



Résultats semestriels 2021 :

Des premiers signes de reprise de l'activité après un semestre impacté par les mesures sanitaires

Les résultats du 1^{er} semestre impactés par les mesures sanitaires en Europe

L'industrie hôtelière est restée impactée sur le 1^{er} semestre 2021 par la crise sanitaire qui touche l'Europe et par les différentes mesures de restrictions administratives mises en place.

Toutefois, des disparités existent selon les pays. En Allemagne et au Royaume-Uni (respectivement 24% et 13% du patrimoine), des fermetures administratives longues et particulièrement strictes ont engendré une baisse de RevPar¹ de respectivement 71% et 58% par rapport à 2020. La France (33% du patrimoine), où la demande domestique reste forte, a bénéficié de mesures moins restrictives, ce qui explique une baisse de RevPar moindre, à -30%.

Des premiers signes de reprise à partir du mois de mai

Suite à la montée en puissance des campagnes de vaccination, les différents pays ont progressivement, à partir du mois de mai, levé les différentes restrictions administratives. Ce fut d'abord le cas au Royaume-Uni, qui bénéficie depuis d'une reprise soutenue de son activité, puis en France à la mi-mai, et enfin en Allemagne fin juin. Sur le mois de juin, on observe sur le marché des taux d'occupation² de l'ordre de 54% au Royaume-Uni, 40% en France et 30% en Allemagne, les régions performant généralement mieux que les capitales. L'été 2021 devrait, comme en 2020, bénéficier du besoin et de la volonté de voyager, qui se manifestent dès que les restrictions s'assouplissent, avec des taux d'occupation en forte progression.

Des relations partenariales fortes avec les opérateurs hôteliers

Dans ce contexte, Covivio Hotels, partenaire long terme des principaux opérateurs hôteliers, a œuvré pour la mise en place de solutions leur permettant de traverser la crise. De nouveaux accords, conclus avec 4 locataires (NH Hotels, Barcelo, Meininger et Melia Hotels International) représentant 27% du patrimoine en bail, ont permis d'alléger leurs difficultés et de préserver leur trésorerie, via des mesures d'accompagnement ou des facilités de paiement. Sur le premier semestre, le taux de collecte des loyers s'établit à 85% (69% y compris franchise et différés de paiement accordés).

Renforcement du bilan

En juin, Covivio Hotels a réalisé avec succès une augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant de 250 M€. Cette opération a permis

¹ Revpar : Revenu Par chambre disponible – Source MKG à fin mai 2021

² Source : Morgan Stanley

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

de rembourser des dettes à échéances 2022/2023 et d'améliorer le ratio d'endettement (LTV) de près de 400 bps. La dette nette de Covivio Hotels s'établit à 2 451 M€, contre 2 690 M€ à fin décembre 2020.

Au cours du semestre, Covivio Hotels a vendu pour 52 M€ d'actifs, légèrement au-dessus des valeurs d'expertise à fin décembre 2020, dont 32 M€ de nouvelles signatures d'accords de ventes. Ces cessions concernent principalement les actifs commerce du patrimoine.

A fin juin 2021, le ratio de LTV (Loan To Value) droits inclus est donc en baisse à 38,6% (vs 41,9% à fin 2020). Le ratio d'ICR s'établit à 2,24 (contre 2,20 fin 2020). Compte tenu de son niveau, dans un contexte sanitaire dégradé, la société n'anticipe pas de rupture du covenant sur l'année 2021 qui nécessiterait l'obtention d'un nouveau waiver.

La maturité moyenne de la dette de Covivio Hotels est de 4,5 ans, sans échéances majeures pour les 12 mois à venir, et en légère hausse par rapport à fin 2020 (+0,1 an).

Covivio Hotels dispose, à fin juin 2021, d'une liquidité et de lignes de crédits non tirées, d'un montant de 253 M€.

Grâce au soutien de ses actionnaires, Covivio Hotels ressort de cette crise majeure avec un bilan solide lui permettant d'envisager sereinement la poursuite de son développement.

La valorisation du patrimoine se stabilise

À fin juin 2021, Covivio Hotels détient un patrimoine hôtelier unique en Europe, d'une valeur de 5 805 M€ (6 492 M€ à 100 %). Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

- des emplacements de qualité : la note moyenne des hôtels attribué par les clients sur Booking.com s'élève à 8.8 / 10
- un portefeuille diversifié, en termes de pays (12 pays et aucun ne représentant plus de 33% du total du portefeuille) et de segment (69% d'hôtels économiques et moyenne gamme et 31% d'hôtels haut de gamme).
- des baux long terme avec les principaux opérateurs hôteliers : 16 opérateurs hôteliers avec une durée résiduelle des baux de 13,9 ans en moyenne

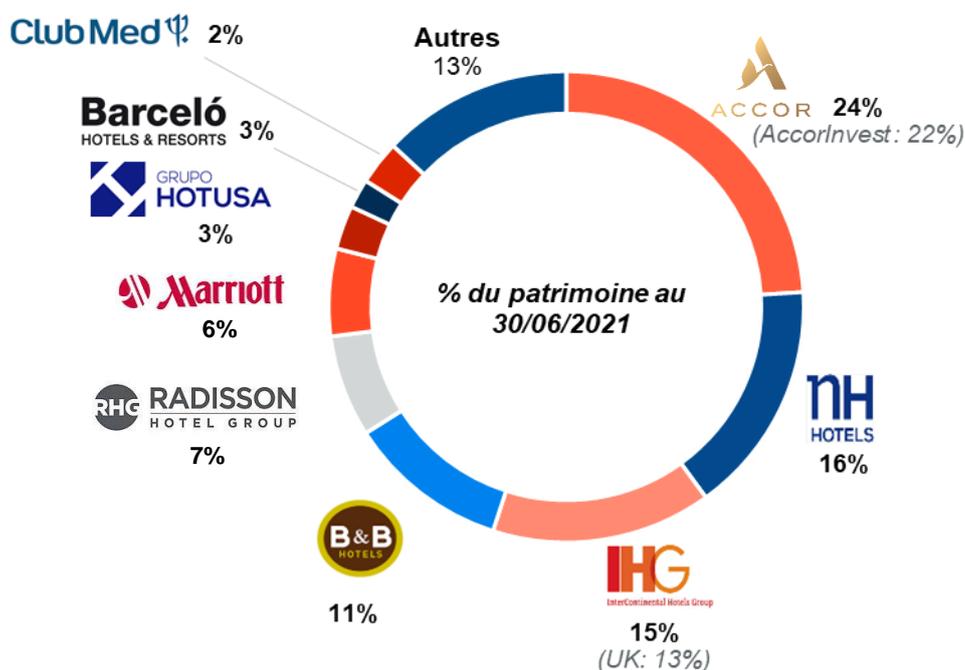
La valeur du patrimoine est en baisse de -1,0% sur 6 mois à périmètre constant : l'ensemble du patrimoine voit ses valorisations stables à l'exception du Royaume-Uni, composé essentiellement d'actifs haut de gamme, pour lequel l'expert a revu les hypothèses de reprise et le taux d'actualisation.

Patrimoine Consolidé en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2020	Valeurs HD 30/06/2021	Var.S1 2021 à PC¹
Hôtellerie en bail	4 644	4 626	-1,3%
Hôtellerie Murs et Fonds	1 174	1 179	0,1%
Total Hôtels	5 818	5 805	-1,0%
Actifs non stratégiques (commerces)	120	80	-1,9%
Total Covivio Hotels	5 937	5 885	-1,0%

¹ PC : Périmètre constant

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Répartition du patrimoine hôtelier au 30/06/2021



Des revenus à fin juin impactés par les confinements en Europe

Sur le premier semestre 2021, les revenus de Covivio Hotels diminuent de -20% à périmètre constant pour s'établir à 67,6 M€, contre 71,7 M€ au 30 juin 2020.

M€	Revenus 30/06/2020 100%	Revenus 30/06/2020 PdG	Revenus 30/06/2021 100%	Revenus 30/06/2021 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à PC (*)
Hôtels en bail - Loyers variables	9,7	9,7	7,4	7,4	-23,6%	-26,4%
Hôtels en bail - UK	0,0	0,0	0,0	0,0	n/a	n/a
Hôtels en bail - Autres	60,1	52,7	68,1	60,8	-15,5%	0,0%
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	3,3	3,2	-3,8	-3,6	-210,6%	-168,1%
Total revenus Hôtels	73,1	65,6	71,7	64,6	-1,5%	-20,2%
Non stratégiques (commerces)	6,1	6,1	3,0	3,0	-50,0%	-16,9%
Total revenus Covivio Hotels	79,2	71,7	74,7	67,6	-5,6%	-20,0%

(*) à périmètre constant

Hôtels en bail (80% du patrimoine Hôtels)

Hôtels en loyers variables : le portefeuille, principalement loué à AccorInvest (22% du patrimoine hôtelier), en France et en Belgique, et constitué d'hôtels économiques (Ibis) et de moyenne gamme (Novotel, Mercure), a été impacté par la baisse des chiffres d'affaires des hôtels et parfois même par la fermeture de certains hôtels notamment en Belgique.

Avec des loyers entièrement indexés sur le chiffre d'affaires, ce portefeuille affiche des revenus de 7,4 M€, en baisse de -26,4% à périmètre constant par rapport au premier semestre 2020, dont -24% en France et -44% en Belgique. Pour rappel, le premier semestre de l'année 2020 n'avait été impacté par la crise sanitaire qu'à partir du mois de mars, après deux premiers mois particulièrement positifs.

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- Hôtels au Royaume-Uni loués à IHG (13% du patrimoine hôtels) : les 12 hôtels du portefeuille ont été fermés de janvier à mars 2021. Les réouvertures ont débuté en avril et se sont poursuivies jusqu'au mois de juin. Cette situation exceptionnelle n'a pas permis de comptabiliser de revenus sur le premier semestre 2021.
- Autres hôtels en bail (44% du patrimoine hôtels) : hôtels en loyers fixes loués à B&B, NH Hotels, Motel One, Barcelo, Hotusa,... dans le cadre de baux longs. A périmètre constant, les loyers sont stables : les accords obtenus avec les locataires ont permis de limiter la baisse des revenus à -0,8 M€ sur le semestre compensée par une indexation positive (+0,5 M€)

Hôtels en murs et fonds (20% du patrimoine hôtels)

Ces hôtels sont majoritairement situés en Allemagne (notamment à Berlin), et dans une moindre mesure dans le nord de la France. Les hôtels en Allemagne ont dû, pour la plupart, faire face à un confinement plus long et plus contraignant qu'en France. Sur ce périmètre, les taux d'occupation du mois de juin restent supérieurs en France (34%) à ceux constatés en Allemagne (23%).

Au global, la performance des actifs en murs et fonds est en recul de -6,8 M€ en part du groupe par rapport au premier semestre 2020. Cette baisse tient compte d'aides reçues en France et d'indemnités d'assurances de «pertes d'exploitation».

Indicateurs financiers à fin juin 2021

L'ANR EPRA NRV s'élève à 3 777 M€, en hausse de +5,5% sur six mois. La baisse par action de - 5,6% sur six mois, à 25,5 €/action, tient compte de l'augmentation de capital réalisée en juin à un prix de 16€. L'ANR EPRA NTA s'établit à 3 384 M€ et 22,8 €/action.

L'ANR NDV s'élève à 3 025 M€ contre 2 819 M€ à fin décembre 2020, représentant une hausse de +7,3% et s'établit à 20,4 €/action.

L'EPRA Earnings de 26,1 M€ (contre 32,3 M€ au 30 juin 2020) affiche une baisse de -19,3% sous l'effet de la réduction des revenus variables suite à la fermeture de certains hôtels. Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,19 € au 30 juin 2021, contre 0,26 € à la même date en 2020.

Perspectives 2021

Si l'activité hôtelière européenne du premier semestre est restée impactée par les conséquences de la pandémie, le deuxième semestre devrait voir la reprise s'accélérer avec une dynamique qui a commencé au mois de juin. Covivio Hotels pourra dès lors 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.

Relations Presse

Géraldine Lemoine
Tél : + 33 (0)6 17 09 70 66
geraldine.lemoine@covivio.fr

Relations Investisseurs

Quentin Drumare
Tél : + 33 (0)6 37 21 43 88
quentin.drumare@covivio.fr

Laetitia Baudon

Tél : + 33 (0)1 44 50 58 79
laetitia.baudon@shan.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 6,5 Md€.

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 26 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.

Annexes :

Covivio Hotels, filiale de Covivio à 43,6 % au 30 juin 2021, 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.

Les informations chiffrées sont présentées à 100% et en part du groupe Covivio Hotels (PdG).

Covivio Hotels détient un portefeuille hôtelier de premier ordre d'une valeur de 6,5 milliards d'euros (5,8 milliards d'euros en part du Groupe) et se concentre sur les actifs situés dans des grandes métropoles européennes, loués ou exploités par 16 des principaux opérateurs hôteliers tels qu'AccorInvest, B&B, IHG, NH Hôtels, etc. Ce portefeuille offre une diversification géographique et locative (à travers 12 pays européens) 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%)
- 90 actifs 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)

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

1. Revenus comptabilisés : -20% à périmètre constant

M€	Revenus S1 2020 100%	Revenus S1 2020 PdG	Revenus S1 2021 100%	Revenus S1 2021 PdG	Var PdG (%)	Var PdG (%) à PC ¹
Hôtels en bail - Loyers variables	9,7	9,7	7,4	7,4	-23,6%	-26,4%
Hôtels en bail - UK	0,0	0,0	0,0	0,0	n.a.	n.a
Hôtels en bail - Autres	60,1	52,7	68,1	60,8	15,5%	0,0%
Hôtels en murs & fonds (EBITDA)	3,3	3,2	-3,8	-3,6	-210,6%	-168,1%
Total revenus Hôtels	73,1	65,6	71,7	64,6	-1,5%	-20,2%
Non stratégiques (commerces)	6,1	6,1	3,0	3,0	-50,0%	-16,9%
Total revenus Covivio Hotels	79,2	71,7	74,7	67,6	-5,6%	-20,0%

¹PC: Périmètre constant

Les revenus des Hôtels ont diminué de -0,9 M€ en part du Groupe par rapport au premier semestre 2020, du fait des éléments suivants :

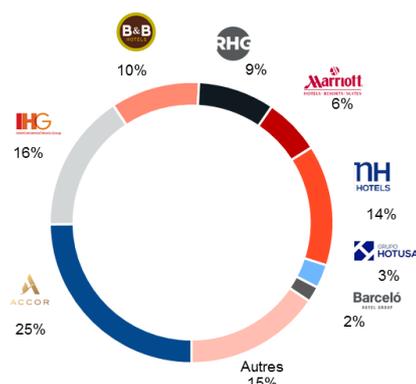
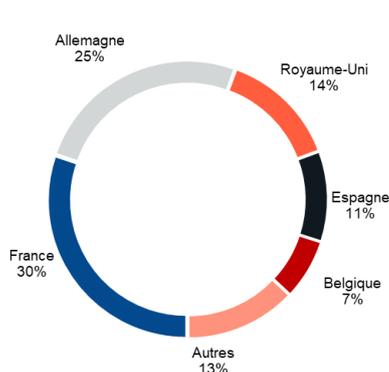
- ▶ **Hôtels à bail :**
 - ◆ Loyers variables : portefeuille principalement loué à AccorInvest (22% du patrimoine total), dont le loyer est indexé sur le chiffre d'affaires des hôtels, diminuent de -26% sur un an à périmètre constant en raison des fermetures des hôtels sur la période, en raison des restrictions sanitaires. Ce portefeuille d'hôtels économiques (Ibis) et de moyenne gamme (Novotel, Mercure) est situé en France et en Belgique.
 - ◆ Hôtels situés au Royaume-Uni (13% du patrimoine total), nous prévoyons que cette année encore la clause de sous-performance majeure s'appliquera sur le portefeuille suite aux restrictions gouvernementales (hôtels fermés pendant 3,5 mois en moyenne). Aucun loyer n'est par conséquent attendu en 2021, ce qui est sans impact sur la variation de revenus.
 - ◆ Autres hôtels en bail : hausse de +8,1 M€ des loyers sur un an principalement liée à l'acquisition d'un portefeuille d'actifs en septembre 2020. Il n'y a par ailleurs pas de variation à périmètre constant dans cette catégorie.

- ▶ **Hôtels en murs & fonds** (principalement situés en Allemagne et au nord de la France) : la baisse est liée aux restrictions sanitaires en Europe sur le premier semestre 2021 alors qu'en 2020, l'activité n'avait été pénalisée que sur le 2^{ème} trimestre.

2. Revenus annualisés

Répartition des loyers annualisés Hôtels par opérateur et par pays (sur la base des revenus 2020 pour la partie fixe et 2019 pour la partie variable) : 311 M€ en part du groupe.

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE



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 : 13,9 ans de durée résiduelle ferme

(PdG en M€)	Par date de fin de bail (1ère option de sortie)	% total	Par date de fin de bail	% total
2021	2,7	1%	0,0	0%
2022	5,7	2%	0,0	0%
2023	9,9	4%	5,1	2%
2024	2,2	1%	1,3	1%
2025	4,7	2%	5,1	2%
2026	0,0	0%	0,0	0%
2027	2,1	1%	2,1	1%
2028	0,0	0%	0,0	0%
2029	31,1	13%	33,3	14%
2030	23,5	10%	23,5	10%
Au-delà	156,7	66%	168,2	70%
Total hôtels à bail	238,6	100%	238,6	100%
Non-stratégiques (commerces)	5,7		5,7	

La durée ferme des baux reste à un niveau élevé de 13,9 ans (-0,3 an par rapport à fin 2020), la principale opération sur le semestre a porté sur la renégociation d'un bail d'un actif situé en Espagne dont la durée a été prolongée de 8 ans.

Le taux d'occupation demeure à 100 % pour les hôtels en bail.

5. Impayés provisionnés

Sur le premier semestre 2021, un seul impayé significatif a été provisionné en totalité, il concerne un locataire pour lequel un contentieux est en cours. Le montant net des provisions pour créances douteuses comptabilisées au 30 juin 2021 s'élève à 1,2 M€.

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

6. Cessions et accords de cessions :

(En M€)	Cessions (engagements 2020 vendus)	Engagements 2020 à vendre	Nouvelles cessions S1 2021	Nouveaux engagements S1 2021	Total S1 2021	Marge vs valeur 2020	Rendement	Total cessions réalisées
	1		2	3	2+3			= 1 + 2
Hôtels - Actifs à bail	13	19						13
Hôtels - Murs et fonds								
Total Hôtels - 100%	13	19				0,0%		13
Total Hôtels - Part du groupe	13	19				0,0%		13
Non-stratégiques (commerces) - 100%	20		19	12	31	1,2%	7,5%	39
Non-stratégiques (commerces) - PdG	20		19	12	31	1,2%	7,5%	39
Total - 100%	33	19	19	12	31	1,2%	7,5%	52
Total - PdG	33	19	19	12	31	1,2%	7,5%	52

Pendant le premier semestre 2021, Covivio Hotels a finalisé la vente d'un hôtel Ibis situé à Aubervilliers (Nord de Paris) pour 13 M€ signée en 2019. La promesse signée en 2020 d'un montant de 19 M€ porte principalement sur un actif en Espagne dont la signature est prévue en 2022. Par ailleurs, ce sont 39 M€ d'actifs non stratégiques qui ont été cédés sur le semestre (commerces).

7. Valorisation du patrimoine

7.1. Évolution de patrimoine

(M€, Hors droits, PdG)	Valeurs 2020	Acquis.	Invest.	Cessions	Var. de valeur	Autres	Valeurs S1 2021
Hôtels - Actifs en bail	4 644		7	- 13	- 60	47	4 626
Hôtels - Murs et fonds	1 174		5		1	-	1 179
Total Hôtels	5 818		12	- 13	- 59	47	5 805
Non-stratégiques (commerces)	120			- 39	- 2	-	80
Total	5 937		12	- 51	- 60	47	5 885

Fin juin 2021, le patrimoine totalise 5,9 milliards d'euros part du Groupe d'actif, en recul de -52 M€ par rapport à fin 2020, principalement sous l'effet de la baisse des valeurs à périmètre constant (-60 M€), en partie compensée par l'évolution favorable du taux de change de la livre (+44 M€).

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

7.2. Variation à périmètre constant : -1,0%

(M€ Hors droits)	Valeurs 2020 "100%"	Valeur 2020 "PdG"	Valeurs S1 2021 "100%"	Valeur S1 2021 "PdG"	Var. à PC 1	Rendement ² 2020	Rendement ² S1 2021	% valeur totale
France	2 245	1 647	2 233	1 633	- 0,6%	5,0%	5,0%	28%
Paris	832	700	821	689				12%
Grand Paris (excl. Paris)	492	303	492	302				5%
Grandes villes régionales	573	431	570	428				7%
Autres	348	213	349	214				4%
Allemagne	627	611	642	626	2,3%	4,9%	4,7%	11%
Francfort	73	71	74	71				1%
Munich	47	47	48	48				1%
Berlin	71	69	73	70				1%
Autres	435	424	448	437				8%
Belgique	285	258	283	256	- 1,1%	6,2%	6,3%	4%
Bruxelles	100	81	100	81				1%
Autres	185	177	183	174				3%
Espagne	634	634	620	620	- 2,3%	5,5%	5,3%	11%
Madrid	273	273	275	275				5%
Barcelone	227	227	212	212				4%
Autres	135	135	133	133				2%
Royaume-Uni	783	783	773	773	- 6,5%	5,5%	5,8%	13%
Italie	260	260	262	262	0,6%	5,2%	5,1%	4%
Autres pays	451	451	457	457	1,1%	5,2%	5,2%	8%
Total hôtels à bail	5 284	4 644	5 270	4 626	- 1,3%	5,3%	5,3%	80%
France	254	254	259	259	0,5%	5,5%	5,4%	4%
Lille	109	109	109	109				2%
Autres	146	146	150	150				3%
Allemagne³	841	799	841	798	- 0,1%	6,8%	6,8%	14%
Berlin	587	557	588	558				10%
Dresde & Leipzig	199	189	198	188				3%
Autres	55	52	55	52				1%
Autres pays	121	121	123	123	0,6%	7,3%	7,2%	2%
Total hôtels murs et fonds	1 217	1 174	1 222	1 179	0,1%	6,4%	6,4%	20%
Total Hôtels	6 501	5 818	6 492	5 805	- 1,0%	5,5%	5,5%	100%
Non-stratégique (Commerces)	120	120	80	80	- 1,9%	7,9%	7,2%	

¹ PC : Périmètre constant

² Rendement hors actif en développement ; rendement EBITDA pour les actifs en murs et fonds ; rendement sur la base des revenus 2019 pour les actifs en loyers variables

³ Rendement hors commerce sur les actifs en Allemagne

À fin juin 2021, Covivio Hotels détient un patrimoine hôtelier unique d'une valeur de 5 805 M€ (6 492 M€ à 100%) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

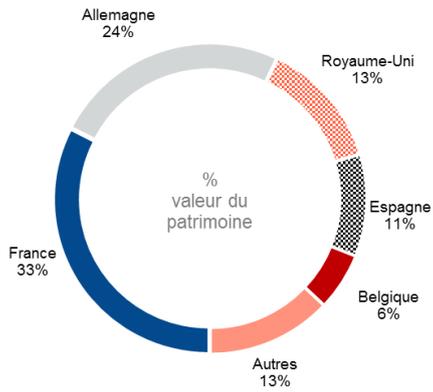
- Des emplacements de qualité : 90% d'actifs avec une note emplacement Booking.com supérieure à 8 et 88 % au cœur de métropoles européennes
- Un portefeuille diversifié : en termes de pays (12 pays et aucun ne représentant plus de 33% du total du portefeuille) et de segment (69% d'hôtels économiques et moyenne gamme et 31% d'hôtels haut de gamme).
- Des baux long terme avec les principaux opérateurs hôteliers : 16 opérateurs hôteliers avec une durée résiduelle des baux de 13,9 ans en moyenne

La valeur du patrimoine hôtelier a baissé de -1% sur 6 mois à périmètre constant notamment en raison :

- des ajustements à la baisse des valeurs sur le portefeuille britannique (13% du total des hôtels) de -6,5% sur les 12 actifs loués à IHG en raison de l'application de la clause de sous-performance majeure sur les prévisions de loyers en raison d'un confinement long et strict.
- de la stabilité des autres valeurs du portefeuille : résilience du patrimoine sur le premier semestre, les baisses de valeurs ayant déjà été intégrées en 2020.

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

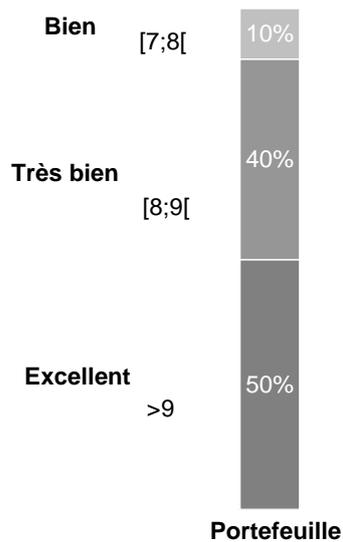
Répartition géographique du patrimoine



88% du patrimoine situé dans les principales villes européennes



Répartition du portefeuille par note de localisation sur Booking.com



COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- Tableau de passage du patrimoine :

Patrimoine au 30/06/2021	5 885 M€
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 223 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 31 M€
Sociétés MEE > 30%	- 168 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 71 M€
Actifs immobiliers Part du Groupe	5 901 M€
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 326 M€
Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS	6 227 M€

- Tableau de passage aux indicateurs EPRA :

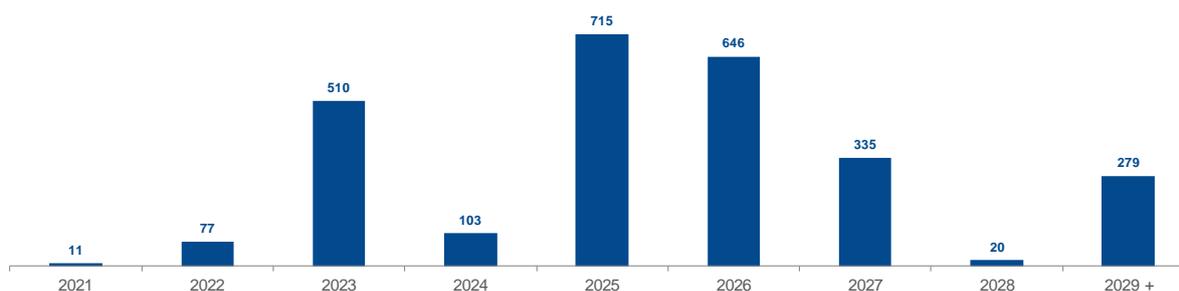
Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS	3 122 M€
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts différés	+ 57 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	+ 74 M€
Impôts différés yc sur retraitements	+ 254 M€
Droits de mutations non optimisés	+ 270 M€
EPRA NRV	3 777 M€
Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à long terme	- 37 M€
Goodwill et actifs incorporels au bilan	- 133 M€
Droits de mutations optimisés	- 223 M€
EPRA NTA	3 384 M€
Optimisation des droits de mutations	- 47 M€
Actifs incorporels au bilan	+ 0 M€
Juste valeur des dettes à taux fixe nets d'impôt différés	- 21 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	- 74 M€
Impôts différés	- 217 M€
EPRA NDV	3 025 M€

- Tableau de passage des loyers :

M€	Revenus 30/06/2021 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Revenus 30/06/2021 PdG Covivio Hotels
Hôtellerie	76 M€	- 7 M€	68 M€
Commerces d'exploitation	3 M€		3 M€
Total Loyers	79 M€	-7 M€	71 M€
Ebitda des hôtels en gestion	-4 M€	0 M€	-4 M€

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- Échéancier de la dette (sur les engagements en part du groupe):



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

(M€, Part du Groupe)	31-déc.-20	30-juin-21
Dette nette comptable	2 690	2 451
Créances rattachées aux part. intégrées globalement	-21	-19
Promesses	-51	-31
Créances sur cessions	0	0
Dettes sur acquisitions	9	8
Dette nette part du groupe	2 627	2 409
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	6 071	6 020
Promesses	-51	-31
Actifs financiers	0	0
Créances rattachées aux participations MEE	63	63
Part des entreprises associées	187	189
Valeur des actifs	6 270	6 241
LTV Hors Droits	43,8%	40,4%
LTV Droits Inclus	41,9%	38,6%

- Réconciliation avec les comptes consolidés :

Dette nette

(M€)	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Dette Bancaire	2 659	129	2 530
Trésorerie et équivalents	91	12	79
Dette nette	2 568	117	2 451

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	4 802	525	1 214	-687	5 854
Actifs destinés à la vente	31			0	31
Total patrimoine	4 833	525	1 214	-687	5 885
				Droits de mutations	270
				Patrimoine Part du Groupe Droits Inclus	6 155
				(+) Avances et acomptes sur immobilisations	85
				Patrimoine pour le calcul LTV	6 241

Interest Coverage Ratio (ICR)

en M€	30-juin-20	31-déc.-20	30-juin-21
EBE (Loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	67	112	58
Coûts de l'endettement	-25	-51	-26
ICR	2,63	2,20	2,24

- 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	74,4	-7,3	67,1	0,6	67,6
Résultat des hôtels en gestion	-3,8	0,3	-3,6	1,4	-2,2
Coûts de fonctionnement	-10,1	0,5	-9,6	0,0	-9,6
Amortissements des biens d'exploitation	-18,8	0,5	-18,3	15,7	-2,6
Variation nette des provisions et autres	8,4	0,0	8,4	-3,3	5,2
RESULTAT D'EXPLOITATION	50,1	-6,1	44,1	14,4	58,4
Résultat des cessions d'actifs	-0,2	0,0	-0,2	0,2	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	-64,8	-1,3	-66,0	66,0	0,0
Résultat des cessions de titres	-0,1	0,0	-0,1	0,1	0,0
Résultat des variations de périmètre	-0,1	-0,0	-0,1	0,1	0,0
RESULTAT OPERATIONNEL	-15,0	-7,3	-22,4	80,9	58,4
Coût de l'endettement financier net	-29,7	1,2	-28,5	0,0	-28,5
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-6,8	0,0	-6,8	4,7	-2,1
Ajustement de valeur des instruments dérivés	41,3	-0,5	40,9	-40,9	0,0
Actualisation des dettes et créances	-0,8	0,0	-0,8	0,0	-0,8
Variation nette des provisions financières et autres	-0,5	0,0	-0,5	0,5	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	3,8	0,0	3,8	-2,3	1,5
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	-7,7	-6,6	-14,3	43,0	28,5
Impôts différés	-22,5	0,7	-21,8	21,8	0,0
Impôts sur les sociétés	-2,5	0,0	-2,5	0,0	-2,5
RESULTAT NET DE LA PERIODE	-32,7	-5,9	-38,6	64,7	26,0

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- Bilan au 30/06/2021 (données 100%)

M€ - Données Consolidées	31-déc.-20	30-juin-21	M€ - Données Consolidées	31-déc.-20	30-juin-21
ACTIFS INCORPORELS			Capital	530,2	592,6
Ecart d'acquisition	135,1	135,1	Primes	1 506,2	1 685,7
Autres immobilisations incorporelles	0,2	0,2	Actions propres	-0,2	-0,1
ACTIFS CORPORELS			Réserves consolidées	1 237,8	882,8
Immeuble d'exploitation	1 018,0	1 006,3	Résultat	-337,4	-38,6
Autres immobilisations corporelles	24,4	22,1	CAPITAUX PROPRES DU GROUPE	2 936,6	3 122,4
Immobilisations en cours	4,1	7,2	Intérêts non contrôlant	181,1	186,3
Immeuble de placement	5 052,6	5 024,9	TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 117,7	3 308,7
			Emprunt Long Terme	2 681,4	2 539,9
Actifs financiers non courants	67,3	68,6	Passif locatif Long Terme	236,7	245,0
Participations dans les entreprises mises en équivalence	187,4	188,9	Instruments financiers	120,2	74,4
Impôts Différés Actifs	29,9	13,9	Impôts Différés Passifs	238,1	246,1
Instruments financiers actif LT	34,4	20,6	Engagements de retraite et autres	1,5	1,5
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	6 553,4	6 487,8	Autres dettes et dépôts garantie Long Terme	6,6	7,7
Actifs disponibles à la vente	51,0	31,4	TOTAL PASSIFS NON COURANTS	3 284,5	3 114,7
Intérêts courus des prêts	2,9	3,5	Dettes fournisseurs	30,1	31,4
Stocks et en-cours	1,7	1,7	Dettes sur acquisitions d'immobilisations	9,4	8,5
Instruments financiers actif CT	5,4	5,0	Emprunt Court Terme	228,6	119,4
Créances clients	29,0	99,8	Passif locatif Court Terme	5,6	5,6
Créances fiscales (IS)	9,9	6,0	Instruments financiers CT	25,8	25,3
Autres créances	50,0	47,7	Dépôts de garantie	0,1	0,1
Charges constatées d'avance	0,9	2,8	Avances et acomptes et avoirs à établir	39,6	87,3
Trésorerie et équivalent de trésorerie	101,8	91,4	Provisions Court Terme	9,5	8,8
			Impôts courants	13,5	11,5
TOTAL ACTIFS COURANTS	252,4	289,5	Autres dettes et dettes fiscales et sociales	35,1	50,5
TOTAL ACTIF	6 805,8	6 777,3	Comptes de Régularisations	6,3	5,6
			TOTAL PASSIFS COURANTS	403,6	353,9
			TOTAL PASSIF	6 805,8	6 777,3

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- Compte de résultat au 30/06/2021 (données 100%)

M€ - Données Consolidées	30-juin-20	30-juin-21	Variations
Loyers	75,9	78,6	2,8
Charges locatives non récupérées	-1,9	-1,8	0,1
Charges sur Immeubles	-1,2	-1,3	-0,1
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1,5	-1,2	0,3
LOYERS NETS	71,3	74,4	3,1
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	45,7	22,7	-23,0
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-42,4	-26,5	15,9
RESULTAT DES HOTELS EN GESTION	3,3	-3,8	-7,2
Revenus de gestion et d'administration	1,7	1,2	-0,5
Frais liés à l'activité (1)	-0,7	-0,7	-0,0
Frais de structure	-10,0	-10,6	-0,6
COÛT DE FONCTIONNEMENT NET	-8,9	-10,1	-1,1
Amortissements des biens d'exploitation	-20,0	-18,8	1,2
Variation nette des provisions et autres	7,2	8,4	1,3
RESULTAT D'EXPLOITATION	52,9	50,1	-2,7
Résultat des cessions d'actifs	-0,3	-0,2	0,1
Résultat des ajustements de valeurs	-135,0	-64,8	70,3
Résultat de cession de titres	0,1	-0,1	-0,2
Résultat des variations de périmètre	-2,4	-0,1	2,2
RESULTAT OPERATIONNEL	-84,7	-15,0	69,7
Coût de l'endettement financier net (2)	-29,0	-29,7	-0,8
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-6,5	-6,8	-0,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-40,1	41,3	81,4
Actualisation et résultat de change	0,3	-0,8	-1,1
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	-0,2	-0,5	-0,3
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	-6,9	3,8	10,7
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	-167,1	-7,7	159,4
Impôts différés	20,1	-22,5	-42,5
Impôts sur les sociétés	-13,0	-2,5	10,5
RESULTAT NET DE LA PERIODE	-160,1	-32,7	127,4
Intérêts minoritaires	-2,5	-5,9	-3,4
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	-162,6	-38,6	124,0

- **Glossaire :**

1) Définition des acronymes et abréviations utilisés :

PdG : Part du groupe

Var. : Variation

P.C. : Périmètre constant

2) Durée résiduelle ferme des baux

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

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.

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 :

Loyers annualisés bruts

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

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).