



## Résultats semestriels 2020 :

### Une activité impactée par une crise sans précédent

---

#### Une crise sans précédent pour l'industrie hôtelière

L'industrie hôtelière est lourdement impactée par la crise sanitaire mondiale qui touche l'Europe depuis la fin du premier trimestre 2020. La politique de confinement et les restrictions de voyage ont contraint les hôteliers à fermer la plupart de leurs établissements. Ainsi, en Europe, l'impact de la fermeture des hôtels a représenté une baisse de 57% des RevPar<sup>1</sup> depuis le début d'année (-95% entre avril et mai).

Le parc d'hôtels détenu par Covivio Hotels n'a pas été épargné. Au plus fort de la crise, seulement 22% du parc<sup>2</sup> était ouvert. Depuis l'amorce du déconfinement dans chacun des pays, les hôtels réouvrent progressivement. Le Royaume-Uni est le dernier pays à avoir autorisé cette reprise après 3 mois de fermeture administrative. Au 30 juin 2020, 65% du parc est ouvert mais les taux d'occupation restent encore limités (compris entre 10% et 20%), en attendant une amélioration à compter du mois de juillet, grâce notamment à la réouverture de l'espace Schengen.

#### Des relations partenariales fortes avec les opérateurs hôteliers

Covivio Hotels, partenaire long terme des principaux opérateurs hôteliers, a œuvré pour la mise en place de solutions leur permettant de traverser cette crise. Les accords trouvés avec 8 locataires (AccorInvest, B&B, NH Hotels, Barcelo, Motel One, Meininger, Melia Hotels International, HCI) représentant 66% du patrimoine en bail ont permis d'alléger les difficultés et de préserver la trésorerie des opérateurs, via des franchises ou des facilités de paiement, tout en rallongeant la durée ferme de leurs engagements. Covivio Hotels a ainsi allongé la durée ferme de ses baux de 1,2 année, pour atteindre 14,4 années à fin juin 2020.

#### Un patrimoine unique en Europe

Covivio Hotels détient un patrimoine de 5 676 M€ (6 379 M€ à 100%) à fin juin 2020, situé à 87% dans les grandes villes européennes et loué à des opérateurs leaders sur leurs marchés. La qualité des localisations, les fondamentaux opérationnels solides et, pour l'essentiel, des taux d'effort raisonnables (1,8x de taux de couverture des loyers à fin 2019<sup>3</sup>) font de ces hôtels des actifs stratégiques.

Grâce à ces bons fondamentaux et aux accords locatifs obtenus, le patrimoine hôtelier voit sa valeur d'expertise résister à fin juin, avec une baisse de -3,1% à périmètre constant.

Les principales baisses proviennent des actifs du portefeuille les plus impactés par la crise : les hôtels au Royaume-Uni (-7,6%), les actifs AccorInvest en loyers variables (-3,3%) et les hôtels en murs et fonds (-3,4%). A contrario, les actifs à loyers fixes, pour lesquels des accords ont été signés, voient leurs valeurs stables, à -0,8%.

---

<sup>1</sup> Revenus par Chambre ; source : MKG à fin mai 2020

<sup>2</sup> Parc hôtelier en nombre de chambres

<sup>3</sup> Ratio hors portefeuille au Royaume-Uni, en période de changement d'opérateur et de marque en 2019

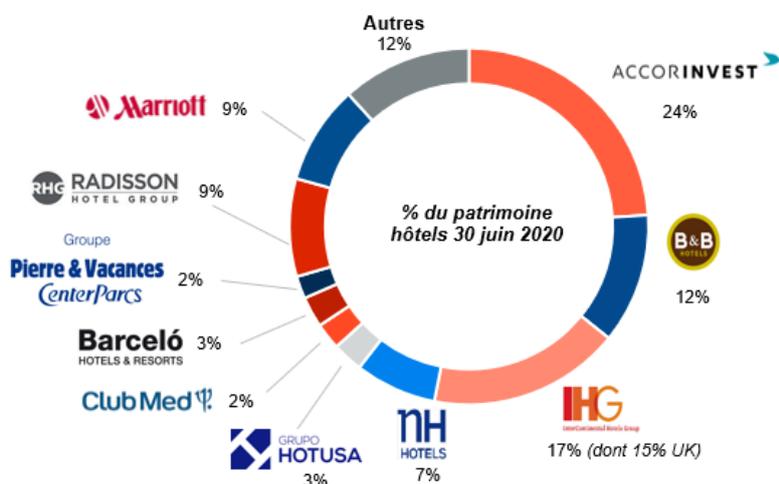
*Les procédures d'examen limité sur les comptes semestriels ont été effectuées. Le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle est en cours d'émission. Les données d'investissement sont présentées droits inclus. Les données de désinvestissement sont présentées hors droits.*

## COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Patrimoine Consolidé en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2019	Valeurs HD 30/06/2020	Δ S1 2020 à PC <sup>1</sup>
Hôtellerie en bail	4 566	4 302	-3,0%
Hôtellerie Murs et Fonds	1 240	1 214	-3,4%
<b>Total Hôtels</b>	<b>5 807</b>	<b>5 515</b>	<b>-3,1%</b>
Actifs non stratégiques (commerces)	166	161	-3,3%
<b>Total Covivio Hotels</b>	<b>5 973</b>	<b>5 676</b>	<b>-3,1%</b>

<sup>1</sup>PC : Périmètre constant

### Répartition du patrimoine au 30/06/2020



### Une structure financière solide

Sur le premier semestre 2020, Covivio Hotels a renforcé son bilan grâce à une augmentation de capital de 185 M€ via l'option de paiement du dividende en actions, choisie par 98,6% du capital.

Ce choix des actionnaires a renforcé la trésorerie, dans la perspective notamment de l'acquisition, pour 573 M€, du portefeuille paneuropéen de 8 hôtels haut de gamme, situés à Nice, Rome, Florence, Venise, Prague et Budapest, initialement prévue fin avril 2020, et décalée à septembre 2020. Par ailleurs, Covivio Hotels a signé au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre pour 250 M€ de lignes de crédit corporate, permettant de finaliser le financement de cette acquisition.

Au cours du semestre, Covivio Hotels a vendu 111 M€ d'actifs et signé 82 M€ de nouveaux accords de ventes, à une marge de 4% au-dessus des valeurs d'expertise du 31 décembre 2019.

A fin juin 2020, le ratio de LTV (Loan To Value) droits inclus s'élève à 35,6% (34,9% à fin 2019) et le ratio d'ICR s'établit à 2,63 (contre 5,10 fin 2019), impacté par la chute conjoncturelle des revenus. La maturité moyenne de la dette de Covivio Hotels est de 4,9 ans, sans échéance dans les 12 mois à venir.

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

**Des revenus à fin juin fortement impactés par la crise**

Sur le premier semestre 2020, les revenus de Covivio Hotels diminuent de 49,8% pour s'établir à 71,7 M€ contre 142,8 M€ au 30 juin 2019.

M€	Revenus	Revenus	Revenus	Revenus	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à PC <sup>(*)</sup>
	30/06/2019	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2020		
	100%	PdG	100%	PdG		
Hôtels en bail - Loyers variables	29,5	29,5	9,7	9,7	-67,1%	-67,2%
Hôtels en bail - UK	22,1	22,1	0,0	0,0	-100,0%	-100,0%
Hôtels en bail - Autres	66,1	54,8	60,1	52,7	-3,9%	-1,9%
Hôtels en murs & fonds (EBITDA)	31,2	30,1	3,3	3,2	-89,3%	-78,0%
<b>Total revenus Hôtels</b>	<b>148,9</b>	<b>136,5</b>	<b>73,1</b>	<b>65,6</b>	<b>-52,0%</b>	<b>-50,5%</b>
Non stratégiques (commerces)	6,3	6,3	6,1	6,1	-3,3%	-3,2%
<b>Total revenus Covivio Hotels</b>	<b>155,2</b>	<b>142,8</b>	<b>79,2</b>	<b>71,7</b>	<b>-49,8%</b>	<b>-48,3%</b>

(\*) à périmètre constant

**Hôtels en bail (78% du patrimoine)**

- Hôtels en loyers variables : le portefeuille, principalement loué à AccorInvest (24% du patrimoine total), en France et en Belgique, et constitué d'hôtels économiques (Ibis) et de moyenne gamme (Novotel, Mercure), a été en grande partie fermé de mi-mars à fin mai.

Avec des loyers entièrement indexés sur le chiffre d'affaires, ce portefeuille affiche des revenus de 9,7 M€, en baisse de 66% par rapport au premier semestre 2019.

- Hôtels au Royaume-Uni loués à IHG (15% du patrimoine)

Les hôtels au Royaume-Uni ont été directement impactés par une fermeture administrative du 25 mars au 4 juillet pour la Grande Bretagne et au 15 juillet pour l'Ecosse. Seuls 4 hôtels sur 12 ont prévu de réouvrir en juillet. Les autres ouvriront en septembre au plus tôt. Cette situation exceptionnelle devrait déclencher en 2020 une clause de sous-performance majeure incluse dans le bail, qui diminue le loyer dès lors que la perte de l'opérateur sur le portefeuille dépasse un tiers du montant des loyers annuels. Nonobstant l'encaissement de 10 M€ de loyers au premier trimestre 2020 et en raison des anticipations à ce jour, Covivio Hotels a décidé de ne prendre en compte aucun loyer sur ce périmètre dans les comptes au 30 juin 2020.

- Autres hôtels en bail (39% du patrimoine) : hôtels en loyers fixes loués à B&B, NH Hotels, Motel One, Barcelo, Hotusa,... dans le cadre de baux longs. Les accords obtenus avec les locataires ont permis de limiter la baisse des revenus à -0,4 M€ sur le semestre. La baisse résiduelle à périmètre constant est due à une période de transition entre deux locataires sur un hôtel à Madrid.

**Hôtels en murs et fonds (22% du patrimoine)**

Ces hôtels sont majoritairement situés en Allemagne (notamment à Berlin) et dans le nord de la France. La plupart ont également été fermés et leur performance est en recul de 78% par rapport au premier semestre 2019. Même si les hôtels en Allemagne ont été les premiers à réouvrir, ils affichent aujourd'hui des taux d'occupation faibles, autour de 20%.

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

## Indicateurs financiers à fin juin 2020

L'ANR EPRA s'élève à 3 607 M€, en baisse de -5,5% sur six mois, sous l'effet de la variation négative des valeurs d'expertises. Par action, la baisse de 13,7% sur six mois, à 27,2 €/action, tient aussi au paiement du dividende en actions. L'ANR Triple Net EPRA s'établit à 3 202 M€ et 24,2 €/action.

L'EPRA Earnings de 32,3 M€ (contre 101,2 M€ au 30 juin 2019) affiche une baisse de 68,1% sous l'effet de la réduction des revenus liée à la fermeture des hôtels. Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,26 € au 30 juin 2020, contre 0,85 € à la même date en 2019.

## Perspectives 2020

A court terme, l'incertitude sur la reprise de l'activité hôtelière reste forte. Covivio Hotels n'anticipe ainsi pas d'amélioration de ses résultats sur le second semestre. A moyen terme, et une fois la reprise de l'activité hôtelière enclenchée, Covivio Hotels pourra s'appuyer sur la qualité et la diversité de son patrimoine, loué et exploité par les grands opérateurs européens et internationaux, pour afficher une croissance pérenne de ses résultats.



## 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 6,4 Md€ (à fin juin 2020). 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 HOTELS**  
**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

**Annexes :**

Covivio Hotels, filiale de Covivio à 43,3 % à la mi-2020, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) et un acteur immobilier leader en Europe. Elle investit à la fois dans les hôtels en bail et en murs & fonds.

Covivio Hotels détient un portefeuille de premier ordre d'une valeur de 6,4 milliards d'euros (5,7 milliards d'euros en part du Groupe) et se concentre sur les actifs situés dans des grandes métropoles européennes, loués ou exploités par 15 des principaux opérateurs hôteliers tels qu'AccorInvest, B&B, IHG, NH Hôtels, etc. Ce portefeuille offre une diversification géographique et locative (à travers 9 pays d'Europe occidentale, 15 opérateurs hôteliers partenaires) et des possibilités de gestion d'actifs à travers différents modes de détention (hôtels en bail et Murs & Fonds).

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

- 8 actifs murs et fonds en Allemagne (détenus à 94,9%)
- 89 hôtels B&B en France (50,2%)
- 11 actifs B&B en Allemagne (93,0%)
- 8 actifs B&B en Allemagne, dont cinq détenus à 84,6 % et les 3 autres à 90,0%
- 2 actifs Motel One en Allemagne (94,0%)
- Club Med Samoëns (50,1%)
- 32 actifs AccorInvest en France (30 actifs) et en Belgique (2 actifs), détenus respectivement à 31,2% (26 actifs) et 33,3% (6 actifs)

**1. Revenus comptabilisés : -48% à périmètre constant**

M€	Revenus S1 2019 100%	Revenus S1 2019 PdG	Revenus S1 2020 100%	Revenus S1 2020 PdG	Var PdG (%)	Var PdG (%) à PC <sup>1</sup>
Hôtels en bail - Loyers variables	29,5	29,5	9,7	9,7	-67%	-67%
Hôtels en bail - UK	22,1	22,1	0,0	0,0	-100%	-100%
Hôtels en bail - Autres	66,1	54,8	60,1	52,7	-4%	-2%
Hôtels en murs & fonds (EBITDA)	31,2	30,1	3,3	3,2	-89%	-78%
<b>Total revenus Hôtels</b>	<b>148,9</b>	<b>136,5</b>	<b>73,1</b>	<b>65,6</b>	<b>-52%</b>	<b>-51%</b>
Non stratégiques (commerces)	6,3	6,3	6,1	6,1	-3%	-3%
<b>Total revenus Covivio Hotels</b>	<b>155,2</b>	<b>142,8</b>	<b>79,2</b>	<b>71,7</b>	<b>-50%</b>	<b>-48%</b>

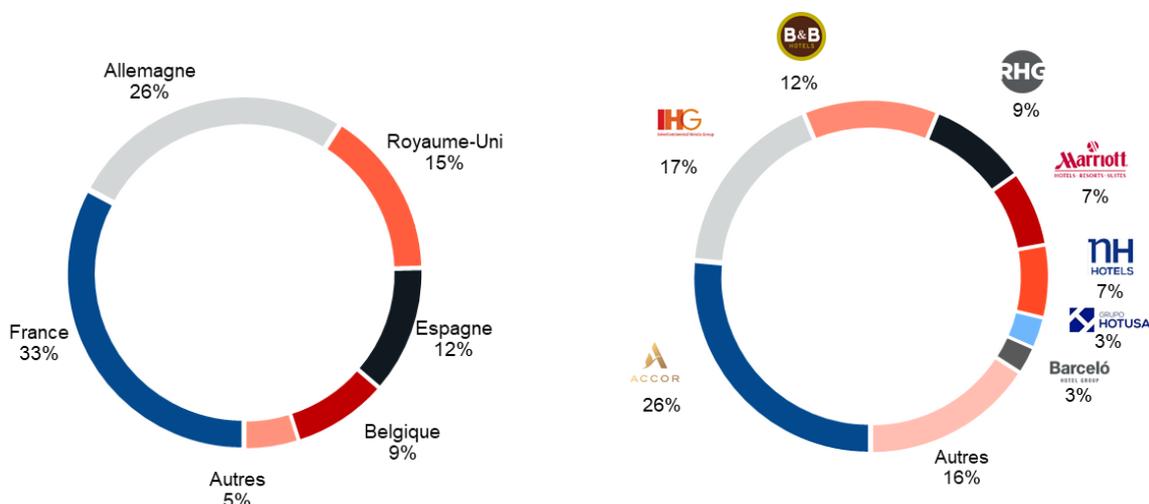
<sup>1</sup>PC: Périmètre constant

Les revenus des Hôtels ont diminué de 70,9 M€ en part du Groupe par rapport au premier semestre 2019, du fait des éléments suivants :

- ▶ **Hôtels à bail** : voir explications pages précédentes.
- ▶ **Hôtel en murs & fonds** : variation à périmètre constant de -78% (voir explications pages précédentes). Le premier semestre comprend également une reprise de provisions de 7,5 M€ constituées sur des exercices comptables passés en raison de la signature d'un avenant au contrat de management de l'hôtel Pullman Roissy Aéroport.
- ▶ **Cessions** : impact des cessions en 2019 et 2020, notamment les actifs B&B en France (-3,8 M€) et en Allemagne (-1,0 M€)
- ▶ **Acquisitions** en 2019 d'hôtels B&B en Pologne (+0,7 M€)
- ▶ **Livraison** de 2 hôtels Meininger en France (+2,0 M€) et de 1 en Allemagne (+0,4 M€).

## 2. Revenus annualisés

Répartition par opérateur et par pays (sur la base des revenus 2019)



## 3. Indexation

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

## 4. Échéances des baux : 14.4 ans de durée résiduelle ferme

(M€ PdG)	Par date de fin de bail (1ère option de sortie)	% total	Par date de fin de bail	% total
2020	0,0	0%	0,0	0%
2021	3,3	2%	0,0	0%
2022	5,5	3%	0,0	0%
2023	10,9	5%	5,1	2%
2024	2,2	1%	1,3	1%
2025	4,7	2%	5,5	3%
2026	0,0	0%	0,0	0%
2027	2,1	1%	2,1	1%
2028	0,0	0%	0,0	0%
2029	31,8	15%	34,0	16%
Après	154,0	72%	166,4	78%
<b>Total hôtels à bail</b>	<b>214,4</b>	<b>100%</b>	<b>214,4</b>	<b>100%</b>

La durée ferme des baux a atteint un niveau record de 14,4 ans (+0,7 an par rapport à fin 2019), grâce aux accords conclus avec 8 locataires hôteliers ayant permis de prolonger la durée des baux de 3,9 ans en moyenne sur ce périmètre (AccorInvest, B&B, NH, Barcelo, MotelOne, Meininger, Melia, HCl).

Le taux d'occupation s'élève toujours à 100 % pour les hôtels en bail.

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

## 5. Impayés provisionnés

À la fin du premier semestre 2020, une provision sur créances douteuses de 1,5 M€ a été comptabilisée.

## 6. Cessions et accords de cessions : 82 M€ de nouveaux engagements

(M€)	Cessions (engagements 2019 vendus)	Engagements 2019 à vendre	Nouvelles cessions S1 2020	Nouveaux engagements S1 2020	Total S1 2020	Marge vs valeur 2019	Rendement	Total cessions réalisées
	1		2	3	2+3			= 1 + 2
Hôtels - Actifs à bail	120	13	-	24	24	15,6%	6,5%	120
Hôtels - Murs et Fonds	-	-	-	-	0	-	-	0
<b>Total Hôtels - 100%</b>	<b>120</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>15,6%</b>	<b>6,5%</b>	<b>120</b>
<b>Total Hôtels - PdG</b>	<b>110</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>15,6%</b>	<b>6,5%</b>	<b>110</b>
Non-stratégiques (commerces) - 100%	1	-	-	58	58	-0,2%	6,8%	1
Non-stratégiques (commerces) - PdG	1	-	-	58	58	-0,2%	6,8%	1
<b>Total - 100%</b>	<b>121</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>82</b>	<b>82</b>	<b>4,0%</b>	<b>6,7%</b>	<b>121</b>
<b>Total - PdG</b>	<b>111</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>82</b>	<b>82</b>	<b>4,0%</b>	<b>6,7%</b>	<b>111</b>

Covivio Hotels a poursuivi sa politique de rotation d'actifs avec 82 M€ de nouveaux engagements au premier semestre 2020, avec une marge moyenne de 4% par rapport aux valeurs d'expertises 31 décembre 2019.

Covivio Hotels a signé une promesse pour un hôtel non-stratégique situé en Espagne pour 22 M€ (rendement de 6,4 %). Cette cession confirme la stratégie de Covivio Hotels : se concentrer sur les métropoles européennes et rationaliser son patrimoine. Le transfert effectif de l'actif est prévu pour 2021.

Covivio Hotels a en outre signé des promesses pour 14 actifs non-stratégiques (commerces) en France pour une valeur de 58 M€. La vente est prévue pour le deuxième semestre 2020.

Enfin, 120 M€ (110 M€ part du Groupe) de cessions d'hôtels B&B signées en 2019 ont été réalisées au cours du premier semestre de l'année. Ces dernières se composent principalement de 11 hôtels B&B en Allemagne, vendus moyennant un rendement de 4,2 % et avec une marge de 39 %.

## 7. Acquisitions : 573 M€ sécurisés pour 2020

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours du premier semestre 2020.

Pour rappel, fin 2019, Covivio Hotels a signé un accord pour l'acquisition de 8 hôtels situés à Rome, Venise, Florence, Prague et Budapest, pour un montant de 573 M€. Le portefeuille totalisant 1 115 chambres 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. Initialement prévue pour avril 2020, l'opération a été reportée à septembre 2020. En parallèle, Covivio Hotels et NH Hotel Group ont signé un bail à long terme triple net pour une durée ferme de 15 ans.

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

## 8. Projet de développement

Covivio Hotels continue à soutenir le développement de B&B, avec un hôtel en construction dans le Grand Paris (Bagnolet), comprenant 108 chambres pour un coût total de 8 M€ (4 M€ part du Groupe). L'actif doit être livré en septembre 2020.

## 9. Valorisation du patrimoine

### 9.1. Évolution de patrimoine

(M€ hors droits, PdG)	Valeurs 2019	Acquis.	Invest.	Cessions	Var. à PC	Autres	Valeurs S1 2020
Hôtels - Actifs à bail	4 561	-	5	-110	-132	-28	4 297
Hôtels - Murs et Fonds	1240	-	15	-	-42	-	1 214
Actifs en développement	5	-	-	-	0	-	5
<b>Total Hôtels</b>	<b>5 807</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>-110</b>	<b>-174</b>	<b>-28</b>	<b>5 515</b>
Non-stratégiques (commerces)	166	-	0	-1	-6	1	161
<b>Total</b>	<b>5 973</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>-111</b>	<b>-180</b>	<b>-28</b>	<b>5 676</b>

Fin juin 2020, le patrimoine totalise 5,7 milliards d'euros part du Groupe, en recul de 297 M€ par rapport à fin 2019, principalement sous l'effet des valeurs à périmètre constant (-180 M€) et des cessions des hôtels B&B (-110 M€).

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

**9.2. Variation à périmètre constant : -3.1%**

(M€ HD)	Valeurs 2019 100 %	Valeurs 2019 PdG	Valeurs S1 2020 100 %	Valeurs S1 2020 PdG	Var. à PC <sup>1</sup>	Rendement 2019 <sup>2</sup>	Rendement S1 2020 <sup>3</sup>	% valeur totale
<b>France</b>	<b>2 299</b>	<b>1 676</b>	<b>2 253</b>	<b>1 638</b>	<b>- 2,6%</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,9%</b>	<b>30%</b>
Paris	876	737	857	720				13%
Grand Paris (hors Paris)	520	322	508	313				6%
Grandes villes régionales	542	396	535	389				7%
Autres villes	360	222	353	216				4%
<b>Allemagne</b>	<b>755</b>	<b>731</b>	<b>640</b>	<b>624</b>	<b>- 0,9%</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,8%</b>	<b>11%</b>
Francfort	75	73	74	71				1%
Munich	73	71	49	49				1%
Berlin	73	70	73	70				1%
Autres villes	534	516	445	434				8%
<b>Belgique</b>	<b>296</b>	<b>269</b>	<b>292</b>	<b>264</b>	<b>- 2,3%</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5%</b>
Bruxelles	103	84	101	82				1%
Autres villes	193	185	191	183				3%
<b>Espagne</b>	<b>668</b>	<b>668</b>	<b>664</b>	<b>664</b>	<b>- 0,8%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,1%</b>	<b>12%</b>
Madrid	285	285	283	283				5%
Barcelone	239	239	237	237				4%
Autres villes	145	145	144	144				3%
<b>Royaume-Uni</b>	<b>966</b>	<b>966</b>	<b>853</b>	<b>853</b>	<b>- 7,6%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>15%</b>
<b>Autres Pays</b>	<b>257</b>	<b>257</b>	<b>259</b>	<b>259</b>	<b>- 0,3%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5%</b>
<b>Total Actifs à bail</b>	<b>5 241</b>	<b>4 566</b>	<b>4 960</b>	<b>4 302</b>	<b>- 3,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,1%</b>	<b>78%</b>
<b>France</b>	<b>273</b>	<b>273</b>	<b>264</b>	<b>264</b>	<b>- 4,7%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5%</b>
Lille	116	116	112	112				2%
Autres villes	157	157	152	152				3%
<b>Allemagne<sup>4</sup></b>	<b>882</b>	<b>837</b>	<b>869</b>	<b>825</b>	<b>- 2,8%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,5%</b>	<b>15%</b>
Berlin	612	581	607	576				10%
Dresde & Leipzig	217	206	208	197				4%
Autres villes	53	50	54	51				1%
<b>Autres Pays</b>	<b>131</b>	<b>131</b>	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>- 4,1%</b>	<b>6,8%</b>	<b>7,0%</b>	<b>2%</b>
<b>Total Actifs Murs et Fonds</b>	<b>1 285</b>	<b>1 240</b>	<b>1 258</b>	<b>1 214</b>	<b>- 3,4%</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,2%</b>	<b>22%</b>
<b>Total Hôtels</b>	<b>6 526</b>	<b>5 807</b>	<b>6 218</b>	<b>5 515</b>	<b>- 3,1%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,3%</b>	<b>100%</b>
<b>Non-stratégiques (commerces)</b>	<b>166</b>	<b>166</b>	<b>161</b>	<b>161</b>	<b>- 3,3%</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,7%</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup>PC : Périmètre constant

<sup>2</sup>Rendement hors actifs en développement ; rendement EBIDTA pour les hôtels en Murs

<sup>3</sup>Rendements calculés sur les revenus 2019

<sup>4</sup>Rendements hors commerces sur les actifs allemands

À fin juin 2020, Covivio Hotels détient un patrimoine unique d'une valeur de 5 676 M€ (6 379 M€ à 100 %) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

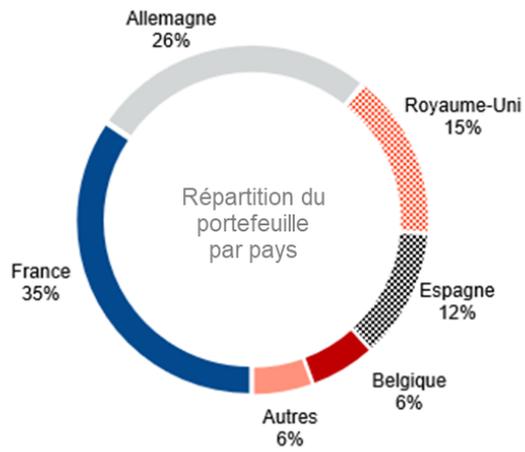
- Des emplacements de qualité : 87 % au cœur de métropoles européennes
- Des baux long terme avec les principaux opérateurs hôteliers : 15 opérateurs hôteliers avec une durée résiduelle des baux de 14,4 ans en moyenne
- Des hôtels avec un bon profil de rentabilité : 1,8x taux de couverture des loyers à fin 2019

Grâce à ces bons fondamentaux, le patrimoine hôtelier voit sa valeur d'expertise résister à fin juin, avec une baisse de valeur à périmètre constant de -3,1 %. La baisse est ventilée comme suit :

- Les actifs à revenus variables ont perdu 3,3 % en raison sur le portefeuille AccorInvest de loyers intégralement indexés au chiffre d'affaires des hôtels. Les projections de revenus ont donc été impactées sur les premières années :
  - o -3,3 % sur le patrimoine AccorInvest situé en France et en Belgique,
  - o -2,8 % sur les actifs allemands en murs & fonds.
- Hôtels en loyers fixes : la valeur est demeurée relativement stable (-0,8 %), grâce notamment aux accords signés prévoyant un allongement de la durée des baux.
- Hôtels situés au Royaume-Uni : baisse de -7,6 % sur ces 12 actifs, qui font l'objet de baux avec IHG, en raison du prolongement de la période de confinement et de l'impact des projections de loyers.

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

**Répartition géographique du patrimoine en termes de valeur et de localisation**



**Distribution des actifs à travers l'Europe**



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

- Tableau de passage du patrimoine :

<b>Patrimoine au 30/06/2020</b>	<b>5 676 M€</b>
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 197 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 48 M€
Sociétés MEE > 30%	- 173 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 72 M€
<b>Actifs immobiliers Part du Groupe</b>	<b>5 676 M€</b>
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 703 M€
<b>Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS</b>	<b>6 379 M€</b>

- Tableau de passage de l'ANR :

<b>Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS</b>	<b>3 122 M€</b>
Juste Valeur des actifs en murs et fonds nette d'impôts différés	+ 59 M€
Dettes à taux fixes	- 31 M€
Retraitement droits	+ 52 M€
<b>ANR Triple Net EPRA</b>	<b>3 202 M€</b>
Instruments financiers et dettes à taux fixes	+ 136 M€
Impôts différés	+ 269 M€
<b>ANR EPRA</b>	<b>3 607 M€</b>

- 3 nouveaux indicateurs EPRA

Conformément aux recommandations EPRA, nous vous présentons à titre indicatif les 3 nouveaux indicateurs EPRA au 30 juin 2020 qui seront détaillés dans la publication de nos résultats annuels :

<b>Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS</b>	<b>3 122 M€</b>
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts différés	+ 59 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	+ 105 M€
Impôts différés yc sur retraitements	+ 269 M€
Droits de mutations non optimisés	+ 260 M€
<b>EPRA NRV</b>	<b>3 815 M€</b>
Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à long terme	- 39 M€
Goodwill et actifs incorporels au bilan	- 138 M€
Droits de mutations optimisés	- 208 M€
<b>EPRA NTA</b>	<b>3 430 M€</b>
Optimisation des droits de mutations	- 52 M€
Actifs incorporels au bilan	+ 0 M€
Juste valeur des dettes à taux fixe nets d'impôt différés	- 31 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	- 105 M€
Impôts différés	- 230 M€
<b>EPRA NDV</b>	<b>3 013 M€</b>

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

- Tableau de passage des loyers :

M€	Revenus 30/06/2020 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Revenus 30/06/2020 PdG Covivio Hotels
Hôtellerie	70 M€	- 8 M€	62 M€
Commerces d'exploitation	6 M€		6 M€
<b>Total Loyers</b>	<b>76 M€</b>	<b>-8 M€</b>	<b>68 M€</b>
<b>Ebitda des hôtels en gestion</b>	<b>3 M€</b>	<b>0 M€</b>	<b>3 M€</b>

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

(M€, Part du Groupe)	31-déc.-19	30-juin-20
Dette nette comptable	2 329	2 240
Créances rattachées aux part. intégrées globalement	-35	-22
Promesses	-122	-94
Créances sur cessions	0	0
Dettes sur acquisitions	11	9
<b>Dette nette part du groupe</b>	<b>2 183</b>	<b>2 133</b>
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	6 081	5 781
Promesses	-122	-94
Actifs financiers	27	42
Créances rattachées aux participations MEE	61	63
Part des entreprises associées	207	194
<b>Valeur des actifs</b>	<b>6 254</b>	<b>5 986</b>
<b>LTV Hors Droits</b>	<b>36,5%</b>	<b>37,3%</b>
<b>LTV Droits Inclus</b>	<b>34,9%</b>	<b>35,6%</b>

- Réconciliation avec les comptes consolidés :

Dette nette

(M€)	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Dette Bancaire	2 547	129	<b>2 418</b>
Trésorerie et équivalents	189	11	<b>178</b>
<b>Dette nette</b>	<b>2 358</b>	<b>118</b>	<b>2 240</b>

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

Patrimoine (droits inclus)

(M€)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE>30%	Patrimoine exploitation en JV	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Immeubles de placement & développement	4 492	541	1 251	-702	5 582
Actifs destinés à la vente	94			0	94
<b>Total patrimoine</b>	<b>4 586</b>	<b>541</b>	<b>1 251</b>	<b>-702</b>	<b>5 676</b>
				Droits de mutations	260
				Patrimoine Part du Groupe Droits Inclus	5 936
				(+) Avances et acomptes sur immobilisations	50
				<b>Patrimoine pour le calcul LTV</b>	<b>5 986</b>

Interest Coverage Ratio (ICR)

en M€	30-juin-19	31-déc.-19	30-juin-20
EBE (Loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	140	275	67
Coûts de l'endettement	-28	-54	-25
<b>ICR</b>	<b>4,94</b>	<b>5,10</b>	<b>2,63</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>71,3</b>	<b>-7,4</b>	<b>63,9</b>	<b>0,8</b>	<b>64,7</b>
<b>Résultat des hôtels en gestion</b>	<b>3,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>3,2</b>	<b>1,6</b>	<b>4,8</b>
<b>Coûts de fonctionnement</b>	<b>-8,9</b>	<b>0,7</b>	<b>-8,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-8,2</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-20,0	0,5	-19,5	15,8	-3,7
Variation nette des provisions et autres	7,1	0,0	7,1	-3,3	3,8
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>52,8</b>	<b>-6,3</b>	<b>46,5</b>	<b>14,9</b>	<b>61,4</b>
Résultat des cessions d'actifs	-0,3	-0,1	-0,4	0,4	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	-135,0	2,1	-132,9	132,9	0,0
Résultat des cessions de titres	0,1	0,0	0,1	-0,1	0,0
Résultat des variations de périmètre	-2,4	0,0	-2,4	2,4	0,0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>-84,8</b>	<b>-4,3</b>	<b>-89,1</b>	<b>150,5</b>	<b>61,4</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-29,0</b>	<b>1,3</b>	<b>-27,7</b>	<b>0,1</b>	<b>-27,6</b>
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-6,5	0,0	-6,5	4,6	-1,9
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-40,1	0,5	-39,6	39,6	0,0
Actualisation des dettes et créances	0,3	0,0	0,3	0,0	0,3
Variation nette des provisions financières et autres	-0,2	0,0	-0,2	0,2	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	-6,9	0,0	-6,9	8,9	2,0
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>-167,2</b>	<b>-2,5</b>	<b>-169,7</b>	<b>203,9</b>	<b>34,2</b>
Impôts différés	20,1	-0,8	19,3	-19,3	0,0
Impôts sur les sociétés	-13,0	0,8	-12,2	10,3	-1,9
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>-160,1</b>	<b>-2,5</b>	<b>-162,6</b>	<b>194,9</b>	<b>32,3</b>

- **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 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.

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

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).