à 13,7 ans (contre 13,8 années fin 2018), tandis que le taux d'occupation demeure de 100% sur le portefeuille.

### Un EPRA Earnings de 209,2 M€, en hausse de +5,5%

L'EPRA Earnings de 209,2 M€ (contre 198,4 M€ au 31 décembre 2018) affiche une hausse de +5,5%, sous l'effet principal de l'acquisition du portefeuille d'hôtels au Royaume-Uni.

Par action, l'EPRA Earnings atteint 1,74 € au 31 décembre 2019, contre 1,78 € à la même date en 2018, soit une baisse de -2,4% qui s'explique par l'augmentation de capital de 299 M€ réalisée en juin 2018 pour le financement de l'acquisition au Royaume Uni.

# COVIVIO HOTELS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Dividendes

Covivio Hotels proposera au vote de l'Assemblée Générale du 3 avril prochain la distribution d'un dividende de 1,55 € par action, stable sur un an, versé en numéraire. Ce dividende représente un taux de distribution de 89% de l'EPRA Earnings et un rendement de 5,4% sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2019.

### Perspectives 2020

En 2020, Covivio Hotels entend poursuivre sa croissance dans les grandes métropoles européennes.



### CONTACTS

#### Relations Presse

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

Laetitia Baudon  
Tél : + 33 (0)1 44 50 58 79  
[laetitia.baudon@shan.fr](mailto:laetitia.baudon@shan.fr)

#### Relations Investisseurs

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

Hugo Soussan  
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 54  
[hugo.soussan@covivio.fr](mailto:hugo.soussan@covivio.fr)



### A PROPOS DE COVIVIO HOTELS

Covivio Hotels est spécialisé dans la détention de murs d'exploitation dans le secteur de l'hôtellerie. Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), partenaire immobilier des grands acteurs de l'hôtellerie, Covivio Hotels détient un patrimoine d'une valeur de 6,7 Md€ (au 31 décembre 2019). Covivio Hotels est noté BBB+ / perspective Stable par Standard and Poor's.



### A PROPOS DE COVIVIO

Forte 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 24 Md€ de patrimoine Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

Construire du bien-être et des liens durables telle est ainsi la Raison d'être de Covivio qui exprime son rôle en tant qu'opérateur immobilier responsable auprès de l'ensemble de ses parties prenantes : clients, actionnaires et partenaires financiers, équipes internes, collectivités, générations futures. Par ailleurs, son approche vivante de l'immobilier ouvre à ses équipes des perspectives de projets et de parcours passionnants.



**covivio.eu**

Suivez-nous sur Twitter @covivio\_  
Et sur les réseaux sociaux



# COVIVIO HOTELS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Annexes :

Covivio Hotels, filiale de Covivio détenue à 43,2% fin 2019 (contre 42,3% fin 2018), est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) et un acteur majeur de l'immobilier en Europe. Elle investit à la fois dans les hôtels en bail et l'activité Murs & Fonds.

### 1. Un marché hôtelier européen dans un cycle de croissance

Covivio Hotels détient un patrimoine hôtelier de 6,5 Md€ (5,8 Md€ part du groupe) centré sur les grandes métropoles européennes. Fort de sa diversification géographique (présent sur 9 pays d'Europe de l'Ouest), de sa large base locative (16 opérateurs hôteliers partenaires) et des possibilités d'Asset Management à travers les différents modes de détention (hôtels en bail et Murs & Fonds), Covivio Hotels dispose d'importants leviers de croissance et de création de valeur. Le groupe est très bien positionné pour bénéficier du dynamisme du marché hôtelier européen.

La bonne tenue du marché hôtelier européen s'est poursuivie en 2019, après une année 2018 exceptionnelle :

- ▶ le revenu par chambre disponible (RevPar) a progressé de +2,7% en 2019 en Europe, tiré par la hausse des prix moyens par chambre (+1,9%) et par celle des taux d'occupation (+0,4 pt)
- ▶ Les tendances du secteur sont positives : le nombre de touristes en Europe a augmenté de 4% en 2019, atteignant ainsi 743 millions de personnes, un chiffre bien au-delà des dernières prévisions. L'Europe représente 51% du marché touristique mondial.
- ▶ Les marchés sur lesquels le groupe opère affichent une croissance positive du RevPar en 2019 :

Pays	Évolution du RevPar Cumul annuel (%)	Principal moteur de croissance
France	+1,7 %	Paris +0,3%
Allemagne	+1,9 %	Berlin +2,0%
Belgique	+6,1 %	Bruxelles +7,8%
Royaume-Uni	+1,0 %	Londres +2,6%
Espagne	+5,1 %	Madrid +10,7% ; Barcelone +9,4%

- ▶ L'appétit des investisseurs pour l'hôtellerie se maintient au début de l'année 2019, avec 23,3 Md€ au cours des douze mois arrêtés au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 (contre 23,0 Md€ en 2018), avec toujours environ 50% des transactions concentrés sur le Royaume-Uni, l'Espagne et l'Allemagne. Les rendements restent globalement stables à travers l'Europe, sauf en Italie, où la forte demande des investisseurs a entraîné une hausse des valeurs.

En 2019, l'activité de Covivio Hotels a été caractérisée par :

- ▶ Une rotation d'actifs soutenue :
  - 792 M€ d'acquisitions réalisées en 2019 (417 M€ part du groupe), y compris une participation de 32% dans le portefeuille de 32 hôtels Accor d'une valeur de 550 M€ situés à Paris et dans le centre-ville des grandes métropoles en France et en Belgique et un hôtel Hilton sous contrat de gestion situé à Dublin pour 45 M€.
  - 642 M€ de ventes (437 M€ PdG) dont 357 M€ (284 M€ part du groupe) de nouveaux engagements hôtels signés en 2019 avec une marge de 17% sur les valeurs d'expertise, principalement des hôtels B&B non core situés dans des emplacements secondaires en France et en Allemagne.
  - 573 M€ d'investissements sécurisés pour 2020 (CAPEX inclus) avec un patrimoine haut de gamme de 8 hôtels à Rome, Florence, Venise, Budapest, Prague et Nice, pour la plupart classés 5 étoiles. Covivio Hotels va signer des baux triples nets de 15 ans avec NH Hotels affichant un objectif de rendement de 5,8% (4,7 % de rendement minimum garanti).
- ▶ Une croissance positive à périmètre constant du revenus Hôtels (+1,2%), portée par la bonne performance de l'EBITDA des contrats de management (+2,3%), en particulier en Allemagne.
- ▶ Une croissance des valeurs du patrimoine hôtelier (+5,5% à périmètre constant), notamment grâce à la forte marge obtenue sur les cessions prévues en 2020 et une activité soutenue en Allemagne.

# COVIVIO HOTELS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Les actifs non détenus à 100 % par Covivio Hotels correspondent :

- aux 94 hôtels B&B en France (détenus à 50,2%)
- aux 22 actifs B&B en Allemagne (93,0%) dont 11 font l'objet de contrats de cession
- aux 8 actifs B&B en Allemagne, anciens hôtels en Murs & Fonds convertis en hôtels en bail en 2018, dont 5 sont détenus à 84,6% et les 3 autres à 90%
- aux 2 actifs Motel One en Allemagne (94,0%) acquis en 2015
- à l'actif Club Med Samoëns livré en 2017 et détenu en partenariat avec ACM (50%).

## 2. Revenus comptabilisés : +1,2 % à périmètre constant

(M€)	Nombre de chambres	Nombre d'hôtels	Revenus 2018 100%	Revenus 2018 PdG	Revenus 2019 100%	Revenus 2019 PdG	Variation PdG (%) à PC <sup>(1)</sup>	% des revenus
Paris	5 557	20	27,3	25,7	27,4	26,1	2,7%	9%
1ère couronne	1 775	8	3,8	3,4	3,9	3,6	-4,7%	1%
2ème couronne	3 699	36	13,3	10,3	12,3	9,6	2,5%	3%
<b>Total IDF</b>	<b>11 031</b>	<b>64</b>	<b>44,4</b>	<b>39,4</b>	<b>43,6</b>	<b>39,3</b>	<b>2,0%</b>	<b>14%</b>
Métropoles régionales	6 921	62	25,7	20,5	23,0	19,3	-0,6%	7%
Autres régions	5 281	69	30,7	16,2	26,8	15,5	0,2%	6%
<b>Total France</b>	<b>23 233</b>	<b>195</b>	<b>100,9</b>	<b>76,2</b>	<b>93,3</b>	<b>74,1</b>	<b>0,9%</b>	<b>26%</b>
Allemagne	7 305	66	27,9	27,1	34,1	33,0	1,3%	12%
Royaume-Uni	2 226	12	16,5	16,5	42,8	42,8	N/A	15%
Espagne	3 699	20	34,3	34,3	34,5	34,5	0,2%	12%
Belgique	2 598	14	20,9	20,9	15,3	15,3	6,1%	5%
Autres régions	1 441	7	8,0	8,0	12,9	12,9	1,7%	5%
<b>Loyers des Hôtels en bail</b>	<b>40 502</b>	<b>314</b>	<b>208,4</b>	<b>183,0</b>	<b>233,0</b>	<b>212,6</b>	<b>0,7%</b>	<b>76%</b>
France	1 197	9	13,4	13,6	14,9	14,9	0,4%	5%
Allemagne	3 501	8	54,9	51,8	49,0	46,5	2,9%	17%
Autres (Irlande et Belgique)	568	3	6,1	6,1	6,0	6,0	1,9%	2%
<b>EBITDA des Hôtels en Murs et Fonds</b>	<b>5 266</b>	<b>20</b>	<b>74,5</b>	<b>71,5</b>	<b>69,8</b>	<b>67,4</b>	<b>2,3%</b>	<b>24%</b>
<b>Revenus des Hôtels</b>	<b>45 768</b>	<b>334</b>	<b>282,9</b>	<b>254,5</b>	<b>302,8</b>	<b>280,0</b>	<b>1,2%</b>	<b>100%</b>

<sup>(1)</sup> à PC : à périmètre constant

Les revenus ont augmenté de 25,5 M€ en part du groupe par rapport à 2018, en raison :

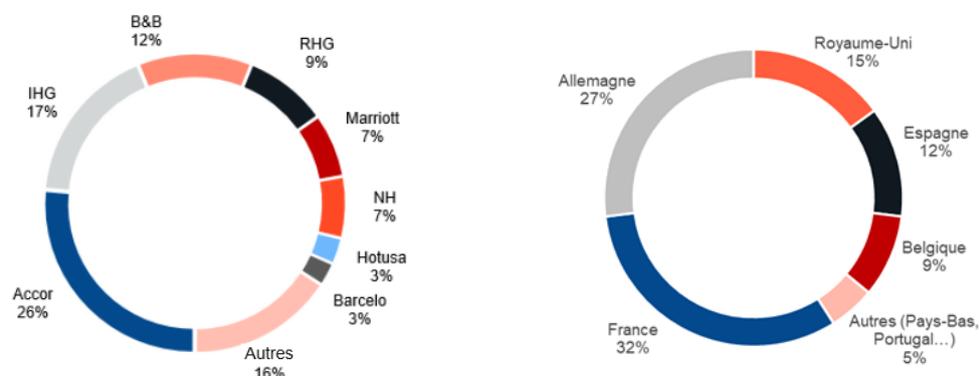
- ▶ de la croissance des revenus à périmètre constant de 1,2% (+2,4 M€)
  - de la hausse des loyers fixes indexés (+1,5%)
  - du recul à -0,6% des loyers variables Accor du fait des travaux de rénovation réalisés par Accor en 2019 et prévus sur une partie de l'année 2020 (environ 40% du patrimoine) destinés à stimuler les performances futures
  - de la croissance de l'EBITDA de +2,3% sur les contrats de gestion, notamment grâce à la reprise de l'activité en Allemagne (+2,9%), en particulier à Berlin
- ▶ des acquisitions réalisées (+39,1 M€), notamment le patrimoine au Royaume-Uni loué à IHG
- ▶ de la livraison de trois hôtels Meininger (+3,7 M€) à Paris, Lyon et Munich et d'un hôtel B&B en Île-de-France
- ▶ des cessions, en 2018 et 2019, notamment de l'hôtel Westin à Dresde (-19,4 M€)

# COVIVIO HOTELS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

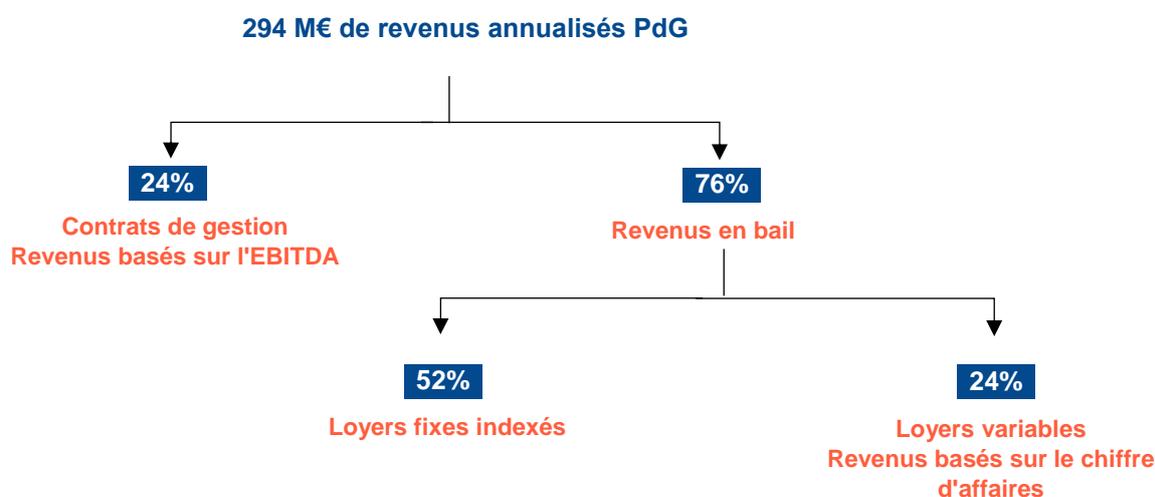
### 3. Revenus annualisés : 294 M€ en part du groupe

#### 3.1 Répartition par opérateurs et par pays



Proforma de l'acquisition de 8 hôtels dans les principales villes européennes pour 573 M€ sécurisée pour 2020, l'Italie représentera 5% des revenus annualisés et Budapest & Prague en représenteront 4%.

#### 3.2. Structure des revenus annualisés : équilibre entre revenus fixes et variables



Cette configuration de revenus reste stable par rapport à fin 2018, avec un équilibre notable entre les revenus fixes et variables. Grâce à cet équilibre, Covivio Hotels bénéficie de flux de trésorerie assortis d'une visibilité à long terme et est en mesure de capter les opportunités de croissance à la faveur d'un marché européen de l'hôtellerie bien orienté.

Proforma de l'acquisition de 8 hôtels dans les principales villes européennes, les revenus annualisés en PdG s'établissent à 327 M€ avec 79% de revenus en bail dont 56% de loyers fixes indexés.

### 4. Indexation

Les loyers fixes sont indexés sur des indices de référence (ICC et ILC en France, indice des prix à la consommation pour les actifs étrangers).

## COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### 5. Echancier des baux : 13,7 ans de durée résiduelle ferme des baux

(M€, Part du Groupe)	Par date de fin de bail (1 <sup>ère</sup> option de sortie)	% du total	Par date de fin de bail	% du total
2020	3	1 %	0	0 %
2021	8	3 %	1	1 %
2022	8	3 %	2	1 %
2023	10	4 %	6	3 %
2024	0	0 %	3	1 %
2025	5	2 %	6	3 %
2026	2	1 %	2	1 %
2027	4	2 %	4	2 %
2028	1	0 %	1	0 %
2029	41	18 %	43	19 %
Au-delà	144	64 %	156	70 %
<b>Total Hôtels en bail</b>	<b>224</b>	<b>100 %</b>	<b>224</b>	<b>100 %</b>

Suite à la signature d'un bail de 25 ans fermes avec IHG au Royaume-Uni, sur deux actifs acquis au cours du premier semestre 2019, la durée résiduelle ferme fin 2019 atteint des records (plus de 13 ans).

Le taux d'occupation s'élève toujours à 100%.

### 6. Impayés provisionnés

Comme en 2018, Covivio Hotels n'a pas connu d'impayé provisionné en 2019.

### 7. Cessions et contrats de cession : 284 M€ de nouveaux engagements

(M€)	Cessions (engagements signés à fin 2018)	Engagements à fin 2018 à signer	Nouvelles cessions 2019	Nouveaux engagements de cessions 2019	Total 2019	Marge de vente %	Rendement	Total cessions effectuées
	1		2	3	2+3			= 1 + 2
Hôtels en bail	283	-	113	133	246	22,9%	4,9%	396
Hôtels en murs et fonds	-	-	111	-	111	3,2%	4,4%	111
<b>Total Hôtels - 100%</b>	<b>283</b>	<b>-</b>	<b>224</b>	<b>133</b>	<b>357</b>	<b>16,2%</b>	<b>4,8%</b>	<b>507</b>
<b>Total Hôtels - Part du Groupe</b>	<b>151</b>	<b>-</b>	<b>162</b>	<b>122</b>	<b>284</b>	<b>16,9%</b>	<b>4,6%</b>	<b>313</b>

A noter que le tableau d'intègre pas les 2 M€ de nouveaux engagements signés sur les commerces.

Covivio Hotels a poursuivi sa politique de rotation d'actifs avec 642 M€ de ventes d'hôtels et de commerces (437 M€ en PdG) dont **357 M€ (284 M€ part du groupe) de nouveaux engagements** en 2019 sur les hôtels :

- ▶ **actifs non core (233 M€)** : y compris 30 hôtels B&B situés dans des emplacements secondaires en France pour 113 M€, signés avec une marge de 12% supérieure à la valeur d'expertise fin 2018 et un rendement de 5,4% ; 11 hôtels B&B situés dans des emplacements secondaires en Allemagne pour 115 M€, signés avec une marge de 39% supérieure à la valeur d'expertise fin 2018 et un rendement de 4,2% ;
- ▶ **actifs matures (124 M€)** : y compris l'hôtel cinq étoiles Westin Bellevue à Dresde, qui compte 340 chambres, pour 48,5 M€ (46 M€ part du groupe), avec une marge de +8,8% sur la valeur d'expertise. Covivio Hotels conserve la réserve foncière adjacente disposant d'un fort potentiel de développement résidentiel, nourrissant ainsi son pipeline de développement en Allemagne.

## COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Par ailleurs, **283 M€ de cessions non stratégiques signées en 2018** ont été réalisées cette année, essentiellement un patrimoine d'hôtels B&B situés dans des emplacements secondaires en France et vendus pour un rendement de 5,5%.

### 8. Acquisitions : 792 M€ réalisées en 2019 et 573 M€ sécurisées pour 2020

(M€, Droits Inclus)	Nombre de chambres	Emplacement	Locataires	Acquisitions réalisées en 2019		
				Prix d'acq. 100 %	Prix d'acq. Part du groupe	Rdt brut
Royaume-Uni (2 actifs signés en 2018)	285	Royaume-Uni	Voco	79	79	5,5%
NH Amersfoort	114	Pays-Bas	NH	12	12	7,6%
Club Med Samoëns (renforcement de la détention)	124	France	Club Med	26	26	5,6%
Méridien Nice	442	France	Accor	56	56	4,9%
Portefeuille AccorInvest (32 actifs)	6 221	France	AccorInvest	550	175	5,4% <sup>1</sup>
B&B Pologne (3 actifs)	433	Pologne	B&B	24	24	6,7%
<b>Total Hôtels en bail</b>				<b>746</b>	<b>372</b>	<b>5,5%</b>
Hilton Dublin	120	Irlande	Hilton	45	45	6,4%
<b>Total Murs et Fonds</b>	-	-	-	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>6,4%</b>

<sup>1</sup> Objectif de rendement en 2021 après la phase de montée en puissance post-rénovation. Rendement immédiat de 4,8 %

Au cours de l'année 2019, Covivio Hotels a renforcé sa présence dans les grandes villes européennes avec 792 M€ (417 M€ part du groupe) d'acquisitions :



- Participation de 32% dans un portefeuille de 32 hôtels Accor en France et en Belgique, pour 175 M€, finalisée début juillet 2019. Le patrimoine, valorisé à 550 M€, compte des actifs haut de gamme (récemment rénovés, marge EBITDAR saine > 30 %) situés à Paris et dans le centre des grandes métropoles régionales. Le prix d'achat implique une valorisation de 88 000 € par chambre, soit nettement moins que le patrimoine Accor similaire de Covivio Hotels (valorisé à 114 000 € par chambre fin 2018)  
Le type de baux, 100% variable, permettra à Covivio Hotels de bénéficier pleinement de la croissance des performances futures.



- Trois hôtels B&B acquis pour 24M€ en Pologne, (Varsovie, Cracovie et Lodz). Covivio Hotels accompagne l'extension de partenariats à long terme sur un nouveau marché dynamique. B&B entend ouvrir 1 500 chambres dans les grandes villes polonaises à moyen terme.  
Le Groupe a signé des baux à long terme avec B&B (15 ans fermes) avec un rendement minimum garanti de 6,3% et un objectif de rendement de 6,7% en 2023 à travers une composante variable.



- Acquisition d'un hôtel 4\* situé dans le centre de Dublin, sous contrat de gestion avec Hilton, pour 45,5 M€ et un rendement de 6,4%. Comptant 120 chambres, cet hôtel bénéficiera d'un projet visant à convertir les salles de réunion en dix chambres supplémentaires d'ici 2021, générant une création de valeur cible d'environ 10%.



- Trois opérations sécurisées en 2018 et finalisées au cours de ce premier semestre pour 91 M€, concernant deux hôtels situés à Oxford loués à IHG et un hôtel NH aux Pays-Bas.

## COVIVIO HOTELS

### COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- ▶ Augmentation de la participation de Covivio Hotels dans Club Med Samoëns, qui passe de 25% à 50% suite à l'apport d'actifs de la Caisse des Dépôts.

Outre les acquisitions réalisées cette année, Covivio Hotels a sécurisé **573 M€ d'investissements pour 2020** :



Fin 2019, Covivio Hotels a confirmé l'acquisition d'un patrimoine de 8 hôtels à Rome, Florence, Venise, Budapest, Prague et Nice pour 573 M€ (CAPEX inclus) pour 2020. Ce patrimoine d'hôtels haut de gamme, pour la plupart classés 5\* et situés dans des emplacements de premier choix, comprend plusieurs hôtels emblématiques, comme Palazzo Naiadi à Rome, le Carlo IV à Prague, le Plaza à Nice et le NY Palace à Budapest.



Totalisant 1 115 chambres, ces hôtels seront exploités sous les marques NH Collection, NH Hotels et Anantara Hotels & Resorts. Pour ce faire, Covivio Hotels et NH Hotel Group (qui fait partie de Minor International) ont signé des baux triples nets à long terme avec loyer variable assorti d'un minimum garanti. La durée initiale du contrat est de 15 ans et elle peut être rallongée à 30 ans au choix de NH Hotel Group. Covivio Hotels gère actuellement un programme d'investissement pour l'ensemble de son patrimoine, qui présente un potentiel de croissance élevé.



## 9. Projets de développement

En 2019, Covivio Hotels a continué d'accompagner ses partenaires, nouveaux et historiques, dans leur développement dans les grandes métropoles européennes.

### Projets livrés

En 2019, Covivio Hotels a livré 682 chambres d'hôtel dans le cadre de 4 projets, pour 106 M€ de coûts de développement (102 M€ part du groupe), avec un rendement de 6,2% et une création de valeur de 31%.

- ▶ L'hôtel B&B Cergy en Île-de-France, qui compte 84 chambres
- ▶ 3 hôtels Meininger, dont un à Munich qui compte 173 chambres livrées au premier semestre 2019 et deux en France (première ouverture de Meininger à Paris (hôtel de 249 chambres Porte de Vincennes) et à Lyon (hôtel de 176 chambres).

### Projets engagés : 1 hôtel B&B en Île-de-France

Covivio Hotels continue à soutenir le développement de B&B, avec un hôtel supplémentaire en construction en Île-de-France (Bagnolet) comptant 108 chambres pour un coût total de 8 M€ (4 M€ part du groupe). L'actif doit être livré au second semestre 2020.

# COVIVIO HOTELS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### 10. Valorisation du patrimoine

#### 10.1. Évolution du patrimoine

(M€ hors droits, Part du Groupe)	Valeur 2018	Acquis.	Dév.	Cessions	Variation de valeur	Transfert	Effet taux de change	Valeur 2019
Hôtels en bail	4 011	329	21	-200	246	106	46	4 561
Hôtels en murs et fonds	1 189	90	10	-96	39	-	-	1 240
Actifs en développement	110	-	1	-	1	-106	-	5
<b>Total Hôtels</b>	<b>5 310</b>	<b>418</b>	<b>32</b>	<b>-296</b>	<b>286</b>	<b>-</b>	<b>46</b>	<b>5 807</b>

Le patrimoine Hôtels totalise 5,8 Md€ PdG fin 2019, principalement suite aux acquisitions et investissements réalisés (+450 M€) et à l'augmentation de la valeur des biens (+286 M€), partiellement compensée par les cessions d'hôtels non core et matures (-296 M€).

Proforma de l'acquisition de 8 hôtels dans les principales villes européennes, le patrimoine Hôtels atteint 6,4 Md€ PdG.

#### 10.2. Variation à périmètre constant : **+5,5 % de croissance**

(M€, hors droits)	Valeur 2018 PdG	Valeur 2019 100%	Valeur 2019 PdG	Var. de valeur à PC <sup>1</sup>	Rdt <sup>2</sup> 2018	Rdt <sup>2</sup> 2019	% de la valeur totale
<b>France</b>	<b>1 575</b>	<b>2 299</b>	<b>1 676</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>4,9%</b>	<b>29%</b>
Paris	655	876	737	5,6%	4,4%	4,3%	13%
Grand Paris (hors Paris)	259	520	322	6,9%	5,4%	5,0%	6%
Métropoles régionales	383	542	396	5,4%	5,5%	5,6%	7%
Autres villes	278	360	222	5,1%	5,8%	5,5%	4%
<b>Allemagne</b>	<b>614</b>	<b>755</b>	<b>731</b>	<b>18,8%</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,7%</b>	<b>13%</b>
Francfort	58	75	73	13,6%	5,4%	4,8%	1%
Munich	42	73	71	20,0%	4,5%	4,2%	1%
Berlin	59	73	70	19,1%	4,9%	4,1%	1%
Autres villes	454	534	516	19,4%	5,5%	4,8%	9%
<b>Belgique</b>	<b>247</b>	<b>296</b>	<b>269</b>	<b>3,3%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5%</b>
Bruxelles	69	103	84	7,2%	5,7%	5,4%	1%
Autres villes	177	193	185	1,8%	5,7%	5,9%	3%
<b>Espagne</b>	<b>636</b>	<b>668</b>	<b>668</b>	<b>4,6%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,1%</b>	<b>12%</b>
Madrid	270	285	285	5,4%	4,6%	4,4%	5%
Barcelone	235	239	239	1,8%	5,9%	5,8%	4%
Autres villes	131	145	145	7,9%	6,0%	5,2%	2%
<b>Royaume-Uni</b>	<b>841</b>	<b>966</b>	<b>966</b>	<b>0,0%</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,9%</b>	<b>17%</b>
Autres pays	208	257	257	5,9%	5,4%	5,3%	4%
<b>Total Hôtels en bail</b>	<b>4 121</b>	<b>5 241</b>	<b>4 566</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,0%</b>	<b>79%</b>
<b>France</b>	<b>228</b>	<b>273</b>	<b>273</b>	<b>-2,4%</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5%</b>
Lille	123	116	116	-5,8%	5,3%	5,1%	2%
Autres villes	104	157	157	0,3%	7,0%	5,4%	3%
<b>Allemagne<sup>3</sup></b>	<b>887</b>	<b>882</b>	<b>837</b>	<b>5,4%</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,2%</b>	<b>14%</b>
Berlin	603	612	581	5,8%	5,5%	5,2%	10%
Dresde et Leipzig	238	217	206	5,5%	7,5%	8,0%	4%
Autres villes	47	53	50	1,0%	9,5%	9,3%	1%
Autres pays	74	131	131	4,0%	7,7%	6,8%	2%
<b>Total Hôtels en Murs &amp; Fonds</b>	<b>1 189</b>	<b>1 285</b>	<b>1 240</b>	<b>3,4%</b>	<b>6,3%</b>	<b>6,1%</b>	<b>21%</b>
<b>Total Hôtels</b>	<b>5 310</b>	<b>6 526</b>	<b>5 807</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,2%</b>	<b>100%</b>
<b>Non stratégique (commerces)</b>	<b>173</b>	<b>166</b>	<b>166</b>	<b>-3,8%</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,3%</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> PC : Périmètre Constant

<sup>2</sup> Rendement hors développements ; Rendement EBITDA pour les hôtels en Murs & Fonds

<sup>3</sup> Rendement hors commerces sur les hôtels en Allemagne

87% du patrimoine se trouve dans les grandes métropoles européennes (villes comptant plus de 2 millions de nuitées par an)

La performance du patrimoine, à la fois dans les hôtels en bail et en Murs & Fonds, valide la stratégie du groupe de renforcer sa position dans les grandes métropoles européennes avec :

- ▶ **+6,1%** à périmètre constant sur les **hôtels en bail** :
  - **+5,7%** en France avec la création de valeur du patrimoine B&B, en raison des récentes cessions réalisées avec une forte marge par rapport à la valeur d'expertise

## COVIVIO HOTELS

### COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- +18,8% en Allemagne avec la création de valeur du patrimoine B&B, en raison des récentes cessions réalisées avec une forte marge (115 M€ d'actifs cédés avec une marge de 39%).
- ▶ **+3,4%** de croissance à périmètre constant des hôtels en **Murs & Fonds**, avec une augmentation de +5,4% des valeurs en Allemagne sur le patrimoine de neuf hôtels sous contrat de gestion.

#### - Tableau de passage du patrimoine :

<b>Patrimoine au 31/12/2019</b>	<b>5 973 M€</b>
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 203 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 27 M€
Sociétés MEE > 30%	- 176 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 112 M€
<b>Actifs immobiliers Part du Groupe</b>	<b>5 915 M€</b>
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 342 M€
<b>Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS</b>	<b>6 257 M€</b>

#### - Tableau de passage de l'ANR :

<b>Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS</b>	<b>3 278 M€</b>
Juste Valeur des actifs en murs et fonds nette d'impôts différés	+ 90 M€
Dettes à taux fixes	- 26 M€
Retraitement droits	+ 58 M€
<b>ANR Triple Net EPRA</b>	<b>3 400 M€</b>
Instruments financiers et dettes à taux fixes	+ 116 M€
Impôts différés	+ 299 M€
<b>ANR EPRA</b>	<b>3 815 M€</b>

#### - Tableau de passage des loyers :

M€	Revenus 2019 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Revenus 2019 PdG
Hôtellerie	233 M€	- 20 M€	213 M€
Commerces d'exploitation	12 M€		12 M€
<b>Total Loyers</b>	<b>245 M€</b>	<b>-20 M€</b>	<b>225 M€</b>
<b>Ebitda des hôtels en gestion</b>	<b>70 M€</b>	<b>-3 M€</b>	<b>67 M€</b>

**COVIVIO HOTELS**  
**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

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

(M€, Part du Groupe)	31-déc.-18	31-déc.-19
Dette nette comptable	2 208	2 329
Créances rattachées aux part. intégrées globalement	-19	-35
Promesses	-154	-122
Créances sur cessions	-1	0
Dettes sur acquisitions	18	11
<b>Dette nette part du groupe</b>	<b>2 051</b>	<b>2 183</b>
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	5 712	6 081
Promesses	-154	-122
Actifs financiers	7	27
Créances rattachées aux participations MEE	7	61
Part des entreprises associées	84	207
<b>Valeur des actifs</b>	<b>5 656</b>	<b>6 254</b>
<b>LTV Hors Droits</b>	<b>37,8%</b>	<b>36,5%</b>
<b>LTV Droits Inclus</b>	<b>36,3%</b>	<b>34,9%</b>

- **Réconciliation avec les comptes consolidés :**

Dette nette

(M€)	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Dette Bancaire	2 583	121	<b>2 462</b>
Trésorerie et équivalents	165	32	<b>133</b>
<b>Dette nette</b>	<b>2 419</b>	<b>90</b>	<b>2 329</b>

Patrimoine

(M€)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE>30%	Patrimoine exploitation en JV	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Immeubles de placement & développement	4 729	550	1 281	-709	<b>5 851</b>
Actifs destinés à la vente	133			-11	<b>122</b>
<b>Total patrimoine</b>	<b>4 862</b>	<b>550</b>	<b>1 281</b> 6 693	<b>-720</b>	<b>5 973</b>
				Droits de mutations	275
				Patrimoine Part du Groupe Droits Inclus	6 248
				(+) Avances et acomptes sur immobilisations	6
				<b>Patrimoine pour le calcul LTV</b>	<b>6 254</b>

**COVIVIO HOTELS**  
**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

Interest Coverage Ratio (ICR)

en M€	31-déc.-18	31-déc.-19
EBE (Loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	261	275
Coûts de l'endettement	-45	-54
<b>ICR</b>	<b>5,82</b>	<b>5,10</b>

- 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
<b>Loyers Nets</b>	<b>240,3</b>	<b>-20,3</b>	<b>220,0</b>	<b>0,0</b>	<b>220,0</b>
Résultat des hôtels en gestion	69,9	-2,5	67,4	0,0	67,4
Coûts de fonctionnement	-21,5	5,7	-15,9	0,0	-15,9
Amortissements des biens d'exploitation	-42,3	1,0	-41,3	35,2	-6,0
Variation nette des provisions et autres	10,6	0,0	10,6	-6,3	4,3
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>257,0</b>	<b>-16,1</b>	<b>240,9</b>	<b>29,0</b>	<b>269,9</b>
Résultat des cessions d'actifs	27,0	-7,4	19,6	-19,6	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	245,0	-23,3	221,7	-221,7	0,0
Résultat des cessions de titres	4,1	-0,1	4,0	-4,0	0,0
Résultat des variations de périmètre	-15,0	0,0	-15,0	15,0	0,0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>518,2</b>	<b>-47,0</b>	<b>471,2</b>	<b>-201,3</b>	<b>269,9</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-63,6</b>	<b>3,9</b>	<b>-59,7</b>	<b>1,2</b>	<b>-58,4</b>
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-12,9	0,0	-12,9	9,0	-3,8
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-51,4	1,4	-50,0	50,0	0,0
Actualisation des dettes et créances	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Variation nette des provisions financières et autres	-3,6	0,8	-2,8	2,8	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	20,4	0,0	20,4	-10,0	10,4
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>407,0</b>	<b>-40,8</b>	<b>366,2</b>	<b>-148,2</b>	<b>218,0</b>
Impôts différés	-2,2	0,7	-1,6	1,6	0,0
Impôts sur les sociétés	-12,8	0,4	-12,4	3,6	-8,8
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>392,0</b>	<b>-39,8</b>	<b>352,3</b>	<b>-143,0</b>	<b>209,2</b>

# COVIVIO HOTELS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### - Bilan :

M€ - Données Consolidées	31-déc.-18	31-déc.-19	M€ - Données Consolidées	31-déc.-18	31-déc.-19
<b>ACTIFS INCORPORELS</b>			Capital	472,2	484,1
Ecart d'acquisition	109,9	142,4	Primes	1 329,9	1 372,0
Autres immobilisations incorporelles	36,5	0,2	Actions propres	-0,1	-0,1
<b>ACTIFS CORPORELS</b>			Réserves consolidées	1 042,8	1 069,7
Immeuble d'exploitation	1 011,9	1 022,6	Résultat	194,0	352,3
Autres immobilisations corporelles	23,6	24,0	<b>CAPITAUX PROPRES DU GROUPE</b>	<b>3 038,8</b>	<b>3 278,0</b>
Immobilisations en cours	4,7	3,1	Intérêts non contrôlant	265,4	208,2
Immeuble de placement	4 648,1	4 931,8	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3 304,2</b>	<b>3 486,1</b>
Actifs financiers non courants	39,2	93,0	Emprunt Long Terme	2 569,3	2 534,4
Participations dans les entreprises associées	83,9	206,5	Passif locatif Long Terme	163,3	227,8
Impôts Différés Actifs	7,8	3,5	Instruments financiers	24,6	83,1
Instruments financiers actif LT	10,3	12,5	Impôts Différés Passifs	248,6	273,5
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>5 975,9</b>	<b>6 439,6</b>	Engagements de retraite et autres	1,4	1,3
Actifs disponibles à la vente	288,1	132,6	Autres dettes et dépôts garantie Long Terme	8,2	4,3
Intérêts courus sur actifs financiers	2,2	2,9	<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>3 015,3</b>	<b>3 124,6</b>
Stocks et en-cours	2,2	2,3	Dettes fournisseurs	45,6	36,1
Instruments financiers actif CT	4,2	4,3	Dettes sur acquisitions d'immobilisations	23,6	11,6
Créances clients	36,5	21,8	Emprunt Court Terme	256,1	49,1
Créances fiscales (IS)	3,3	5,3	Passif locatif Court Terme	0,4	2,7
Autres créances	44,0	38,4	Instruments financiers CT	20,6	22,7
Charges constatées d'avance	1,8	1,5	Avances et acomptes	7,3	11,7
Trésorerie et équivalent de trésorerie	381,4	164,7	Provisions Court Terme	8,5	8,2
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>763,8</b>	<b>373,8</b>	Impôts courants	12,0	16,5
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6 739,7</b>	<b>6 813,4</b>	Dettes fiscales et sociales	25,4	21,1
			Comptes de Régularisations	20,8	23,0
			<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>420,2</b>	<b>202,7</b>
			<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>6 739,7</b>	<b>6 813,4</b>

### - Compte de Résultat :

M€ - Données Consolidées	31-déc.-18	31-déc.-19	Variations
Loyers	229,9	245,4	15,5
Charges locatives non récupérées	-2,4	-2,4	0,0
Charges sur Immeubles	-2,6	-2,7	-0,1
Charges nettes des créances irrécouvrables	-0,0	0,0	0,1
<b>LOYERS NETS</b>	<b>224,9</b>	<b>240,3</b>	<b>15,4</b>
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	253,5	232,3	-21,2
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-179,0	-162,4	16,6
<b>RESULTAT DES HOTELS EN GESTION</b>	<b>74,5</b>	<b>69,9</b>	<b>-4,6</b>
Revenus de gestion et d'administration	2,2	3,0	0,8
Frais liés à l'activité	-1,5	-1,4	0,1
Frais de structure	-20,4	-22,5	-2,0
Frais de développement	-0,1	-0,6	-0,5
<b>COUT DE FONCTIONNEMENT NET</b>	<b>-19,9</b>	<b>-21,5</b>	<b>-1,7</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-44,3	-42,3	2,1
Variation nette des provisions et autres	6,1	10,6	4,6
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>241,2</b>	<b>257,0</b>	<b>15,8</b>
Résultat des cessions d'actifs	1,4	27,0	25,6
Résultat des ajustements de valeurs	99,9	245,0	145,1
Résultat de cession de titres	119,7	4,1	-115,6
Résultat des variations de périmètre	-149,2	-15,0	134,2
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>313,0</b>	<b>518,2</b>	<b>205,2</b>
Coût de l'endettement financier net	-50,1	-63,6	-7,6
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-4,6	-12,9	-8,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-12,8	-51,4	-38,6
Actualisation et résultat de change	-0,5	0,0	-0,3
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	-9,9	-3,6	1,1
Quote-part de résultat des entreprises associées	8,7	20,4	11,7
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>243,8</b>	<b>407,0</b>	<b>163,2</b>
Impôts différés	-7,2	-2,2	5,0
Impôts sur les sociétés	-9,4	-12,8	-3,4
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>227,2</b>	<b>392,0</b>	<b>164,8</b>
Intérêts minoritaires	-33,2	-39,8	-6,6
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>	<b>194,0</b>	<b>352,3</b>	<b>158,3</b>

**COVIVIO HOTELS**  
**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

- **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

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



**covivio.eu**

Suivez-nous sur Twitter @covivio\_

Et sur les réseaux sociaux



## COVIVIO HOTELS

### COMMUNIQUÉ DE PRESSE

#### 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. Le patrimoine inclut également les immeubles sous promesse de vente et les actifs des sociétés mises en équivalence détenues à plus de 30%.

#### 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

