

Paris, le 7 novembre 2023



Covivio Hotels et AccorInvest entrent en négociations exclusives en vue de remembrer la propriété des murs et des fonds de commerce de leurs hôtels

Covivio Hotels, leader européen de l'immobilier hôtelier, annonce ce jour entrer en négociations exclusives avec AccorInvest, afin de rapprocher la propriété de murs et de fonds de commerce d'hôtels détenus conjointement.

Une opération d'échange attractive

Covivio Hotels est propriétaire de 54 hôtels loués à AccorInvest en loyer variable sur chiffre d'affaires, dans le cadre de baux à long terme. AccorInvest est propriétaire des fonds de commerce de ces hôtels, et a signé des contrats de gestion long terme avec le groupe Accor.

L'opération de remembrement prendrait la forme d'un échange de fonds de commerce, actuellement détenus par AccorInvest, contre des murs d'hôtels appartenant à Covivio Hotels. A l'issue de l'opération, 24 hôtels seraient désormais détenus en murs et fonds par Covivio Hotels et 10 par AccorInvest. La valeur convenue des murs cédés à AccorInvest représente environ 210 M€¹ et la valeur convenue des fonds de commerces rachetés par Covivio Hotels environ 260 M€². Sur la base des chiffres 2022, les loyers annuels des actifs cédés à AccorInvest représentent 9 M€ et l'EBITDA des fonds de commerce repris par Covivio Hotels 25 M€.

Une nouvelle étape également engagée pour les hôtels détenus en joint-ventures

Covivio Hotels est également co-actionnaire et *asset manager* de 60 autres hôtels loués à AccorInvest, détenus au travers de 2 joint-ventures, créées entre 2010 et 2014 : l'une détenue à 80% par Crédit Agricole Assurances et 20% par Covivio Hotels, et l'autre détenue entre la Caisse des Dépôts, Société Générale Assurances et Covivio Hotels. Une exclusivité a également été signée en vue d'un remembrement murs et fonds de commerces de 25 de ces hôtels : 19 pour les Joint-ventures et 6 pour AccorInvest.

Au total, les opérations de remembrement sur Covivio Hotels et sur les joint-ventures font ressortir une valeur de murs d'hôtels cédés de 390 M€², identique à celle des fonds de commerces repris, l'opération étant neutre en cash. A l'issue de l'opération Covivio Hotels et ses partenaires auront remembré 43 hôtels et AccorInvest 16 hôtels.

¹ hors droits

² droits inclus



L'hôtellerie : un secteur dynamique et résilient

Cette opération interviendrait alors que le marché européen de l'hôtellerie a une nouvelle fois démontré sa capacité à surmonter les crises, à performer dans la durée et à s'adapter aux nouvelles attentes.

Créée en 2005, Covivio Hotels n'a eu de cesse de faire évoluer son patrimoine, en termes de gammes, d'opérateurs et de modes de gestion. Depuis maintenant 10 ans, le groupe a ainsi développé une expertise de gestion en Murs et Fonds de commerce (aujourd'hui 23% du portefeuille), au travers d'acquisitions structurantes en Allemagne, France, Belgique...

Avec cette opération, Covivio Hotels entend renforcer sa capacité à agir directement sur la performance de son patrimoine, en repositionnant une partie de ces hôtels détenus depuis près de 20 ans, et ainsi bénéficier d'un important potentiel de croissance.

Une opération destinée à ouvrir une nouvelle phase de croissance pour Covivio Hotels

L'opération permettrait ainsi à Covivio Hotels et ses partenaires de reprendre des fonds de commerce localisés dans des zones à forte attractivité touristique et bénéficiant d'un potentiel de création de valeur significative au travers de travaux de repositionnement et d'optimisation de la gestion. Certains de ces hôtels resteraient sous enseignes Accor (en contrat de gestion ou de franchise), d'autres pourraient faire l'objet d'un changement de marque.

Cette opération relative et stratégique marquerait une nouvelle étape dans le développement de Covivio Hotels, vers un modèle plus diversifié (actifs en bail, actifs en murs et fonds).

Pro-forma de cette opération, la structure de revenus de Covivio Hotels serait composée de 54% de revenus fixes et 46% de revenus variables (majoritairement l'EBITDA des murs et fonds, tandis que la part de loyers variables, aujourd'hui de 20%, passerait à 7%).

L'opération fera prochainement l'objet d'une information-consultation des comités sociaux et économiques de Covivio Hotels et d'AccorInvest, et sera par ailleurs soumise à certaines conditions suspensives et conditionnée à la réalisation de due diligences usuelles. Elle devrait être finalisée au cours du second semestre 2024.

« Ce projet de remembrement Murs et Fonds de commerce sur des hôtels à fort potentiel est une opportunité unique d'accélérer le travail d'asset management créateur de valeur de notre portefeuille hôtelier. En mettant à profit notre expertise immobilière et hôtelière, nous avons pour ambition de repositionner une partie de ces hôtels afin de répondre à l'évolution des attentes des clients et d'en augmenter la rentabilité », commente **Tugdual Millet**, Directeur Général de Covivio Hotels.



covivio.eu

Suivez-nous sur Twitter @covivio_

Et sur les réseaux sociaux





CONTACTS

Relations Presse

Géraldine Lemoine

Tél : + 33 (0)1 58 97 51

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 24,8 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.eu

Suivez-nous sur Twitter @covivio_

Et sur les réseaux sociaux

