

Paris, le 18 juillet 2023

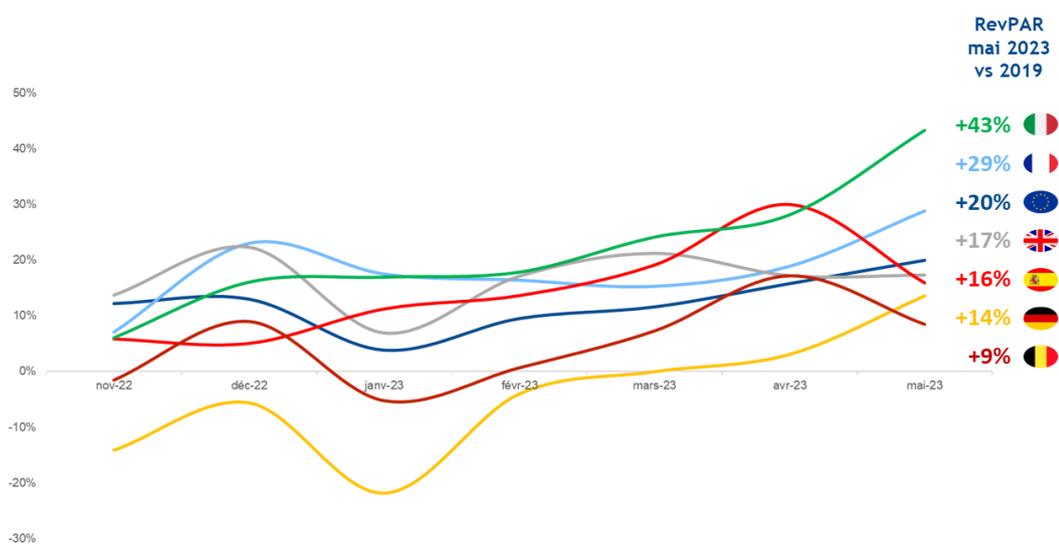
Résultats semestriels 2023 : Excellentes performances opérationnelles

Marché hôtelier : des performances supérieures à celles de 2022 et de 2019

Les performances hôtelières du premier semestre 2023 sont exceptionnelles et en amélioration continue, portées en premier lieu par de très fortes hausses des prix moyens, mais également depuis le mois de mai par le retour à des taux d'occupation proches ou au-dessus de leurs niveaux de 2019 (-1,9 pt en Europe et +1,2 pt en France). La clientèle domestique, déjà très présente, s'est renforcée, tandis que la clientèle internationale est en forte croissance. Cette conjoncture profite à toutes les gammes du marché hôtelier, du très économique au haut de gamme. Ce dernier segment bénéficie également du retour de la clientèle d'affaires, avec des événements plus nombreux sur le deuxième trimestre.

Les RevPAR s'inscrivent donc en forte croissance depuis le début de l'exercice, à +12,7% en moyenne en Europe, et à +20% sur le seul mois de mai. Les principaux marchés de Covivio Hotels ont largement dépassé leurs performances de 2019 : Italie (+43% au mois de mai), France (+29%) et Royaume-Uni (+17%). L'Allemagne, dont le redémarrage est plus récent avec notamment le retour de la clientèle d'affaires, affiche des performances en nette progression et se rapproche des autres pays en mai (+14%).

Evolution des RevPAR des hôtels en Europe¹



¹ Source MKG : variation de RevPAR en mai 2023 vs mai 2019

Poursuite du travail d'asset management

En février 2023, Covivio Hotels a signé avec Melia des nouveaux baux de 15 ans sur 3 hôtels situés en Espagne, à Barcelone, Valence et Malaga. Covivio Hotels financera un programme de travaux de 14,8 M€ permettant le repositionnement de ces hôtels et une amélioration des performances énergétiques. Cette opération d'*asset management* génère une hausse des loyers fixes d'environ 30% et un rendement marginal sur investissement de l'ordre de 9%.

Par ailleurs, un hôtel situé à Amsterdam, loué à NH Hotel, bénéficiera d'un programme de travaux sur 2023 de 10 M€, portant sur la rénovation des chambres, des salles de bain et des installations techniques. Ces travaux, financés par NH Hotel, viendront dynamiser les performances de l'hôtel, et les loyers variables attachés au bail.

80 M€ de nouveaux engagements de cessions signés

Covivio Hotels a signé 80 M€ en part du groupe (100 M€ à 100%) de nouveaux engagements de cessions sur le semestre, dont 7 hôtels économiques en France et un hôtel en Espagne. Ces promesses ont été signées à des valeurs en ligne avec les valeurs d'expertise de fin 2022.

Résilience des valeurs à périmètre constant

Covivio Hotels détient à fin juin 2023, un patrimoine d'une valeur de 5 998 M€ (6 635 M€ à 100%), 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 ferme des baux de 12,6 ans en moyenne.

Patrimoine Consolidé en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2022	Valeurs HD 30/06/2023	Δ S1 2023 à PC ¹	Rdt HD ²
Hôtellerie en bail	4 595	4 583	-0,8%	5,4%
Hôtellerie Murs et Fonds	1 375	1 366	-1,1%	6,0%
Total Hôtels	5 970	5 949	-0,8%	5,5%
Actifs non stratégiques (commerces)	53	49	-5,9%	7,8%
Total Covivio Hotels	6 022	5 998	-0,9%	5,5%

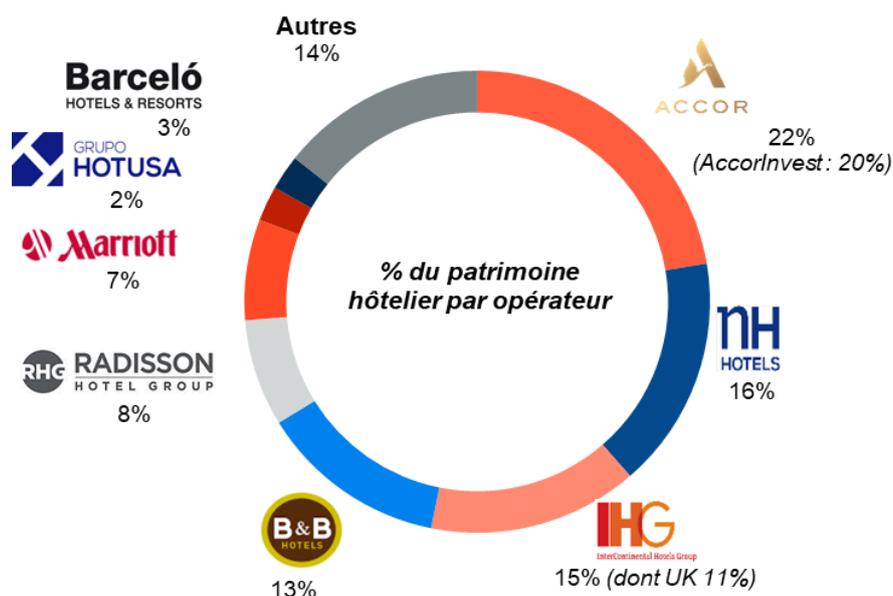
¹ PC : Périmètre constant

² Rendement Hors Droits

A périmètre constant, le patrimoine Hôtels fait preuve d'une forte résilience, affichant des valeurs en légère baisse de -0,8% sur 6 mois. Cette variation s'explique principalement par la hausse des taux de capitalisation, en majeure partie compensée par la croissance des revenus, liée aux très bonnes performances des hôtels à revenus variables et à une forte indexation des loyers fixes.

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

Répartition du patrimoine hôtelier au 30/06/2023



Croissance des revenus : +20% à périmètre constant

Les très bons résultats du marché hôtelier sur le 1^{er} semestre se traduisent par une croissance des revenus de +20,3% à périmètre constant et +23,2% à périmètre courant, pour s'établir à 150,1 M€ contre 121,8 M€ au 30 juin 2022.

M€	Revenus	Revenus	Revenus	Revenus	Var. PdG (%)	Var. PdG (%) à PC (*)
	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023		
	100%	PdG	100%	PdG		
Hôtels en bail - Loyers variables	21,1	21,1	27,0	27,0	27,8%	32,4%
Hôtels en bail - UK	16,4	16,4	18,2	18,2	11,2%	12,9%
Hôtels en bail - Autres	72,3	65,7	80,6	74,2	13,1%	9,0%
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	19,2	18,7	31,6	30,7	64,3%	53,8%
Total revenus Hôtels	129,0	121,8	157,4	150,1	23,2%	20,3%
Non stratégiques (commerces)	2,2	2,2	1,9	1,9	-12,1%	4,5%
Total revenus Covivio Hôtels	131,2	124,0	159,3	152,0	22,8%	20,0%

(*) à périmètre constant

Hôtels en bail (77% du patrimoine Hôtels)

- Hôtels en loyers variables : le portefeuille, principalement loué à AccorInvest (20% 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 croissance du marché hôtelier et affiche des revenus de 27,0 M€, en hausse de +32,4% à périmètre constant par rapport au 1^{er} semestre 2022. Cette hausse est principalement portée par les actifs parisiens, dont les rénovations réalisées en 2019 permettent de bénéficier pleinement de la hausse des prix moyens.

- Hôtels au Royaume-Uni loués à IHG (11% du patrimoine hôtels) : les 9 hôtels du portefeuille enregistrent de très bonnes performances, avec une croissance de +12,9% à périmètre constant. Dans le cadre du nouveau bail signé en 2022 avec IHG, un revenu variable sur le chiffre d'affaires s'applique en plus du loyer fixe.

- Autres hôtels en bail (46% 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 +9,0%, principalement en raison de l'indexation des loyers sur le 1^{er} semestre (en moyenne +6,9%). Les loyers bénéficient également de la livraison en 2022 de l'hôtel Anantara situé à Nice (+2 M€).

La durée résiduelle ferme des baux hôteliers s'élève à 12,6 ans à fin juin 2023, tandis que le taux d'occupation demeure à 100% sur le portefeuille.

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

Ces hôtels sont majoritairement situés en Allemagne (notamment à Berlin) et en France. Les performances des hôtels français ont tiré parti de la croissance du secteur tandis que l'Allemagne bénéficie d'un effet base favorable avec un premier trimestre 2022 encore impacté par la crise sanitaire.

Au global, l'EBITDA des actifs en murs et fonds est en hausse de +12,0 M€ en part du groupe par rapport au 1^{er} semestre 2022, soit une hausse de +53,8% à périmètre constant.

Maintien d'un bilan de qualité au 1^{er} semestre

La dette nette de Covivio Hotels atteint 2 390 M€ en part du groupe contre 2 287 M€ au 31 décembre 2022, justifiée par le plein impact du paiement du dividende en numéraire au premier semestre (185 M€). Le taux moyen de la dette ressort à 2,30% (vs 1,89% fin 2022). Covivio Hotels dispose d'un taux de couverture de la dette renforcé, de 90% à fin juin 2023 (vs 81% fin 2022), avec une maturité de couverture élevée de 6,0 ans.

Au 30 juin 2023, la maturité moyenne de la dette s'élève à 3,9 ans pour un niveau de LTV (Loan To Value) confortable à 35,9% et un ratio de couverture des intérêts (ICR) qui ressort à 5,24x.

Enfin Covivio Hotels a franchi une étape clé dans l'alignement de sa politique financière avec ses ambitions ESG, en se dotant d'un *Green Financing Framework*. Dans ce cadre, Covivio Hotels a fait voter à ses porteurs obligataires la transformation de leurs souches en *Green Bonds*. Covivio Hotels affiche donc désormais plus de 1 Md€ de dettes vertes.

Covivio Hotels est noté BBB+ / perspective Stable par Standard and Poor's.

Croissance de l'EPRA Earnings de +9% au premier semestre 2023

L'EPRA Earnings, de 112,1 M€ au 1^{er} semestre 2023 (contre 102,5 M€ en 2022) affiche une hausse de +9,3% sur un an, sous l'effet de la forte augmentation des revenus, portée par la très bonne dynamique du marché hôtelier. Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,76 €, (contre 0,69 € l'an passé) également en hausse de +9,3%.

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 3 646 M€ contre 3 763 M€ à fin décembre 2022, en hausse de +2,7% sur un an. Il s'établit à 24,6 €/action.

L'ANR EPRA NTA s'élève à 3 618 M€, en baisse de -0,7% sur un an, notamment en raison du paiement du dividende en mai 2023. Par action, il s'établit à 24,4 €.

L'ANR EPRA NRV à 3 999 M€ est en baisse de -0,6% sur un an, en valeur et par action.

Perspectives 2023

L'hôtellerie européenne est sortie renforcée de la crise du Covid : elle a retrouvé - en un temps record - son niveau d'occupation d'avant crise et a augmenté significativement ses prix, conservant ainsi sa rentabilité dans un environnement inflationniste. Covivio Hotels entend profiter de cet environnement favorable pour poursuivre le travail de repositionnement de son portefeuille, en améliorer sa rentabilité et l'adapter aux nouvelles attentes de ses clients.



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€. 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 43,9% au 30 juin 2023, 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 6,6 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'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 et 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%)
- 25 actifs AccorInvest, en France (23 actifs) et en Belgique (2 actifs), détenus respectivement à 31,2% (19 actifs) et 33,3% (6 actifs)

2. Revenus comptabilisés: +20% périmètre constant

(M€)	Revenus 30/06/2022 100%	Revenus 30/06/2022 PdG	Revenus 30/06/2023 100%	Revenus 30/06/2023 PdG	Variation (%) PdG	Variation PdG (%) à PC
Hôtels en bail – Loyers variables	21,1	21,1	27,0	27,0	+27,8%	+32,4%
Hôtels en bail - UK	16,4	16,4	18,2	18,2	+11,2%	+12,9%
Hôtels en bail - Loyers fixes	72,3	65,7	80,6	74,2	+13,1%	+9,0%
Hôtels en murs et fonds - EBITDA	19,2	18,7	31,6	30,7	+64,3%	+53,8%
Revenus des hotels	129,0	121,8	157,4	150,1	+23,2%	+20,3%

Les revenus des Hôtels sont en hausse de +20,3% à périmètre constant par rapport à juin 2022 pour s'établir à 150,1 M€, notamment en raison des éléments suivants :

► Hôtels en bail (77% du patrimoine hôtels) :

- **Hôtels en loyers variables** (20% du patrimoine hôtelier) : principalement loué à AccorInvest progresse de +32,4% à périmètre constant par rapport au 1^{er} semestre 2022. Ce portefeuille situé en France et en Belgique, est constitué d'hôtels économiques (Ibis) et de moyenne gamme (Novotel, Mercure).
- **Les hôtels situés au Royaume-Uni** (11 % du patrimoine hôtelier), loués à IHG : un revenu variable (+2,7 M€, calculé sur le chiffre d'affaires) s'applique en plus du loyer fixe en raison de la reprise de l'activité et du nouveau bail signé en 2022 avec IHG.

- **Autres hôtels en bail** (46% du patrimoine hôtelier) : les loyers de ces hôtels en loyers fixes augmentent de +9% à périmètre constant, principalement en raison de l'indexation (4 M€) et de la livraison en 2022 de l'hôtel Anantara situé à Nice (+ 2 M€).

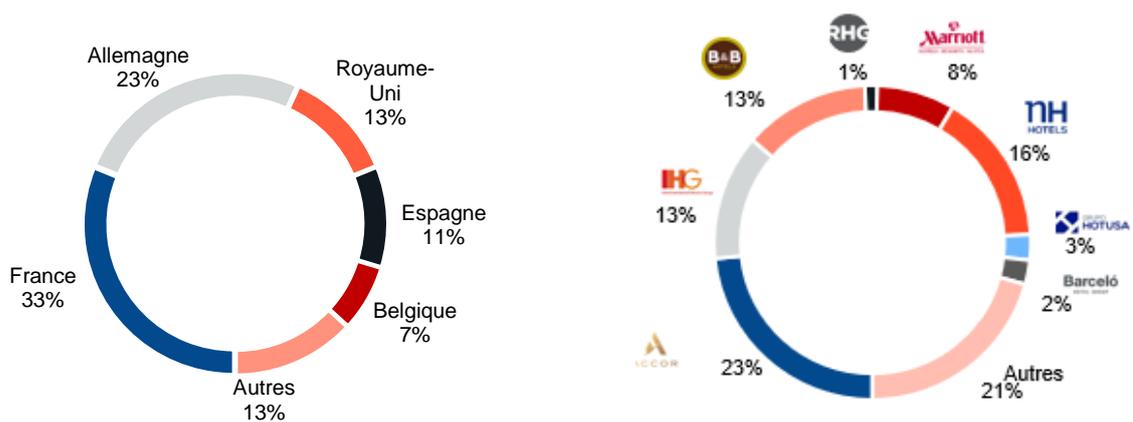
Le taux de collecte des loyers est de 100% hors franchises et différés de paiement.

► **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 hôtelière avec une hausse de +12 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2022.

3. Revenus annualisés : 320 M€ en part du groupe

Répartition par opérateur et par pays



Les loyers sont répartis comme suit : loyers fixes (47%), loyers variables (19%), loyers en bail au Royaume-Uni (11%) 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).

5. Échéance des baux : 12,6 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
2024	10,8	4%	1,5	1%
2025	5,8	2%	5,4	2%
2026	6,3	3%	0,0	0%
2027	2,3	1%	2,3	1%
2028	0,0	0%	0,0	0%
2029	30,9	12%	26,6	11%
2030	19,5	8%	19,5	8%
2031	4,9	2%	9,3	4%
2032	8,8	4%	8,8	4%
2033	11,1	4%	14,0	6%
Au-delà	148,1	60%	161,2	65%
Total Hôtels en bail	248,6	100%	248,6	100%

6. Valorisation du patrimoine

6.1. Évolution de patrimoine

(M€, hors droits, Part du Groupe)	Valeur 31/12/2022	Acquisition	Travaux	Cessions	Variation de valeur	Autres	Valeur 30/06/2023
Hôtels en bail	4 595	0	3	-17	-35	37	4 583
Hôtels en murs et fonds	1 375		4		-15	2	1 366
Total Hôtels	5 970	0	7	-17	-50	39	5 949

Fin juin 2023, le patrimoine Hôtels totalise 5,9 milliards d'euros part du Groupe, en baisse de 21 M€ par rapport à fin 2022, principalement en raison de la variation de valeur négative sur le semestre (-50 M€).

6.2. Variation à périmètre constant :

-0,8%

(M€, hors droits)	Valeur 31/12/2022 PdG	Valeur 30/06/2023 100%	Valeur 30/06/2023 PdG	Var.de valeur à PC ¹	Rdt ² 31/12/2022	Rdt ³ 30/06/2023	% de la valeur totale
France	1 656	2 194	1 645	-0,4%	4,7%	5,2%	28%
Paris	717	852	716				
Grand Paris (Hors Paris)	311	490	307				
Métropoles Régionales	385	528	387				
Autres villes	243	324	235				
Allemagne	649	653	637	-1,9%	4,8%	5,2%	11%
Francfort	73	74	72				
Munich	51	47	47				
Berlin	71	73	70				
Autres villes	454	459	447				
Belgique	235	260	233	-0,8%	6,0%	6,6%	4%
Bruxelles	82	100	81				
Autres villes	152	159	151				
Spain	646	637	637	-0,0%	5,3%	5,6%	11%
Madrid	289	284	284				
Barcelone	216	222	222				
Autres villes	142	131	131				
Royaume-Uni	665	679	679	-1,8%	4,5%	5,3%	11%
Italie	277	279	279	+0,8%	5,0%	5,1%	5%
Autres Pays	467	474	474	-1,0%	5,1%	5,5%	8%
Total Hôtels en bail	4 595	5 176	4 583	-0,8%	4,9%	5,4%	77%
France	300	307	307	+1,9%	5,8%	6,3%	5%
Lille	109	108	108				
Autres villes	191	199	199				
Allemagne ³	830	860	816	-2,1%	4,8%	5,9%	14%
Berlin	589	607	576				
Dresde et Leipzig	189	197	187				
Autres villes	52	55	53				
Autres Pays	245	243	243	-1,6%	5,8%	6,3%	4%
Total Hôtels en murs et fonds	1 375	1 410	1 366	-1,1%	5,2%	6,0%	23%
Total Hôtels	5 970	6 585	5 949	-0,8%	5,0%	5,5%	100%

¹ PC: Périmètre constant

² Rendements hors droits 2022 : calculés sur la base des revenus 2022 pour les loyers et EBITDA

³ Rendements hors droits 2023 : calculés sur la base des revenus 2023 et des revenus sur année glissante pour les loyers variables et EBITDA

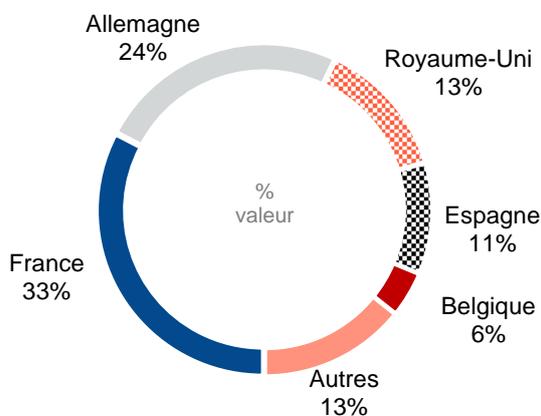
Fin juin 2023, Covivio Hotels détient un patrimoine hôtelier unique d'une valeur de 5 949 M€ (6 585 M€ à 100%) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

- **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 33% 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 12,6 ans en moyenne.

La valeur du patrimoine hôtelier a légèrement baissé de -0,8%, notamment en raison :

- 1) **Hôtels en bail** (-0,6%) : légère baisse liée à la hausse des taux de capitalisation en partie compensée par la croissance des revenus, liée aux très bonnes performances des hôtels à revenus variables et à une forte indexation des loyers fixes.
- 2) **Hôtels en murs et fonds** (-1,1%) : la valeur du portefeuille allemand a baissé de -2,1% sur le 1^{er} semestre reflétant les bons résultats du marché hôtelier et la hausse des taux. Le portefeuille français progresse de +1,9% en raison notamment de la rénovation d'un hôtel dans le sud de la France et du rebond de la clientèle Loisirs.
- 3) **Portefeuille situé au Royaume-Uni** (-1,8%) : baisse liée à un léger ajustement des performances des hôtels en raison de l'inflation.

**Répartition du patrimoine en valeur
par pays**



**89 % dans les grandes métropoles
européennes**



- **Tableau de passage du patrimoine :**

Patrimoine au 30/06/2023	5 998 M€
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 239 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 43 M€
Sociétés MEE > 30%	- 164 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 200 M€
Autres actifs destinés à la vente	+ 7 M€
Actifs immobiliers Part du Groupe	5 924 M€
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 285 M€
Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS	6 209 M€

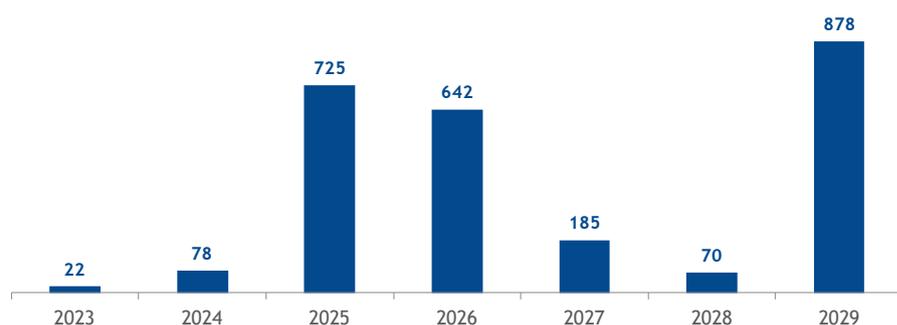
- **Tableau de passage de l'ANR :**

Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS	3 465 M€
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'ID	156 M€
Droits de mutations non optimisés	272 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	-177 M€
Impôts différés yc sur retraitements	283 M€
EPRA NRV	3 998 M€
Droits de mutations non optimisés	-225 M€
Goodwill et actifs incorporels au bilan	-116 M€
Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à LT	-39 M€
EPRA NTA	3 618 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	141 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	177 M€
Impôts différés	-243 M€
EPRA NDV	3 646 M€

- **Tableau de passage des loyers :**

M€	Revenus 30/06/2023 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Revenus 30/06/2023 PdG Covivio Hotels
Hôtellerie	126 M€	-6 M€	119 M€
Commerces d'exploitation	2 M€	0 M€	2 M€
Total Loyers	128 M€	-6 M€	121 M€
Ebitda des hôtels en gestion	32 M€	-1 M€	31 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.-22	30-juin-23
Dette nette comptable	2 287	2 390
Créances rattachées aux part. intégrées globalement	-19	-26
Promesses	-43	-97
Créances sur cessions	0	-2
Dettes sur acquisitions	16	8
Dette nette part du groupe	2 241	2 272
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	6 175	6 161
Promesses	-42	-96
Créances rattachées aux participations MEE	63	58
Part des entreprises associées	212	213
Valeur des actifs	6 408	6 336
LTV Hors Droits	36,5%	37,5%
LTV Droits Inclus	35,0%	35,9%

- **Réconciliation avec les comptes consolidés :**

Dette nette

(M€)	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Dette Bancaire	2 616	98	2 518
Trésorerie et équivalents	139	11	128
Dette nette	2 476	87	2 390

Patrimoine

(M€)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE > 30%	Patrimoine exploitation en JV	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Immeubles de placement & développement	4 617	512	1 401	-630	5 901
Actifs destinés à la vente	97				97
Total patrimoine	4 714	512	1 401	-630	5 998
				Droits de mutations	272
				Patrimoine Part du Groupe Droits Inclus	6 270
				QP patrimoine MEE	8
				(+) Créances rattachées à des participations	58
				Patrimoine pour le calcul LTV	6 336

Interest Coverage Ratio (ICR)

en M€	30-juin-22	31-déc.-22	30-juin-23
EBE (Loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	128	278	145
Coûts de l'endettement	-22	-46	-28
ICR	5,77	6,00	5,24

- Tableau de passage de l'EPRA Earnings :

M€	Résultat Net 100% Comptes IFRS S1 2022	Résultat Net 100% Comptes IFRS S1 2023	Quote-part des minoritaires	Résultat Net Part du Groupe	Retraitements	EPRA Earnings
Loyers Nets	119,3	123,6	-6,3	117,3	0,5	117,8
Résultat des hôtels en gestion	19,2	31,6	-0,9	30,7	1,5	32,2
Résultat des autres activités	0,0	0,0	-0,0	0,0	0,0	0,0
Coûts de fonctionnement	-9,0	-9,0	0,5	-8,5	0,0	-8,5
Amortissements des biens d'exploitation	-20,1	-23,6	0,5	-23,1	20,7	-2,4
Variation nette des provisions et autres	7,5	15,3	-0,4	14,8	-11,0	3,8
RESULTAT D'EXPLOITATION	116,9	137,9	-6,6	131,3	11,7	143,0
Résultat des cessions d'actifs	-0,1	-0,3	-0,0	-0,3	0,3	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	143,5	-44,0	5,0	-39,1	39,1	0,0
Résultat des cessions de titres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre	-0,0	-1,9	0,0	-1,9	1,9	0,0
RESULTAT OPERATIONNEL	260,3	91,7	-1,6	90,1	53,0	143,0
Coût de l'endettement financier net	-25,1	-30,6	1,2	-29,4	0,0	-29,4
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-7,3	-7,5	0,0	-7,5	5,1	-2,4
Ajustement de valeur des instruments dérivés	138,3	7,8	0,4	8,3	-8,3	0,0
Actualisation et résultat de change	-1,1	0,4	0,0	0,4	0,0	0,4
Variation nette des provisions financières et autres	-0,2	-0,1	0,0	-0,1		-0,1
Quote-part de résultat des entreprises associées	13,7	4,6	0,0	4,6	2,0	6,6
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	378,6	66,3	-0,0	66,3	51,9	118,1
Impôts différés	-13,7	2,0	-0,1	1,9	-1,9	0,0
Impôts sur les sociétés	-2,6	-6,1	0,1	-6,0		-6,0
RESULTAT NET DE LA PERIODE	362,3	62,2	-0,1	62,1	50,0	112,1

- Bilan (données 100%) :

M€ - Données Consolidées	31-déc.-22	30-juin-23	M€ - Données Consolidées	31-déc.-22	30-juin-23
ACTIFS INCORPORELS					
Ecart d'acquisition	120,1	118,2	Capital	592,6	592,6
Autres immobilisations incorporelles	0,3	0,2	Primes	1 700,6	1 657,1
ACTIFS CORPORELS			Actions propres	-0,2	-0,1
Immeuble d'exploitation	1 111,3	1 098,9	Réserves consolidées	806,0	1 153,4
Autres immobilisations corporelles	17,2	15,7	Résultat	478,8	62,1
Immobilisations en cours	5,4	7,5	CAPITAUX PROPRES DU GROUPE	3 577,8	3 465,1
Immeuble de placement	4 937,2	4 863,6	Intérêts non contrôlant	184,7	183,6
			TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 762,5	3 648,6
Actifs financiers non courants	67,7	65,1	Emprunt Long Terme	2 208,8	2 385,3
Participations dans les entreprises mises en équivalence	211,7	213,4	Passif locatif Long Terme	276,1	278,6
Impôts Différés Actifs	16,0	15,8	Instruments financiers	69,9	65,2
Instruments financiers actif LT	227,3	207,8	Impôts Différés Passifs	247,3	245,9
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	6 714,2	6 606,2	Engagements de retraite et autres	0,7	0,8
			Autres dettes et dépôts garantie Long Terme	8,6	8,7
Actifs disponibles à la vente	42,9	104,5	TOTAL PASSIFS NON COURANTS	2 811,6	2 984,6
Intérêts courus des prêts	6,8	13,5	Passifs destinés à être cédés	0,0	6,4
Stocks et en-cours	2,3	2,4	Dettes fournisseurs	43,4	65,0
Instruments financiers actif CT	50,1	72,0	Dettes sur acquisitions d'immobilisations	15,9	7,8
Créances clients	48,8	105,9	Emprunt Court Terme	294,5	230,3
Créances fiscales (IS)	3,4	3,3	Passif locatif Court Terme	5,3	5,3
Autres créances	36,6	28,9	Instruments financiers CT	30,2	38,8
Charges constatées d'avance	1,3	3,3	Dépôts de garantie	0,1	0,1
Trésorerie et équivalent de trésorerie	127,4	139,4	Avances et acomptes et avoirs à établir	11,1	15,8
			Provisions Court Terme	12,3	4,4
TOTAL ACTIFS COURANTS	319,8	473,1	Impôts courants	4,9	9,8
			Autres dettes et dettes fiscales et sociales	27,5	50,1
TOTAL ACTIF	7 034,0	7 079,3	Comptes de Régularisations	14,6	12,1
			TOTAL PASSIFS COURANTS	459,9	446,1
			TOTAL PASSIF	7 034,0	7 079,3

- Compte de Résultat (données 100%) :

M€ - Données Consolidées	30-juin-22	30-juin-23	Variations
Loyers	111,9	127,7	15,8
Charges locatives non récupérées	-1,7	-1,5	0,2
Charges sur Immeubles	-1,4	-1,9	-0,5
Charges nettes des créances irrécouvrables	10,4	-0,7	-11,1
LOYERS NETS	119,3	123,6	4,4
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	88,8	136,2	47,4
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-69,6	-104,6	-35,0
RESULTAT DES HOTELS EN GESTION	19,2	31,6	12,4
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES	0,0	0,0	0,0
Revenus de gestion et d'administration	1,7	2,6	1,0
Frais liés à l'activité	-0,7	-0,7	0,0
Frais de structure	-10,0	-10,9	-1,0
COUT DE FONCTIONNEMENT NET	-9,0	-9,0	0,0
Amortissements des biens d'exploitation	-20,1	-23,6	-3,5
Variation nette des provisions et autres	7,5	15,3	7,7
RESULTAT D'EXPLOITATION	116,9	137,9	21,0
Résultat des cessions d'actifs	-0,1	-0,3	-0,2
Résultat des ajustements de valeurs	143,5	-44,0	-187,5
Résultat de cession de titres	0,0	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre	-0,0	-1,9	-1,8
RESULTAT OPERATIONNEL	260,3	91,7	-168,6
Coût de l'endettement financier net	-25,1	-30,6	-5,5
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-7,3	-7,5	-0,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés	138,3	7,8	-130,5
Actualisation et résultat de change	-1,1	0,4	1,5
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	-0,2	-0,1	0,2
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	13,7	4,6	-9,1
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	378,6	66,3	-312,3
Impôts différés	-13,7	2,0	15,7
Impôts sur les sociétés	-2,6	-6,1	-3,5
RESULTAT NET DE LA PERIODE	362,3	62,2	-300,2
Intérêts minoritaires	-15,6	-0,1	15,6
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	346,7	62,1	-284,6

- **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).