

Paris, le 18 juillet 2022

Résultats semestriels 2022 :

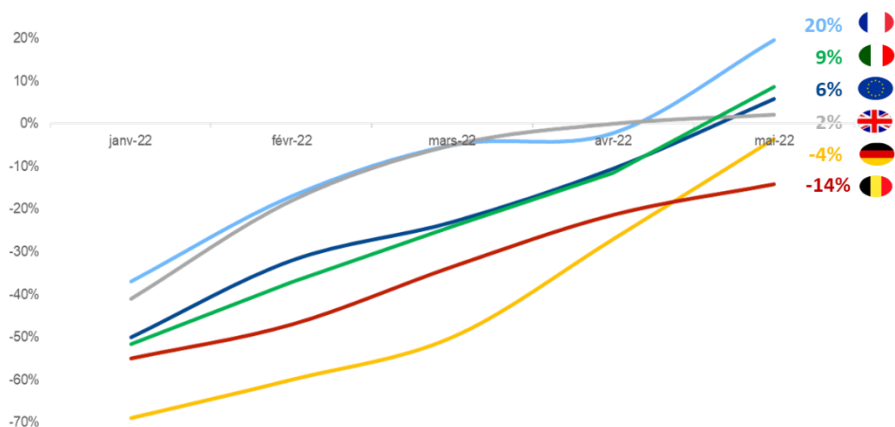
Une reprise de l'activité plus forte qu'attendue

Marché hôtelier : des performances supérieures à celles de 2019

Si le premier trimestre a encore été marqué par l'impact du variant Omicron sur les performances hôtelières, le deuxième trimestre a vu la reprise se confirmer et s'accélérer à la suite de la levée, en Europe, de toutes les restrictions liées à la crise sanitaire.

L'hôtellerie a bénéficié d'une vive reprise des performances dans l'ensemble des pays européens et atteint, voire dépasse, les niveaux de 2019 (+6% de RevPAR en Europe, en mai 2022, en moyenne par rapport à mai 2019). La France, l'Italie et le Royaume-Uni, qui représentent 51% du patrimoine de Covivio Hotels, enregistrent, en mai, des RevPAR compris entre +2% et +20%. Seules la Belgique et l'Allemagne, pénalisées par une levée des restrictions plus tardive, restent en retrait à fin mai, avec des performances encore inférieures à 2019.

Evolution des RevPAR des hôtels en Europe¹



La reprise a concerné tous les pays et toutes les gammes. En outre, les prix moyens sont désormais au-delà des niveaux de 2019, avec une moyenne de +12% en Europe sur le mois de mai.

¹ Source MKG : variation de RevPAR et de prix moyen en mai 2022 vs mai 2019

Opération majeure d'asset management et nouvelle étape du partenariat avec B&B HOTELS

Suite à l'accord signé en mars 2022, Covivio Hotels a reloué à B&B HOTELS, 30 hôtels situés en France. Ces hôtels, représentant 2 565 chambres, opérés sous enseignes du groupe Accor (Ibis, Novotel, Mercure) étaient jusqu'alors loués dans le cadre de baux en loyer variable à AccorInvest. Covivio Hotels et B&B HOTELS, partenaires depuis 2010, ont signé de nouveaux baux à loyer fixe de 12 ans fermes. Covivio Hotels bénéficiera d'une hausse substantielle du loyer par rapport à celui de 2019, et participera à un programme de travaux réalisés par B&B HOTELS.

Covivio Hotels accompagne la 3^{ème} marque européenne dans la catégorie économique dans une nouvelle phase de son développement en Europe.

Ces accords témoignent du potentiel de croissance que recèle le patrimoine de Covivio Hotels au travers de sa stratégie d'asset et de brand management, ainsi que de sa capacité à garantir une offre hôtelière toujours plus adaptée aux attentes des utilisateurs.

Cession du Club Med Samoëns

Début mars, Covivio Hotels a concrétisé la cession d'un Club Med situé à Samoëns, pour un montant de 125 M€ hors droits, soit 63 M€ en part du groupe, dont la promesse avait été signée fin 2021. Cet actif était détenu en partenariat (50,1% / 49,9%) avec les Assurances du Crédit Mutuel.

Par ailleurs, Covivio Hotels a signé de nouvelles promesses sur le semestre, sur 7 hôtels et 4 commerces, pour un montant de 33 M€ en part du groupe. Au global, ces cessions ont été réalisées avec une marge de +13,3% par rapport à la dernière valeur d'expertise.

Croissance des valeurs de +2,8% à périmètre constant

Covivio Hotels détient à fin juin 2022, un patrimoine unique en Europe, d'une valeur de 6 069 M€ (6 722 M€ à 100%). Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

- des emplacements de qualité : la note moyenne concernant la « situation géographique » des hôtels attribuée par les clients sur Booking.com s'élève à 8,8 / 10 ;
- un portefeuille diversifié, en termes de pays (12 pays, aucun ne représentant plus de 33% du total du portefeuille) et de segments (68% d'hôtels économiques et moyenne gamme et 32% d'hôtels haut de gamme) ;
- des baux long terme avec les principaux opérateurs hôteliers : 16 opérateurs, avec une durée résiduelle des baux de 12,9 ans en moyenne.

Patrimoine Consolidé en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2021	Valeurs HD 30/06/2022	Δ S1 2022 à PC ¹
Hôtellerie en bail	4 691	4 785	2,9%
Hôtellerie Murs et Fonds	1 190	1 228	2,5%
Total Hôtels	5 881	6 013	2,8%
Actifs non stratégiques (commerces)	61	56	-0,4%
Total Covivio Hotels	5 942	6 069	2,8%

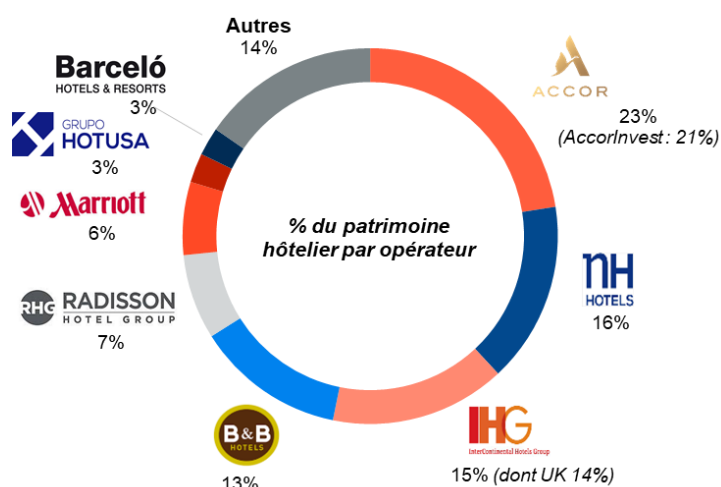
¹ PC : Périmètre constant

A périmètre constant, le patrimoine hôtelier progresse de +2,8% sur 6 mois, principalement tiré par :

- la hausse des actifs en bail de (+2,9%), liée :
 - o à la reprise de l'activité sur les actifs à revenus variables (+1,7% sur les actifs AccorInvest en France et Belgique)
 - o à l'indexation des loyers fixes,
 - o au travail d'asset management réalisé notamment sur les actifs situés au Royaume-Uni (+4,4%) et en France (+5,9%).
- la hausse des hôtels en murs et fonds (+2,5%), liée notamment à la performance du portefeuille situé en France (6,1%).

Le patrimoine présente un rendement moyen hors droits de 5,2%.

Répartition du patrimoine hôtelier au 30/06/2022



Croissance des revenus Hôtels de +100,1% à périmètre constant

La reprise de l'activité est confirmée sur le 2^{ème} trimestre et se traduit par une forte croissance des revenus de +100,1% à périmètre constant, pour s'établir à 121,8 M€ contre 64,6 M€ au 30 juin 2021.

M€	Revenus 30/06/2021 100%	Revenus 30/06/2021 PdG	Revenus 30/06/2022 100%	Revenus 30/06/2022 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à PC (*)
Hôtels en bail - Loyers variables	7,5	7,5	21,1	21,1	181%	213,9%
Hôtels en bail - UK	0,0	0,0	16,4	16,4	n/a	n/a
Hôtels en bail - Autres	68,1	60,7	72,3	65,7	8%	8,6%
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	-3,8	-3,6	19,2	18,7	n/a	376,5%
Total revenus Hôtels	71,8	64,6	129,0	121,8	88%	100,1%
Non stratégiques (commerces)	3,0	3,0	2,2	2,2	-27%	3,3%
Total revenus Covivio Hotels	74,8	67,6	131,2	124,0	83%	97,1%

(*) à périmètre constant

Hôtels en bail (80% du patrimoine Hôtels)

- Hôtels en loyers variables : le portefeuille, principalement loué à AccorInvest (21% du patrimoine hôtelier) en France et en Belgique, est constitué d'hôtels économiques (Ibis) et de moyenne gamme (Novotel, Mercure).

Avec des loyers entièrement indexés sur le chiffre d'affaires, ce portefeuille bénéficie de la reprise du marché hôtelier et affiche des revenus de 21,1 M€, en hausse de +214% à périmètre

constant par rapport au 1^{er} semestre 2021. Les loyers du mois de mai, sur ce portefeuille, retrouvent leur niveau de 2019 et les dépassent même à Paris et en Ile de France (+12%).

- Hôtels au Royaume-Uni loués à IHG (14% du patrimoine hôtels) : les 12 hôtels du portefeuille enregistrent des performances proches de celles de 2019. Suite à la conclusion d'un nouvel accord locatif avec IHG², le loyer s'élève à 16,4 M€ sur le semestre (0 M€ au 1^{er} semestre 2021).
- Autres hôtels en bail (45% 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 augmentent de +8,6%, principalement en raison du passage en loyer fixe des 30 hôtels dorénavant loués à B&B, de l'indexation des loyers sur le 1^{er} semestre, et de la hausse du loyer sur un hôtel en Espagne après un changement d'opérateur.

La durée résiduelle ferme des baux s'élève à 12,9 ans à fin juin 2022, tandis que le taux d'occupation demeure à 100% sur le portefeuille.

Compte tenu de la qualité et de la solidité de la base locative de Covivio Hotels, le taux de collecte des loyers sur le premier semestre 2022 s'établit à 100% et Covivio Hotels a recouvré l'intégralité des loyers 2021 qui restaient dus.

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

Ces hôtels sont majoritairement situés en Allemagne (notamment à Berlin), et en France. Si en Allemagne les performances se rapprochent de 2019 (-4% de RevPAR en mai) après une réouverture plus tardive, les résultats ont fortement rebondi en France et à Nice en particulier, où les niveaux de RevPAR sont supérieurs de +22% en mai à ceux de mai 2019.

Au global, l'EBTIDA des actifs en murs et fonds est en hausse de +22,3 M€ en part du groupe par rapport au 1^{er} semestre 2021.

LTV et ICR en amélioration

La dette nette de Covivio Hotels atteint 2 359 M€ en part du groupe contre 2 315 M€ au 31 décembre 2021.

Au 30 juin 2022, la maturité moyenne de la dette s'élève à 4,5 ans et le ratio de LTV (Loan To Value) diminue de 179 points sur un an, à 36,8%, en dépit du dividende, intégralement versé sur le 1^{er} semestre. Le taux de couverture de la dette à fin juin est de 80%, avec une maturité de 6,3 ans.

Par ailleurs, le ratio d'ICR (Interest Cover Ratio) s'élève à 5,77 contre 3,08 en 2021.

Forte croissance des résultats financiers à fin juin 2022

L'ANR EPRA NRV s'élève à 4 024 M€, en hausse de +4,0% sur six mois, en valeur et par action.

L'ANR NDV, qui tient compte de la mise en juste valeur des instruments de couverture de taux et des dettes à taux fixe, s'élève à 3 552 M€ contre 3 167 M€ à fin décembre 2021, représentant une hausse de +12,1%. Il s'établit à 24,0 €/action.

² Sous réserve de l'approbation des landlords d'Oxford. Cet accord porte sur les 9 actifs sous enseigne IHG, soit 89% du portefeuille situé au Royaume-Uni, les 3 autres seront repris en gestion par Covivio Hotels.

L'EPRA Earnings de 102,5 M€ (contre 26,1 M€ au 30 juin 2021) affiche une hausse de +293%, sous l'effet de l'augmentation des revenus, portée par la reprise de l'activité hôtelière. Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,69 € au 30 juin 2022, contre 0,19 € à fin juin 2021.

Perspectives 2022

Le retour rapide de la clientèle Loisirs, mais également de la clientèle MICE (Conférence, Séminaire...), a permis à l'activité hôtelière de retrouver les niveaux de 2019 sur le 1^{er} semestre. Ce fort dynamisme, qui se poursuit cet été, démontre une nouvelle fois la capacité de rebond rapide de l'industrie hôtelière, portée par le besoin de voyager et se rencontrer. Compte-tenu de la qualité et du potentiel d'asset management qu'offre son patrimoine, Covivio Hotels entend tirer parti du contexte de reprise et continuer à accompagner les grands opérateurs européens et internationaux dans leur développement.



CONTACTS

Relations Presse

Géraldine Lemoine

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00

geraldine.lemoine@covivio.fr

Relations Investisseurs

Paul Arkwright

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 85

paul.arkwright@covivio.fr

Louise-Marie Guinet

Tél : + 33 (0)1 43 26 73 56

covivio@wellcom.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€ (à fin juin 2022).

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 coinvente des espaces vivants.

Opérateur européen de référence avec 27 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 43,8% à fin 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 données sont communiquées en 100% et en part du groupe Covivio Hotels (PdG).

Covivio Hotels détient un portefeuille d'hôtels de premier ordre d'une valeur de 6,7 milliards d'euros (6,1 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 Hotels, 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%)
- 91 actifs B&B en France (dont 89 détenus à 50,2% et 2 détenus à 31,2%)
- 11 actifs B&B en Allemagne (93,0%)
- 8 actifs B&B en Allemagne, dont 5 détenus à 84,6% et les 3 autres à 90,0%
- 2 actifs Motel One en Allemagne (94,0%)
- 30 actifs AccorInvest en France (28 actifs) et en Belgique (2 actifs), détenus respectivement à 31,2% (24 actifs) et 33,3% (6 actifs)

2. Revenus comptabilisés: +100% à périmètre constant

(M€)	Revenus 30/06/2021 100%	Revenus 30/06/2021 PdG	Revenus 30/06/2022 100%	Revenus 30/06/2022 PdG	Variation (%) PdG	Variation PdG (%) à PC
Hôtels en bail – Loyers variables	7,5	7,5	21,1	21,1	+181%	+214%
Hôtels en bail - UK	0,0	0,0	16,4	16,4	n/a	n/a
Hôtels en bail - Loyers fixes	68,1	60,7	72,3	65,7	+8%	+9%
Hôtels en murs et fonds - EBITDA	-3,8	-3,6	19,2	18,7	n/a%	+377%
Revenus des hotels	71,8	64,6	129,0	121,8	+89%	+100%

Les revenus des Hôtels sont en hausse de +89% par rapport à juin 2021 pour s'établir à 121,8 M€, notamment en raison des éléments suivants :

► Hôtels en bail (80% du patrimoine hôtels) :

- Le **patrimoine hôtelier d'AccorInvest** (21 % du patrimoine hôtelier), dont le loyer est indexé sur le chiffre d'affaires des hôtels, a augmenté de +214% à périmètre constant sur 1 an, en raison de la levée des restrictions en Europe sur le 1^{er} trimestre 2022. Ce portefeuille est constitué d'hôtels économiques et de moyenne gamme et sont situés en France et en Belgique.
- Les **hôtels situés au Royaume-Uni** (14 % du patrimoine hôtelier), loués à IHG, ont enregistré, sur le premier semestre 2022, des revenus à hauteur de 16,4 M€ suite à la conclusion d'un nouvel accord locatif avec IHG.

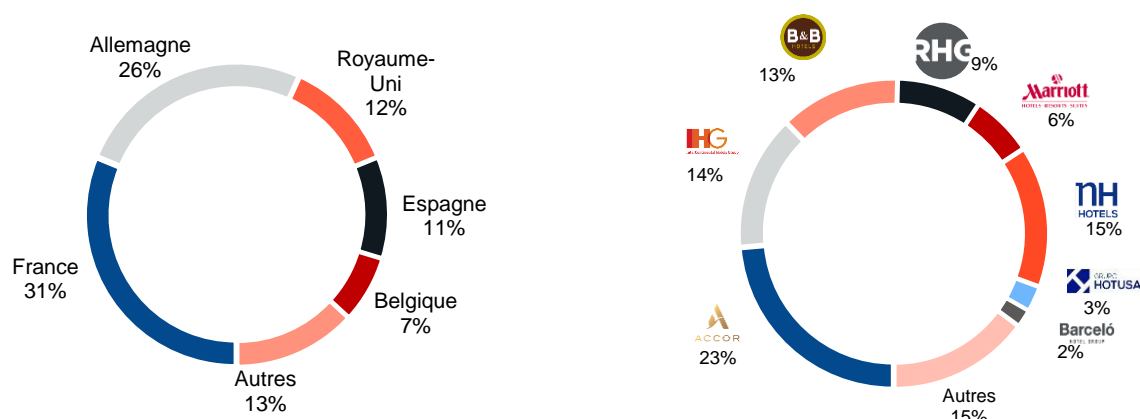
- **Autres baux** (43% du patrimoine hôtelier) : hausse des loyers de +5,0 M€ en raison principalement :
 - o de la signature de nouveaux baux sur les actifs reloués à B&B pour 1,7 M€
 - o d'une hausse de +1,1 M€ liée à l'arrivée d'un nouveau locataire sur le Paseo del Arte,
 - o de l'effet de l'indexation des loyers pour 1,7 M€
 - o de l'effet négatif de la vente du Club Med de Samoëns pour -0,9 M€.

- ▶ **Hôtels en murs et fonds (20% du patrimoine hôtels)** : ces hôtels, principalement situés en Allemagne et dans le nord de la France, ont bénéficié d'une reprise sur le 2ème trimestre après la levée des restrictions sanitaires. Les portefeuilles allemand et français enregistrent une hausse respective de +366% et +254% par rapport au 30 juin 2021.

Le taux de collecte des loyers est de 100% hors franchise et différés de paiement.

3. Revenus annualisés : 309 M€ en part du groupe

Répartition par opérateur et par pays³



Les loyers sont répartis comme suit : loyers fixes (45%), loyers variables (20%), loyers en bail au Royaume-Uni (12%) et EBITDA (23%).

4. 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).

³ sur la base : des revenus fixes 2022, des revenus variables 2019

5. Échéance des baux : 12,9 ans de durée résiduelle ferme

(M€, Part du Groupe)	Par date de fin de bail (1ère option de sortie)	% du total	Par date de fin de bail	% du total
2022	0,0	0%	0,0	0%
2023	18,5	8%	5,3	2%
2024	2,3	1%	1,4	1%
2025	4,7	2%	5,2	2%
2026	0,0	0%	0,0	0%
2027	2,1	1%	2,1	1%
2028	0,0	0%	0,0	0%
2029	25,9	11%	28,2	12%
2030	22,0	9%	22,0	9%
2031	8,8	4%	8,8	4%
Au-delà	152,9	64%	164,3	69%
Total Hôtels en bail	237,1	100%	237,1	100%

La durée ferme des baux des hôtels atteint un niveau toujours très élevé de 12,9 ans (-1 an par rapport à juin 2021). Sur le premier semestre, les principales opérations concernent l'acquisition d'un hôtel à Lublin en Pologne (B&B) avec un bail de 15 ans et la conclusion de nouveaux baux de 12 ans sur les actifs passés sous enseigne B&B.

6. Cessions et accords de cessions :

(M€)	Cessions (engagements signés à fin 2021)	Engagements à fin 2021 à signer	Nouvelles cessions 30/06/2022	Nouveaux engagements de cessions 30/06/2022	Total 30/06/2022	Marge (vs valeur 2021)	Rendement	Total Cessions effectuées
	1		2	3	= 2 + 3			= 1 + 2
Hôtels en bail	134	31	7	34	40	14%	5,5%	141
Hôtels en murs et fonds	0	0	0	0	0	n/a	n/a	0
Total Hôtels - 100%	134	31	7	34	40	14%	5,5%	141
Total Hôtels - PdG	65	31	1	29	30	13%	5,0%	67

Sur le 1^{er} semestre 2022, Covivio Hotels a signé 7 nouveaux engagements sur des hôtels en bail pour 40,4 M€. La marge de vente sur ces actifs s'élève à +14% par rapport à la valeur au 31 décembre 2021. Les cessions devraient être réalisées sur le 2^{ème} semestre 2022.

Par ailleurs, Covivio Hotels a concrétisé, début mars, la cession, pour un montant de 125 M€ hors droits, (63 M€ en part du groupe), d'un Club Med situé à Samoëns, dont la promesse avait été signée fin 2021.

7. Valorisation du patrimoine

7.1. Évolution de patrimoine

(M€, hors droits, Part du Groupe)	Valeur 31/12/2021	Acquisition	Travaux	Cessions	Variation de valeur	Autres	Valeur 30/06/2022
Hôtels en bail	4 690	8	28	-65	133	-9	4 785
Hôtels en murs et fonds	1 190		7		30		1 228
Total Hôtels	5 881	8	35	-65	163	-9	6 013

Fin juin 2022, le patrimoine Hôtels totalise 6,0 milliards d'euros part du Groupe, en hausse de 132 M€ par rapport à fin 2021, principalement sous l'effet positif de la création de valeur sur le semestre (+163 M€).

7.2. Variation à périmètre constant :

+2,8%

(M€, hors droits)	Valeur 31/12/2021 PdG	Valeur 30/06/2022 100%	Valeur 30/06/2022 PdG	Var.de valeur à PC ¹	Rdt 31/12/2021	Rdt ² 30/06/2022	% de la valeur totale
France	1 667	2 238	1 674	+3,2%	4,9%	4,9%	28%
Paris	695	848	713				
Grand Paris (Hors Paris)	305	515	320				
Métropoles Régionales	440	609	464				
Autres villes	228	266	177				
Allemagne	633	663	645	+1,9%	4,7%	4,6%	11%
Francfort	72	76	73				
Munich	48	50	50				
Berlin	71	75	73				
Autres villes	442	462	449				
Belgique	256	287	259	+1,4%	6,3%	6,2%	4%
Bruxelles	81	102	82				
Autres villes	175	186	177				
Spain	630	646	646	+2,4%	5,2%	5,2%	11%
Madrid	283	286	286				
Barcelone	213	219	219				
Autres villes	134	140	140				
Royaume-Uni	785	817	817	+4,4%	4,8%	4,6%	14%
Italie	265	277	277	+2,9%	5,1%	4,9%	5%
Autres Pays	454	467	467	+1,8%	5,2%	5,2%	8%
Total Hôtels en bail	4 690	5 394	4 785	+2,9%	5,0%	4,9%	80%
France	261	278	278	+6,1%	5,4%	5,0%	5%
Lille	106	108	108				
Autres villes	155	170	170				
Allemagne ³	804	866	822	+1,5%	6,7%	6,5%	14%
Berlin	566	614	583				
Dresde et Leipzig	188	199	189				
Autres villes	51	54	51				
Autres Pays	125	127	127	+1,6%	7,1%	6,9%	2%
Total Hôtels en murs et fonds	1 190	1 272	1 228	+2,5%	6,3%	6,1%	20%
Total Hôtels	5 881	6 666	6 013	+2,8%	5,3%	5,2%	100%

¹ PC: Périmètre constant

² Rendements calculés sur la base des revenus 2019 pour les loyers variables et EBITDA, 2022 pour les loyers fixes

³ Rendement hors commerces sur les hôtels en Allemagne

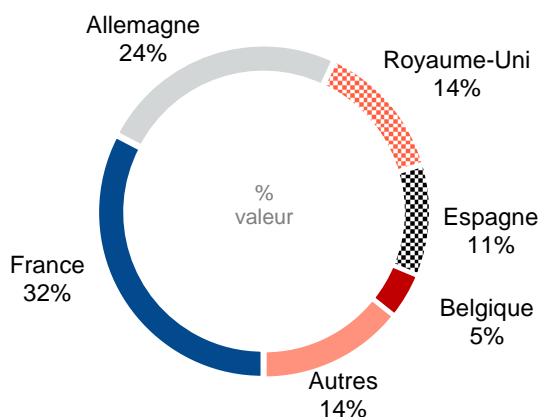
Fin juin 2022, Covivio Hotels détient un patrimoine hôtelier unique d'une valeur de 6 013 M€ (6 666 M€ à 100%) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

- **Des emplacements de qualité** : une note moyenne de « situation géographique » sur Booking.com égale à 8,8 et 89 % au cœur de métropoles européennes.
- **Un portefeuille diversifié** : en termes de pays (12 pays et aucun ne représentant plus de 32% du total du portefeuille) et de segment (68% d'hôtels économique et moyenne gamme et 32% d'hôtels haut de gamme).
- **Des baux à long terme avec les principaux opérateurs hôteliers** : 16 opérateurs hôteliers avec une durée résiduelle des baux de 12,9 ans en moyenne.

La valeur du patrimoine hôtelier a progressé à périmètre constant de +2,8%, notamment en raison :

- 1) **Portefeuille situé au Royaume-Uni (+4,4%)** : hausse liée à la forte reprise de l'activité sur le 1^{er} semestre et à la conclusion d'un nouvel accord locatif avec IHG.
- 2) **Autres hôtels en bail (+2,5%)** : variation en ligne avec la hausse des loyers des hôtels AccorInvest, la marge réalisée par la signature des nouvelles promesses et l'indexation des actifs à loyers fixes.
- 3) **Hôtels en murs à fonds (+2,5%)** : bonne performance du portefeuille situé en France (+6,1%) grâce en particulier, à la rénovation d'un hôtel dans le sud de la France et au dynamisme de la clientèle Loisirs. La reprise a été moins rapide en Allemagne, les valeurs ne progressent que de +1,5% à périmètre constant sur le 1^{er} semestre.

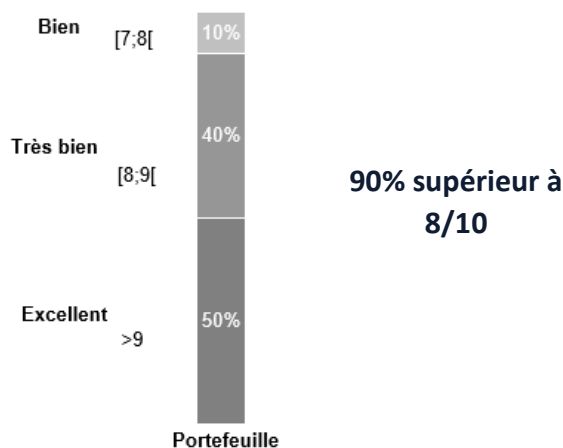
Répartition du patrimoine en valeur par pays



89 % dans les grandes métropoles européennes



Répartition du portefeuille par note de « situation géographique » sur Booking.com



- **Tableau de passage du patrimoine :**

Patrimoine au 30/06/2022	6 069 M€
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 247 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 26 M€
Sociétés MEE > 30%	- 170 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 150 M€
Actifs immobiliers Part du Groupe	6 023 M€
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 287 M€
Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS	6 309 M€

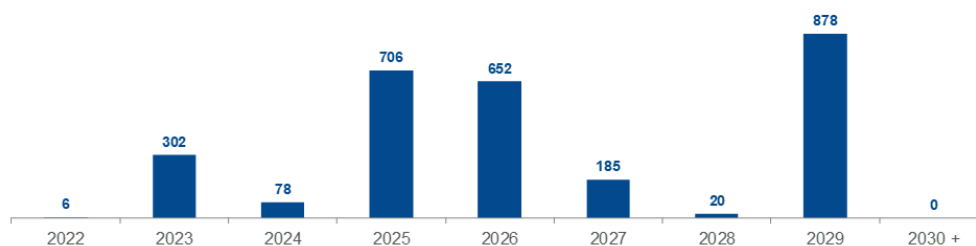
- **Tableau de passage de l'ANR :**

Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS	3 444 M€
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts différés	119 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	276 M€
Impôts différés yc sur retraitements	-106 M€
Droits de mutations non optimisés	292 M€
EPRA NRV	4 024 M€
Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à long terme	-226 M€
Goodwill et actifs incorporels au bilan	-115 M€
Droits de mutations non optimisés	-38 M€
EPRA NTA	3 644 M€
Optimisation des droits de mutations	-49 M€
Actifs incorporels au bilan	0 M€
Juste valeur des dettes à taux fixe nets d'impôt différés	104 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	106 M€
Impôts différés	-253 M€
EPRA NDV	3 552 M€

- **Tableau de passage des loyers :**

M€	Revenus 30/06/2022 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Revenus 30/06/2022 PdG Covivio Hotels
Hôtellerie	129 M€	- 7 M€	122 M€
Commerces d'exploitation	2 M€	+ 0 M€	2 M€
Total Loyers	131 M€	-7 M€	124 M€
Ebitda des hôtels en gestion	19 M€	-1 M€	19 M€

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



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

(M€, Part du Groupe)	31-déc.-21	30-juin-22
Dettes nettes comptables	2 417	2 420
Créances rattachées aux part. intégrées global	-22	-16
Promesses	-93	-59
Créances sur cessions	0	0
Dettes sur acquisitions	13	14
Dettes nettes part du groupe	2 315	2 359
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits)	6 071	6 204
Promesses	-93	-59
Créances rattachées aux participations MEE	63	63
Part des entreprises associées	196	206
Valeur des actifs	6 237	6 414
LTV Hors Droits	38,8%	38,4%
LTV Droits Inclus	37,1%	36,8%

- **Réconciliation avec les comptes consolidés :**

Dettes nettes

(M€)	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Dettes Bancaires	2 599	99	2 501
Trésorerie et équivalents	92	11	81
Dettes nettes	2 508	87	2 420

Patrimoine

(M€)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE > 30%	Patrimoine exploitation en JV	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Immeubles de placement & développement	4 868	531	1 264	-653	6 010
Actifs destinés à la vente	59				59
Total patrimoine	4 927	531	1 264	-653	6 069
				Droits de mutations	276
				Patrimoine Part du Groupe Droits Inclus	6 345
				QP patrimoine MEE	6
				(+) Créances rattachées à des participations	63
				Patrimoine pour le calcul LTV	6 414

Interest Coverage Ratio (ICR)

en M€	30-juin-21	31-déc.-21	30-juin-22
EBE (Loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	58	155	128
Coûts de l'endettement	-26	-50	-22
ICR	2,24	3,08	5,77

- 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	119,3	-6,6	112,7	0,6	113,3
Résultat des hôtels en gestion	19,2	-0,6	18,7	1,4	20,0
Coûts de fonctionnement	-9,0	0,5	-8,5	0,0	-8,5
Amortissements des biens d'exploitation	-20,1	0,5	-19,6	17,3	-2,3
Variation nette des provisions et autres	7,5	0,0	7,5	-3,6	3,9
RESULTAT D'EXPLOITATION	116,9	-6,1	110,8	15,7	126,5
Résultat des cessions d'actifs	-0,1	0,1	0,0	-0,0	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	143,5	-9,4	134,1	-134,1	0,0
Résultat des cessions de titres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre	-0,0	0,0	-0,0	0,0	0,0
RESULTAT OPERATIONNEL	260,3	-15,5	244,8	-118,3	126,5
Coût de l'endettement financier net	-25,1	1,0	-24,1	0,1	-24,0
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-7,3	0,0	-7,3	5,0	-2,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés	138,3	-1,4	136,9	-136,9	0,0
Actualisation et résultat de change	-1,1	-0,0	-1,1	0,9	-0,2
Variation nette des provisions financières et autres	-0,2	0,1	-0,1		-0,1
Quote-part de résultat des entreprises associées	13,7	0,0	13,7	-8,4	5,3
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	378,6	-15,8	362,9	-257,7	105,1
Impôts différés	-13,7	0,1	-13,6	13,6	0,0
Impôts sur les sociétés	-2,6	0,0	-2,6		-2,6
RESULTAT NET DE LA PERIODE	362,3	-15,6	346,7	-244,1	102,5

- Bilan (données 100%) :

M€ - Données Consolidées	31-déc.-21	30-juin-22	M€ - Données Consolidées	31-déc.-21	30-juin-22
ACTIFS INCORPORELS			Capital	592,6	592,6
Ecart d'acquisition	117,2	117,2	Primes	1 685,6	1 685,6
Autres immobilisations incorporelles	0,2	0,2	Actions propres	-0,1	-0,1
ACTIFS CORPORELS			Réserves consolidées	873,1	819,0
Immeuble d'exploitation	1 006,2	996,9	Résultat	50,3	346,7
Autres immobilisations corporelles	18,0	16,7	CAPITAUX PROPRES DU GROUPE	3 201,4	3 443,7
Immobilisations en cours	5,0	3,8	Intérêts non contrôlant	197,3	184,7
Immeuble de placement	4 984,8	5 115,8	TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 398,7	3 628,4
Actifs financiers non courants	66,8	66,7	Emprunt Long Terme	2 642,4	2 325,4
Participations dans les entreprises mises en équivalence	195,8	205,9	Passif locatif Long Terme	270,8	269,7
Impôts Différés Actifs	17,6	19,9	Instruments financiers	53,7	60,8
Instruments financiers actif LT	19,0	166,5	Impôts Différés Passifs	254,4	269,4
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	6 430,6	6 709,6	Engagements de retraite et autres	1,0	1,0
Actifs disponibles à la vente	154,8	58,8	Autres dettes et dépôts garantie Long Terme	10,5	9,2
Intérêts courus des prêts	2,9	3,4	TOTAL PASSIFS NON COURANTS	3 232,8	2 935,6
Stocks et en-cours	1,8	1,9	Dettes fournisseurs	33,7	50,3
Instruments financiers actif CT	5,6	11,1	Dettes sur acquisitions d'immobilisations	12,9	13,7
Créances clients	66,3	97,7	Emprunt Court Terme	36,7	274,0
Créances fiscales (IS)	8,4	5,3	Passif locatif Court Terme	5,2	5,1
Autres créances	39,1	42,4	Instruments financiers CT	21,1	11,1
Charges constatées d'avance	1,2	2,6	Dépôts de garantie	0,1	0,1
Trésorerie et équivalent de trésorerie	145,2	91,8	Avances et acomptes et avoirs à établir	65,6	38,9
TOTAL ACTIFS COURANTS	425,4	315,0	Provisions Court Terme	10,3	10,9
TOTAL ACTIF	6 856,0	7 024,6	Impôts courants	4,2	5,7
			Autres dettes et dettes fiscales et sociales	31,7	48,4
			Comptes de Régularisations	3,1	2,5
			TOTAL PASSIFS COURANTS	224,6	460,6
			TOTAL PASSIF	6 856,0	7 024,6

- **Compte de Résultat (données 100%) :**

M€ - Données Consolidées	30-juin-21	30-juin-22	Variations
Loyers	78,6	111,9	33,3
Charges locatives non récupérées	-1,8	-1,7	0,1
Charges sur Immeubles	-1,3	-1,4	-0,1
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1,2	10,4	11,6
LOYERS NETS	74,4	119,3	44,9
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	22,7	88,8	66,1
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-26,5	-69,6	-43,1
RESULTAT DES HOTELS EN GESTION	-3,8	19,2	23,1
Revenus de gestion et d'administration	1,2	1,7	0,4
Frais liés à l'activité	-0,7	-0,7	0,0
Frais de structure	-10,6	-10,0	0,6
COÛT DE FONCTIONNEMENT NET	-10,1	-9,0	1,1
Amortissements des biens d'exploitation	-18,8	-20,1	-1,3
Variation nette des provisions et autres	8,4	7,5	-0,9
RESULTAT D'EXPLOITATION	50,1	116,9	66,8
Résultat des cessions d'actifs	-0,2	-0,1	0,1
Résultat des ajustements de valeurs	-64,8	143,5	208,2
Résultat de cession de titres	-0,1	0,0	0,1
Résultat des variations de périmètre	-0,1	-0,0	0,1
RESULTAT OPERATIONNEL	-15,0	260,3	275,3
Coût de l'endettement financier net	-29,7	-25,1	4,6
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-6,8	-7,3	-0,5
Ajustement de valeur des instruments dérivés	41,3	138,3	97,0
Actualisation et résultat de change	-0,8	-1,1	-0,3
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	-0,5	-0,2	0,3
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	3,8	13,7	9,9
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	-7,7	378,6	386,3
Impôts différés	-22,4	-13,7	8,8
Impôts sur les sociétés	-2,5	-2,6	-0,1
RESULTAT NET DE LA PERIODE	-32,7	362,3	395,0
Intérêts minoritaires	-5,9	-15,6	-9,7
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	-38,6	346,7	385,3

- **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.

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

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).