

Paris, le 17 février 2023

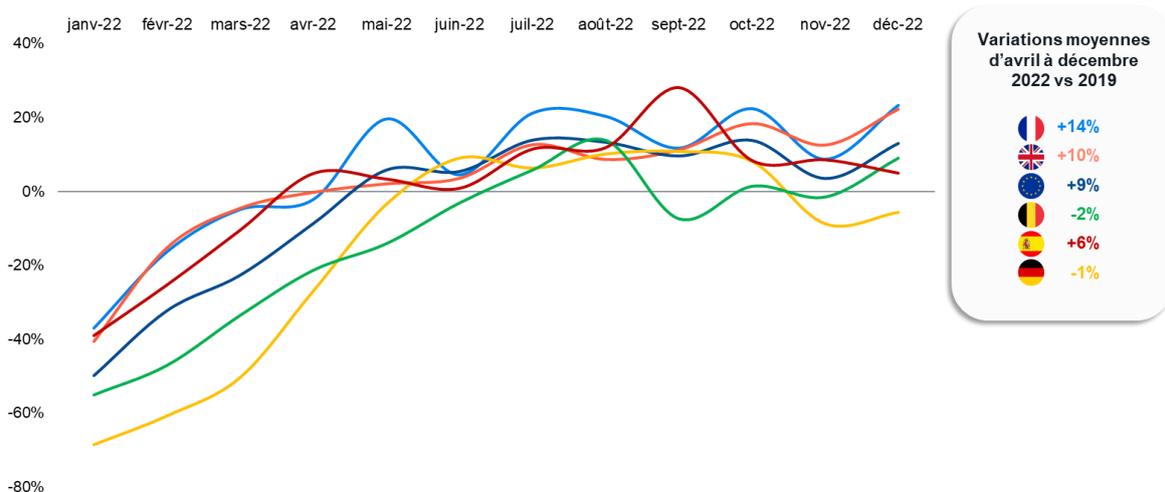


Résultats annuels 2022 de Covivio Hotels

L'activité hôtelière retrouve son niveau d'avant crise

En 2022, l'hôtellerie européenne a bénéficié d'une forte reprise d'activité permettant de retrouver les performances de 2019. Les niveaux de RevPAR¹ constatés à partir du mois de mai ont compensé un début d'année encore pénalisé par les restrictions sanitaires. Au global, en Europe, les RevPAR moyens, d'avril à décembre 2022, sont en croissance de +9% par rapport à 2019. La France, le Royaume-Uni et l'Espagne tirent les performances vers le haut. Seules la Belgique et l'Allemagne enregistrent des performances inférieures à 2019 (-2% environ, en raison d'une période de restrictions sanitaires plus longue). Cette reprise est liée au retour de la clientèle Loisirs étrangère et au dynamisme de la fréquentation domestique, particulièrement en France. Elle est essentiellement portée par la hausse des prix moyens.

Evolution des RevPAR de marché en Europe par pays en 2022 par rapport à 2019 (en %)



L'hôtellerie européenne clôture l'année avec des résultats particulièrement encourageants sur le mois de décembre, avec un RevPAR en hausse de +13% comparé à 2019. De plus, si cette dynamique reste portée par la hausse des prix moyens, le taux d'occupation s'améliore nettement, à seulement -3,4 points du taux de 2019, et même légèrement supérieur en France (+0,2 point).

¹ RevPAR : revenu par chambre disponible – Source MKG

Le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière annuelle est en cours d'émission.

Principaux faits marquants de l'année pour Covivio Hotels

Deux nouvelles ouvertures après rénovation : lancement en France de la marque Anantara par NH Hotel Group et ouverture en Espagne d'un Radisson Red

L'Anantara Plaza Nice Hotel a ouvert ses portes en décembre 2022, après une rénovation complète. Cet hôtel de 151 chambres, situé au cœur de la ville de Nice, devient un établissement *flagship* pour NH Hotel Group, partenaire opérateur de Covivio Hotels, qui ouvre ainsi son 1^{er} Anantara en France.

Dans le même temps, à Madrid, un autre établissement du patrimoine de Covivio Hotels rouvre ses portes sous une nouvelle enseigne : Radisson RED, nouvelle marque *lifestyle* de Radisson Hotel Group, au design audacieux et avant-gardiste. L'hôtel de 260 chambres est situé sur l'une des artères les plus animées de la ville, dans le triangle de l'art, à seulement quelques mètres des principaux sites culturels madrilènes.

Pour ces deux projets, Covivio Hotels a déployé une politique active *d'asset et de brand management*, en changeant d'opérateur et en repositionnant les établissements, renouvelant ainsi l'offre et l'expérience hôtelière. A cette occasion, de nouveaux baux long terme ont été signés avec NH Hotel Group (15 ans) et Radisson Hotel Group (20 ans), renforçant ainsi les partenariats existants avec ces enseignes de référence.

Ces deux opérations, qui affichent un rendement cible de 6%, illustrent la stratégie de création de valeur et de montée en gamme de Covivio Hotels avec des hôtels *lifestyle*, localisés au cœur des métropoles européennes les plus attractives et dynamiques.

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

Au cours du 2^{ème} trimestre 2022, Covivio Hotels a reloué à B&B HOTELS, 30 hôtels situés en France. Ces hôtels représentant 2 517 chambres et, précédemment opérés sous enseignes du groupe Accor, 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 bénéficie d'une hausse substantielle du loyer par rapport à celui de 2019, et participe à un programme de travaux réalisé par B&B HOTELS.

Covivio Hotels accompagne ainsi 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, ainsi que de sa capacité à garantir une offre hôtelière toujours plus adaptée aux attentes des utilisateurs.

Signature de nouveaux baux avec Melia sur 3 actifs

Mi-février 2023, Covivio Hotels a signé avec Melia sur 3 hôtels situés en Espagne à Barcelone, Valence et Malaga, des nouveaux baux de 15 ans, avec un loyer minimum garanti en hausse de 1,2 M€. Covivio Hotels financera un programme de travaux de 14,8 M€ qui permettra le repositionnement de ces hôtels et des économies d'énergie.

Cession du Club Med Samoëns et 54 M€ de nouveaux accords de cessions

Début mars 2022, Covivio Hotels a concrétisé la cession d'un Club Med situé à Samoëns, dans les Alpes, 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, en 2022, 13 nouvelles promesses, dont 8 commerces, pour un montant de 54 M€ hors droits en part du groupe et à 100%. Au global, ces promesses ont été signées avec une marge de +8,9% par rapport à la valeur d'expertise 2021.

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Hausse des valeurs du patrimoine en 2022 : +2,3%

Covivio Hotels détient, à fin décembre 2022, un patrimoine hôtelier unique en Europe, d'une valeur de 5 970 M€ (6 613 M€ à 100%), en hausse de +2,3% à périmètre constant, dont une hausse de +1,7% sur les actifs en bail et de +4,7% sur les hôtels détenus en murs et fonds.

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) et de segments (68% d'hôtels économique et moyenne gamme, 32% d'hôtels haut de gamme) ;
- des baux long terme avec les principaux opérateurs hôteliers : 16 opérateurs avec une durée résiduelle ferme des baux de 12,7 ans en moyenne.

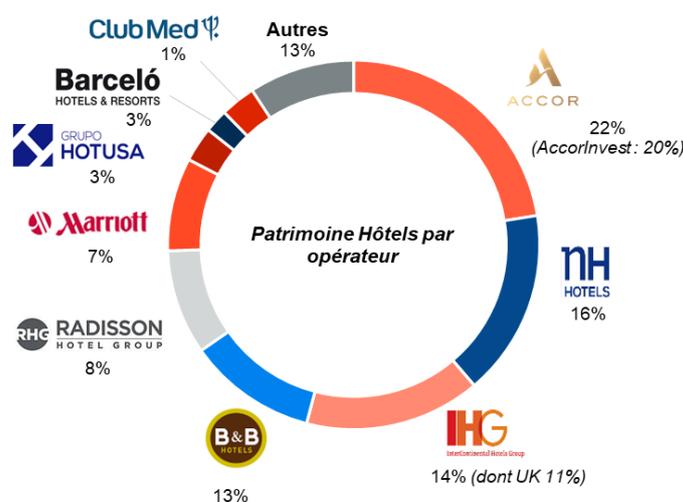
Patrimoine en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2021	Valeurs HD 31/12/2022	Δ 2022 à PC1
Hôtellerie en bail	4 690	4 595	1,7%
Hôtellerie Murs et Fonds	1 190	1 375	4,7%
Total Hôtels	5 881	5 970	2,3%
Actifs non stratégiques (commerces)	61	53	-5,2%
Total Covivio Hotels	5 942	6 022	2,3%

¹ PC : Périmètre constant

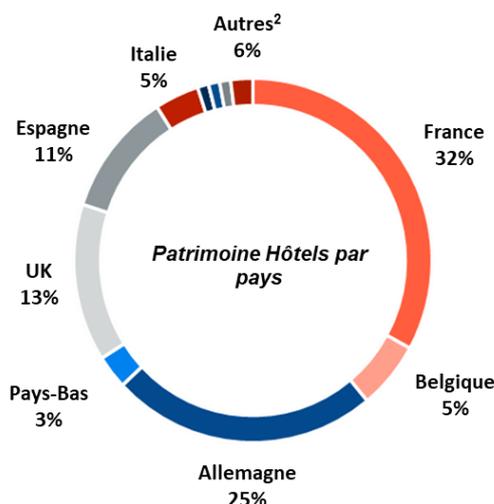
Après une hausse des valeurs d'expertise au 1^{er} semestre 2022 de +2,8%, le 2nd semestre enregistre une baisse de -0,4%, principalement sous l'effet de la baisse de valeur du patrimoine au Royaume Uni. La hausse des taux de capitalisation sur les six derniers mois est compensée par l'indexation des loyers fixes, la bonne reprise des loyers variables et les opérations d'asset management réalisées.

Le taux de certification environnementale du patrimoine de Covivio Hotels s'élève à 87,5% à fin 2022, contre 80,4% à fin 2021, notamment grâce aux programmes de labellisation entrepris avec les opérateurs.

Répartition du patrimoine hôtelier au 31/12/2022 (en PdG)



COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Croissance des revenus Hôtels de +64,3% à périmètre constant

M€	Revenus 31/12/2021 100%	Revenus 31/12/2021 PdG	Revenus 31/12/2022 100%	Revenus 31/12/2022 PdG	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à PC ^(*)
Hôtels en bail - Loyers variables	26,7	26,7	49,4	49,4	85,2%	115,5%
Hôtels en bail - UK	12,0	12,0	36,5	36,5	205,6%	201,5%
Hôtels en bail - Autres	136,7	123,1	148,7	136,0	10,4%	8,6%
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	21,4	21,0	62,0	60,1	186,7%	476,6%
Total revenus Hôtels	196,8	182,7	296,6	282,0	54,3%	64,3%
Non stratégiques (commerces)	5,5	5,5	4,2	4,2	-23,0%	5,8%
Total revenus Covivio Hotels	202,3	188,2	300,9	286,2	52,1%	63,1%

(*) à périmètre constant

La reprise de l'activité à compter du mois de mars 2022 permet d'afficher une hausse des revenus hôtels de +64,3% à périmètre constant à fin 2022.

Revenus Hôtels 2022 : 282 M€ en Part du Groupe

Hôtels en bail (77% du patrimoine hôtelier)

- Hôtels en loyers variables (20% du patrimoine) : le portefeuille est principalement loué à AccorInvest, en France et en Belgique, et constitué d'hôtels économiques (Ibis) et de moyenne gamme (Novotel, Mercure). En 2022, grâce à la reprise de l'activité hôtelière, les loyers de ce portefeuille, entièrement indexés sur le chiffre d'affaires, s'élèvent à 49,4 M€, en hausse de +115,5% à périmètre constant par rapport à l'année 2021.
- Hôtels au Royaume-Uni loués à IHG (11% du patrimoine) : après la conclusion d'un nouvel accord locatif avec IHG³, le loyer s'élève à 36,5 M€ sur un an (contre 12,0 M€ au 31 décembre 2021).
- Autres hôtels en bail (46% du patrimoine) : 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 de 30 hôtels dorénavant loués à B&B, de l'indexation des loyers et de la réversion locative sur un hôtel en Espagne après un changement d'opérateur.

² Autres : Hongrie, Portugal, République Tchèque, Irlande et Pologne.

³ Cet accord porte sur les 9 actifs sous enseigne IHG, soit 88% du portefeuille situé au Royaume-Uni, les 3 autres ont été repris en gestion par Covivio Hotels suite à l'acquisition des fonds de commerce.

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

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

La durée résiduelle ferme des baux hôtels s'élève à 12,7 ans à fin décembre 2022, tandis que le taux d'occupation demeure à 100% sur le portefeuille.

Hôtels en murs et fonds (23% du patrimoine hôtelier)

- Ces hôtels sont majoritairement situés en Allemagne (notamment à Berlin) et en France. La forte croissance de l'EBITDA des hôtels en murs et fonds (x5,7) est principalement portée par les hôtels en Allemagne.

LTV et ICR en amélioration

La dette nette de Covivio Hotels baisse de 130 M€ sur un an, à 2 287 M€ en part du groupe, contre 2 417 M€ au 31 décembre 2021, pour un taux moyen de 1,89% (en baisse de 5 bps). Le ratio d'endettement (LTV) s'améliore, passant de 37,1% à fin décembre 2021 à 35,0% à fin décembre 2022. Bénéficiant du fort rebond du résultat opérationnel, le ratio d'ICR s'améliore également, à 6,0x contre 3,1x fin 2021.

La maturité moyenne de la dette de Covivio Hotels est de 4,3 ans, contre 4,9 ans en 2021.

Covivio Hotels dispose, à fin décembre 2022, d'une liquidité (y compris lignes de crédits non tirées) d'un montant de 544 M€.

Des résultats financiers en hausse en 2022

L'ANR EPRA 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 3 763 M€, contre 3 167 M€ à fin décembre 2021, en hausse de +18,8%. Il s'établit à 25,4 €/action.

L'ANR EPRA NTA s'établit à 3 722 M€ contre 3 498 M€ fin 2021. Par action, il s'élève à 25,1 € soit une hausse de 6,4% par rapport à 2021.

L'EPRA Earnings de 221 M€ (contre 99 M€ au 31 décembre 2021) progresse de +123% sur un an, sous l'effet de l'augmentation des revenus liée à la reprise de l'activité hôtelière. Par action, l'EPRA Earnings atteint 1,49 € au 31 décembre 2022, contre 0,70 € à fin décembre 2021 (+113%).

Dividende

Covivio Hotels proposera au vote de l'Assemblée Générale du 18 avril prochain la distribution, en numéraire, d'un dividende de 1,25 € par action (0,65 € par action en 2021), soit une hausse de +92%, pour un taux de distribution de 84%.

Perspectives 2023

La forte reprise de l'activité hôtelière, plus rapide qu'anticipée, a démontré la résilience du patrimoine de Covivio Hotels, qui entend, dans ce contexte, poursuivre l'accompagnement de ses partenaires, les grands opérateurs européens et internationaux.



CONTACTS

Relations Presse

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

Relations Investisseurs

Vladimir Minot
Tél : + 33 (0)1 58 97 51 94
vladimir.minot@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 6,6 Md€ à fin 2022. Covivio Hotels est noté BBB+ / perspective Stable par Standard and Poor's.



A PROPOS DE COVIVIO

Fort de son histoire partenariale, de ses expertises immobilières et de sa culture européenne, Covivio invente l'expérience utilisateur d'aujourd'hui et dessine la ville de demain. Acteur immobilier de préférence à l'échelle européenne, Covivio se rapproche des utilisateurs finaux, capte leurs aspirations, conjugue travailler, voyager, habiter, et co-invente des espaces vivants.

Opérateur européen de référence avec 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.

COVIVIO HOTELS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Annexes :

Covivio Hotels, filiale de Covivio à 43,9% à fin 2022, 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 à 100% et en part du groupe Covivio Hotels (PdG).

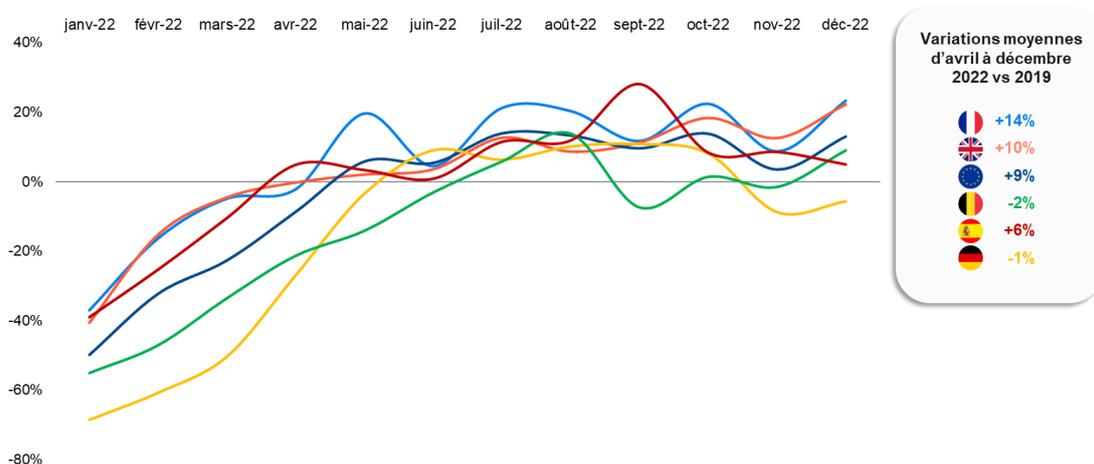
Covivio Hotels détient un portefeuille d'hôtels de premier ordre d'une valeur de 6,6 milliards d'euros (6,0 milliards d'euros en part du Groupe) et se concentre sur les actifs situés dans des grandes métropoles européennes, loués ou exploités par 16 des principaux opérateurs hôteliers tels qu'Accor, 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).

1. Accélération de la reprise en 2022

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

- ▶ En Europe, la reprise de l'activité hôtelière a été soutenue, les RevPAR devenant progressivement supérieurs à leurs niveaux de 2019, de -50% en janvier à +13% en décembre par rapport à 2019.
- ▶ Les performances hôtelières dans la seconde partie de l'année ont confirmé le fort rebond de l'activité notamment en France, au Royaume-Uni et en Espagne, représentant 56% des revenus de Covivio Hotels, et ont témoigné des bons fondamentaux de l'hôtellerie, et particulièrement du segment Loisirs.
- ▶ La France, et Paris en particulier, a bénéficié d'une forte reprise tout au long de l'année, avec un RevPAR en hausse de +23% en décembre 2022 par rapport à 2019 (+52% à Paris) et un taux d'occupation en hausse de +0,2 points (+6,1 points à Paris) retrouvant son niveau d'avant-crise. Ces chiffres démontrent qu'au-delà de la clientèle Loisirs, la clientèle Affaires est également de retour.
- ▶ Le Royaume-Uni retrouve également son niveau de 2019 (RevPAR en hausse de +22% en décembre par rapport à 2019 et un taux d'occupation inférieur de seulement -0,2 point).

Evolution des RevPAR de marché en Europe par pays en 2022 par rapport à 2019 (en %)



COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- ▶ En 2022, bénéficiant d'une forte demande, l'hôtellerie a pu augmenter ses prix. Ainsi, les prix moyens ont largement dépassé ceux de 2019, de +12% en moyenne en Europe, avec de belles performances parmi nos principales expositions : +14% en France et au Royaume-Uni et même +8% en Allemagne.
- ▶ Du côté de l'investissement hôtelier, le volume de transactions enregistré en Europe en 2022, atteint 14,3 Md€, en baisse de -16% par rapport à 2021, notamment en raison d'une faible activité sur le 4^{ème} trimestre (-22%). Le Royaume-Uni, l'Espagne et la France continuent d'attirer les investisseurs alors que l'Allemagne souffre d'un ralentissement.

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

- 8 actifs murs et fonds en Allemagne (détenus à 94,9%)
- 92 actifs B&B en France (dont 90 actifs à 50,2% et 2 actifs à 31,2%)
- 11 actifs B&B en Allemagne (93,0%)
- 8 actifs B&B en Allemagne, dont cinq détenus à 84,6% et les trois autres à 90,0%
- 2 actifs Motel One en Allemagne (94,0%)
- 25 actifs AccorInvest en France (23 actifs) et en Belgique (2 actifs), détenus à 31,2% (19 actifs) et 33,3% (6 actifs)

2. Revenus comptabilisés: +64,3% à périmètre constant

(M€)	Revenus 2021 100%	Revenus 2021 PdG	Revenus 2022 100%	Revenus 2022 PdG	Variation (%) PdG	Variation PdG (%) à PC
Hôtels en bail – Loyers variables	26,7	26,7	49,4	49,4	85,2%	115,5%
Hôtels en bail - UK	12,0	12,0	36,5	36,5	205,6%	201,5%
Hôtels en bail - Loyers fixes	136,7	123,1	148,7	136,0	10,4%	8,6%
Hôtels en murs et fonds - EBITDA	21,4	21,0	62,0	60,1	186,7%	476,6%
Revenus des hôtels	196,8	182,7	296,6	282,0	54,3%	64,3%

Les revenus des hôtels sont en hausse de +64,3% par rapport à 2021 pour s'établir à 282,0 M€, notamment en raison des éléments suivants :

- ▶ **Hôtels en bail :**
 - **Les hôtels en loyers variables** (20 % du patrimoine hôtelier) : le revenu de ces hôtels principalement loués à AccorInvest, dont le loyer est indexé sur le chiffre d'affaires, a augmenté de +115,5% à périmètre constant sur 1 an, en raison de la levée des restrictions en Europe et du retour à des niveaux de performance de 2019. Ce portefeuille est constitué d'hôtels économiques et de moyennes gammes et situé en France et en Belgique.
 - Les **hôtels situés au Royaume-Uni** (11% du patrimoine hôtelier), ont enregistré, des revenus en hausse de +24,5 M€ en 2022, en raison de la conclusion d'un nouvel accord locatif avec IHG.
 - **Autres baux en loyers fixes** (46% du patrimoine hôtelier) : hausse des loyers de +12,9 M€ en raison principalement :
 - d'une hausse de +3,0 M€ liée à l'arrivée d'un nouveau locataire sur un actif à Madrid,
 - de l'effet de l'indexation des loyers sur l'année de +4,7 M€,
 - de la signature de nouveaux baux sur les actifs reloués à B&B pour +2,2 M€.

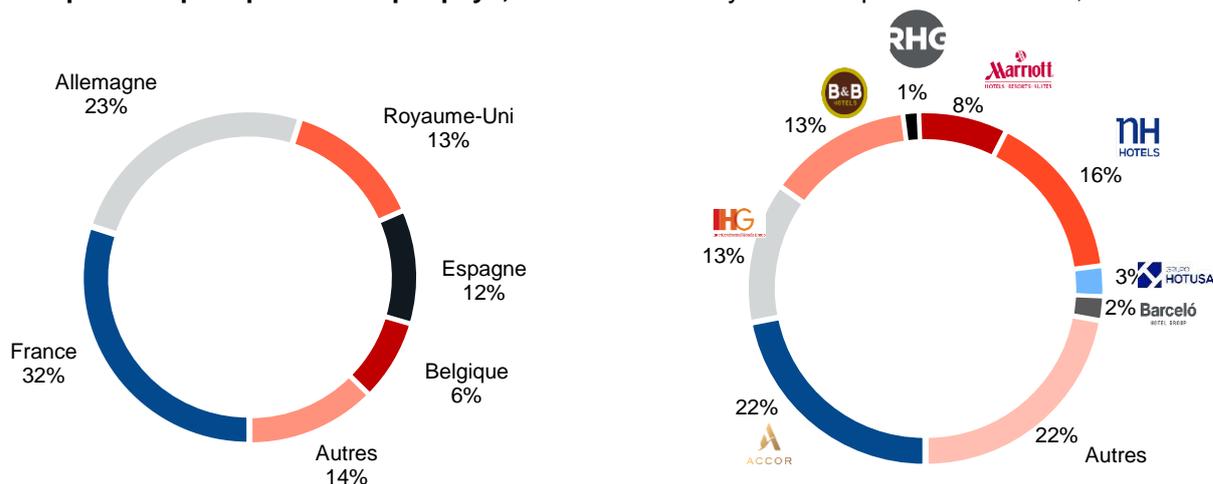
COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- ▶ **Hôtels en murs et fonds** (23% du patrimoine hôtels) : ces hôtels, principalement situés en Allemagne et dans le nord de la France, ont bénéficié de la reprise de l'activité à compter de mai. Les EBITDA progressent de +39,1 M€ avec +30,9 M€ sur l'Allemagne et +9,3 M€ sur la France.

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

3. Revenus annualisés

Répartition par opérateur et par pays, sur la base des loyers 2022 qui s'élèvent à 298,5 M€



Les loyers sont répartis en loyers fixes (43,3%), loyers variables (21,9%), loyers en bail au Royaume-Uni (11,5%) et EBITDA (23,3%).

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).

5. Échéance des baux : 12,7 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
2023	0,0	0%	0,0	0%
2024	19,7	9%	5,3	2%
2025	4,7	2%	5,5	2%
2026	0,0	0%	0,0	0%
2027	2,0	1%	2,0	1%
2028	0,0	0%	0,0	0%
2029	23,7	10%	25,6	11%
2030	18,6	8%	18,6	8%
2031	8,8	4%	8,8	4%
2032	16,8	7%	19,4	8%
Au-delà	134,4	59%	143,6	63%
Total Hôtels en bail	228,8	100%	228,8	100%

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

6. Valorisation du patrimoine : +2,3% de hausse à périmètre constant

6.1. Évolution de patrimoine

(M€, hors droits, Part du Groupe)	Valeur 2021	Acquis.	Travaux	Cessions	Variation de valeur	Autres	Valeur 2022
Hôtels en bail	4 690	8	52	-107	76	-125	4 595
Hôtels en murs et fonds	1 190	4	12		62	+108	1 375
Total Hôtels	5 881	12	64	-107	138	-17	5 970

Fin 2022, le patrimoine hôtels totalise 6,0 milliards d'euros part du Groupe, en hausse de +89 M€ par rapport à fin 2021, qui s'explique principalement par une variation de valeur à périmètre constant de +138 M€.

6.2. Variation à périmètre constant :

+2,3%

(M€, hors droits)	Valeur 2021 PdG	Valeur 2022 100%	Valeur 2022 PdG	Var.de valeur à PC ¹	Rdt ² 2021	Rdt ² 2022	% de la valeur totale
France	1 667	2 209	1 656	+3,2%	4,9%	4,7%	28%
Paris	695	853	717				
Grand Paris (Hors Paris)	305	500	311				
Métropoles Régionales	440	525	385				
Autres villes	228	332	243				
Allemagne	633	666	649	+2,5%	4,7%	4,8%	11%
Francfort	72	76	73				
Munich	48	51	51				
Berlin	71	73	71				
Autres villes	442	467	454				
Belgique	256	262	235	-0,1%	6,3%	6,0%	4%
Bruxelles	81	101	82				
Autres villes	175	160	152				
Spain	630	646	646	+2,7%	5,2%	5,3%	11%
Madrid	283	289	289				
Barcelone	213	216	216				
Autres villes	134	142	142				
Royaume-Uni	785	665	665	-2,9%	4,8%	4,5%	11%
Italie	265	277	277	+1,8%	5,1%	5,0%	5%
Autres Pays	454	467	467	+1,5%	5,2%	5,1%	8%
Total Hôtels en bail	4 690	5 193	4 595	+1,7%	5,0%	4,9%	77%
France	261	300	300	+13,2%	5,4%	5,8%	5%
Lille	106	109	109				
Autres villes	155	191	191				
Allemagne ³	804	875	830	+2,3%	6,7%	4,8%	14%
Berlin	566	621	589				
Dresde et Leipzig	188	199	189				

COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Autres villes	51	55	52				
Autres Pays	125	245	245	+3,4%	7,1%	5,8%	4%
Total Hôtels en murs et fonds	1 190	1 420	1 375	+4,7%	6,3%	5,2%	23%
Total Hôtels	5 881	6 613	5 970	+2,3%	5,3%	5,0%	100%

¹ PC: Périmètre constant sur un an

² Rendements 2021 calculés sur la base des revenus 2021 pour les loyers fixes et 2019 pour les loyers variables et les actifs en murs et fonds
Rendements 2022 calculés sur la base des revenus 2022

³ Rendements hors commerces en Allemagne

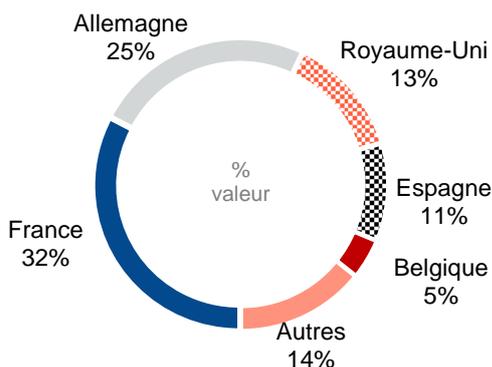
Fin 2022, Covivio Hotels détient un patrimoine hôtelier unique d'une valeur de 5 970 M€ (6 613 M€ à 100%) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

- 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 segments (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 12,7 ans en moyenne.

La valeur du patrimoine hôtelier a progressé à périmètre constant de +2,3%, en raison :

- 1) **Portefeuille situé au Royaume-Uni (-2,9%)** : forte reprise de l'activité sur le 1^{er} semestre puis une baisse de -7,5% sur le 2nd semestre en raison d'une hausse des taux de capitalisation (près de 50 bps) sur les 9 actifs représentant 11% du patrimoine hôtelier.
- 2) **Autres hôtels en bail (+2,5%)** : variation en ligne avec la hausse des loyers des hôtels AccorInvest et l'indexation des loyers fixes. Elle est également liée à la relocation de 30 actifs précédemment opérés en loyers variables par Accor à B&B en loyers fixes.
- 3) **Hôtels en murs à fonds (+4,7%)** : bonne performance du portefeuille situé en France (+13,2%), en particulier grâce 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 progressant de +2,3% à périmètre constant sur un an.

Répartition du patrimoine en valeur par pays



89 % dans les grandes métropoles européennes



COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Tableau de passage du patrimoine :

Patrimoine au 31/12/2022	6 022 M€
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 238 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 43 M€
Sociétés MEE > 30%	- 164 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 194 M€
Actifs immobiliers Part du Groupe	5 947 M€
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 288 M€
Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS	6 234 M€

Tableau de passage de l'ANR :

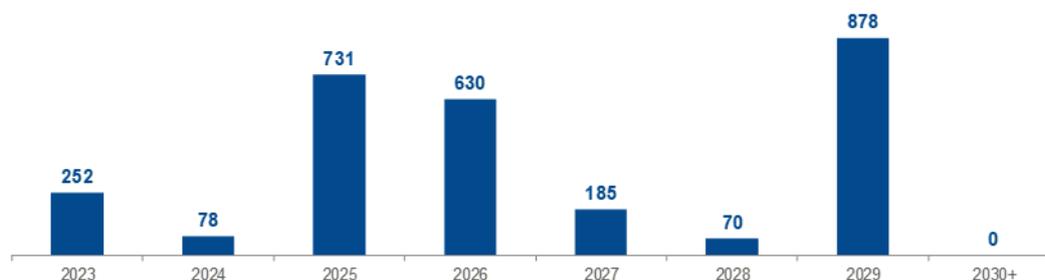
Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS	3 578 M€
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts différés	152 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	-178 M€
Impôts différés yc sur retraitements	281 M€
Droits de mutations non optimisés	272 M€
EPRA NRV	4 105 M€
Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à long terme	-39 M€
Goodwill et actifs incorporels au bilan	-118 M€
Droits de mutations non optimisés	-226 M€
EPRA NTA	3 722 M€
Optimisation des droits de mutations	-46 M€
Actifs incorporels au bilan	0 M€
Juste valeur des dettes à taux fixe (hors spread de crédit) nets d'impôt différés	151 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	178 M€
Impôts différés	-242 M€
EPRA NDV	3 763 M€

Tableau de passage des loyers :

M€	Revenus 31/12/2022 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Revenus 31/12/2022 PdG Covivio Hotels
Hôtellerie	297 M€	- 15 M€	282 M€
Commerces d'exploitation	4 M€	+ 0 M€	4 M€
Total Loyers	301 M€	-15 M€	286 M€
Ebitda des hôtels en gestion	62 M€	-2 M€	60 M€

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

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	31-déc.-22
Dette nette comptable	2 417	2 287
Créances rattachées aux part. intégrées globalement	-22	-19
Promesses	-93	-43
Créances sur cessions	0	0
Dettes sur acquisitions	13	16
Dette nette part du groupe	2 315	2 241
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	6 071	6 176
Promesses	-93	-43
Créances rattachées aux participations MEE	63	63
Part des entreprises associées	196	212
Valeur des actifs	6 237	6 408
LTV Hors Droits	38,8%	36,5%
LTV Droits Inclus	37,1%	35,0%

Réconciliation avec les comptes consolidés :

Dette nette

(M€)	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Dette Bancaire	2 503	98	2 405
Trésorerie et équivalents	127	9	118
Dette nette	2 376	89	2 287

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Patrimoine

(M€)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE > 30%	Patrimoine exploitation en JV	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Immeubles de placement & développement	4 937	512	1 411	-881	5 979
Actifs destinés à la vente	43				43
Total patrimoine	4 980	512	1 411	-881	6 022
				Droits de mutations	272
				Patrimoine Part du Groupe Droits Inclus	6 294
				QP patrimoine MEE	48
				(+) Créances rattachées à des participations	66
				Patrimoine pour le calcul LTV	6 408

Interest Coverage Ratio (ICR)

en M€	31-déc.-21	31-déc.-22
EBE (Loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	155	278
Coûts de l'endettement	-50	-46
ICR	3,08	6,00

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	244,0	-12,7	231,3	0,0	231,3
Résultat des hôtels en gestion	62,0	-1,9	60,1	0,0	60,1
Coûts de fonctionnement	-17,9	1,3	-16,6		-16,6
Amortissements des biens d'exploitation	-38,2	0,9	-37,3	32,9	-4,4
Variation nette des provisions et autres	10,7	0,0	10,7	-7,5	3,1
RESULTAT D'EXPLOITATION	260,6	-12,4	248,3	25,4	273,6
Résultat des cessions d'actifs	3,0	0,1	3,1	-3,1	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	92,2	-11,2	81,0	-81,0	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	355,8	-23,5	332,3	-58,6	273,6
Coût de l'endettement financier net	-52,1	2,0	-50,1	0,0	-50,1
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-15,2	0,0	-15,2	10,6	-4,6
Ajustement de valeur des instruments dérivés	200,5	-2,2	198,3	-198,3	0,0
Actualisation et résultat de change	-0,6	-0,0	-0,6	0,0	-0,6
Variation nette des provisions financières et autres	-0,2	0,2	0,0	0,0	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	19,4	0,0	19,4	-7,5	12,0
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts			-0,1	0,1	0,0
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	507,6	-23,6	484,1	-253,7	230,3
Impôts différés	4,0	0,2	4,1	-4,1	0,0
Impôts sur les sociétés	-9,6	0,2	-9,4	0,0	-9,4
RESULTAT NET DE LA PERIODE	502,0	-23,2	478,8	-257,9	220,9

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Bilan (données 100%) :

M€ - Données Consolidées	31-déc.-21	31-déc.-22	M€ - Données Consolidées	31-déc.-21	31-déc.-22
ACTIFS INCORPORELS					
Ecart d'acquisition	117	120	Capital	593	593
Autres immobilisations incorporelles	0	0	Primes	1 686	1 701
ACTIFS CORPORELS			Actions propres	0	0
Immeuble d'exploitation	1 006	1 111	Réserves consolidées	873	806
Autres immobilisations corporelles	18	17	Résultat	50	479
Immobilisations en cours	5	5	CAPITAUX PROPRES DU GROUPE	3 201	3 578
			Intérêts non contrôlant	197	185
Immeuble de placement	4 985	4 937	TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 399	3 763
Actifs financiers non courants	67	68	Emprunt Long Terme	2 642	2 209
Autres Prêts	0	0	Passif locatif Long Terme	271	276
Actifs financiers non courants	67	68			
Participations dans les entreprises mises en équ	196	212	Instruments financiers	54	70
Impôts Différés Actifs	18	16	Impôts Différés Passifs	254	247
Instruments financiers actif LT	19	227	Engagements de retraite et autres	1	1
			Autres dettes et dépôts garantie Long Terme	10	9
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	6 431	6 714	TOTAL PASSIFS NON COURANTS	3 233	2 812
Actifs disponibles à la vente	155	43	Passifs destinés à être cédés	0	0
Intérêts courus des prêts	3	7	Dettes fournisseurs	34	43
Stocks et en-cours	2	2	Dettes sur acquisitions d'immobilisations	13	16
Instruments financiers actif CT	6	50	Emprunt Court Terme	37	295
Créances clients	66	49	Passif locatif Court Terme	5	5
Créances fiscales (IS)	8	3	Instruments financiers CT	21	30
Autres créances	39	37	Dépôts de garantie	0	0
Charges constatées d'avance	1	1	Avances et acomptes et avoirs à établir	66	11
Trésorerie et équivalent de trésorerie	145	127	Provisions Court Terme	10	12
			Impôts courants	4	5
			Autres dettes et dettes fiscales et sociales	32	28
			Comptes de Régularisations	3	15
TOTAL ACTIFS COURANTS	425	320	TOTAL PASSIFS COURANTS	225	460
TOTAL ACTIF	6 856	7 034	TOTAL PASSIF	6 856	7 034

Compte de Résultat (données 100%) :

M€ - Données Consolidées	31-déc.-21	31-déc.-22	Variation
Loyers	181	239	58
Charges locatives non récupérées	-2	-3	0
Charges sur Immeubles	-2	-3	0
Charges nettes des créances irrécouvrables	-13	11	23
LOYERS NETS	163	244	81
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	108	228	120
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-86	-166	-80
RESULTAT DES HOTELS EN GESTION	21	62	41
Revenus de gestion et d'administration	3	5	2
Frais liés à l'activité	-1	-1	0
Frais de structure	-21	-21	0
COÛT DE FONCTIONNEMENT NET	-20	-18	2
Amortissements des biens d'exploitation	-42	-38	4
Variation nette des provisions et autres	17	11	-6
RESULTAT D'EXPLOITATION	139	261	121
Résultat des cessions d'actifs	0	3	3
Résultat des ajustements de valeurs	-16	92	108
Résultat de cession de titres	-1	0	1
Résultat des variations de périmètre	-22	0	22
RESULTAT OPERATIONNEL	99	356	257
Coût de l'endettement financier net	-58	-52	5
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-14	-15	-1
Ajustement de valeur des instruments dérivés	70	201	131
Actualisation et résultat de change	-1	-1	0
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	-2	0	1
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	11	19	9
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	106	508	402
Impôts différés	-26	4	30
Impôts sur les sociétés	-5	-10	-5
RESULTAT NET DE LA PERIODE	74	502	428
Intérêts minoritaires	-24	-23	1
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	50	479	428

Glossaire :

1) Définition des acronymes et abréviations utilisés :

PdG : Part du groupe

Var. : Variation

P.C. : Périmètre constant

RevPAR : Revenu par chambre disponible

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

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

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.

COVIVIO HOTELS
COMMUNIQUÉ DE PRESSE

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).