

Paris, le 16 juillet 2024

### 1<sup>er</sup> semestre 2024 : croissance soutenue des résultats

#### Marché hôtelier : de bonnes performances sur le premier semestre

Les performances du 1<sup>er</sup> semestre 2024 en Europe s'inscrivent en hausse par rapport à 2023. Les RevPAR (Revenus Par Chambre Disponible) affichent une progression moyenne de +4% à fin mai 2024, le marché européen poursuivant sa dynamique, soutenue par la progression des taux d'occupation et des prix moyens. Ce sont les pays d'Europe du Sud et notamment l'Espagne et l'Italie qui enregistrent les meilleures performances, avec des hausses respectives de +15% et +8%. L'Allemagne continue de rattraper son retard avec une croissance des RevPAR de +4%. En France, la croissance des RevPAR est plus mesurée, +1%, impactée par les reports de voyages en période pré-Jeux Olympiques.

<u>Croissance des RevPAR en Europe sur le 1<sup>er</sup> semestre* en Europe...</u>	<u>...grâce à la hausse des prix moyens...</u>	<u>...et l'amélioration des taux d'occupation</u>
vs. S1 2023*	vs. S1 2023*	vs. S1 2023*
 +15%	+10%	+3,5pt
 +8%	+7%	+0,8pt
 +4%	+1%	+1,5pt
 +4%	+3%	+0,7pt
 +1%	+0,4%	+0,4pt
 +1%	+2%	-0,6pt

\* Résultats cumulés à fin mai 2024 vs 2023  
Source : MKG

Le mois de juin devrait bénéficier de la même tendance, avec des performances accrues en Allemagne grâce au championnat d'Europe de football, et en retrait à Paris, impactée par un ralentissement en période pré-Jeux Olympiques.

## Signature d'un protocole d'accord entre Covivio Hotels et AccorInvest

En juin 2024, Covivio Hotels et AccorInvest ont signé un protocole d'accord portant sur le remembrement de la propriété des murs et fonds de commerce d'hôtels détenus conjointement, en ligne avec les conditions définies lors de l'entrée en négociations exclusives en novembre 2023. L'opération devrait être finalisée au dernier trimestre 2024.

Ce protocole porte sur l'acquisition par Covivio Hotels de 24 fonds de commerce<sup>1</sup> - permettant ainsi le remembrement de ces hôtels qui seront détenus en murs et fonds par Covivio Hotels - en contrepartie du transfert à AccorInvest des murs de 10 autres hôtels qui seront alors détenus en murs et fonds par AccorInvest. La valeur convenue des murs cédés à AccorInvest représente 208 M€<sup>2</sup> et la valeur convenue des fonds de commerce rachetés par Covivio Hotels représente 266 M€<sup>3</sup>. Sur la base des chiffres 2023, le montant des loyers annuels des actifs cédés à AccorInvest représente 11 M€ et l'EBITDA des fonds de commerce acquis par Covivio Hotels représente environ 31 M€.

L'opération permet ainsi à Covivio Hotels d'acquérir des fonds de commerce localisés dans des zones à forte attractivité touristique et bénéficiant d'un potentiel de création de valeur significatif au travers de travaux de repositionnement et d'optimisation de la gestion. Certains de ces hôtels resteront sous enseignes Accor (en contrat de gestion ou de franchise), d'autres feront l'objet d'un changement de marque

Ce protocole d'accord vise aussi les hôtels détenus en *joint-venture* par Covivio Hotels, qui est également indirectement propriétaire et asset manager des murs de 60 autres hôtels loués à AccorInvest et détenus au travers de 2 *joint-ventures*, créées entre 2010 et 2019 : l'une détenue à 80% par Crédit Agricole Assurances et 20% par Covivio Hotels, et l'autre détenue par la Caisse des Dépôts et Consignations, Société Générale Assurances et Covivio Hotels. Le protocole porte sur l'acquisition par Covivio Hotels et ses partenaires de 19 fonds de commerce pour ces 2 *joint-ventures* (permettant ainsi le remembrement de ces hôtels qui seront détenus en murs et fonds par Covivio Hotels et ses partenaires) en contrepartie du transfert à AccorInvest des murs de 6 autres hôtels qui seront alors détenus en murs et fonds par AccorInvest.

Au total, les opérations de remembrement sur Covivio Hotels et sur les *joint-ventures* font ressortir une valeur de murs d'hôtels cédés par Covivio Hotels et ses partenaires de 393 M€<sup>4</sup>, équivalente à celle des fonds de commerce détenus et exploités par les sociétés dont les titres seront acquis. A l'issue de l'opération, Covivio Hotels et ses partenaires auront remembré 43 hôtels et AccorInvest 16 hôtels.

Cette opération d'échange d'hôtels permettra le repositionnement d'une grande partie du portefeuille et permettra à Covivio Hotels de renforcer sa capacité à agir directement sur la performance du patrimoine et de bénéficier ainsi d'un important potentiel de croissance.

## 77 M€ de nouveaux engagements de cessions signés

Covivio Hotels a signé 77 M€ en part du groupe (83 M€ à 100%) de nouveaux engagements de cessions sur le semestre, dont 4 hôtels en Allemagne (31 M€), 1 hôtel en Espagne (17 M€) et 13 actifs en France pour 30 M€, dont 3 hôtels sous enseigne Accor.

Les promesses ont été signées avec une marge de l'ordre de +11% par rapport aux valeurs d'expertise de fin 2023, reflétant le fort appétit des investisseurs pour l'hôtellerie.

---

<sup>1</sup> Via l'acquisition de titres de sociétés propriétaires et exploitantes de fonds de commerce

<sup>2</sup> Hors droits

<sup>3</sup> Droits inclus

<sup>4</sup> Droits inclus

**COVIVIO HOTELS**  
**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

**Légère hausse des valeurs à périmètre constant**

Covivio Hotels détient à fin juin 2024, un patrimoine hôtels d'une valeur de 5 821 M€ (6 432 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 8,9 / 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 11,8 ans en moyenne.

Patrimoine en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2023	Valeurs HD 30/06/2024	Δ S1 2024 à PC <sup>1</sup>	Rdt HD 2023 <sup>2</sup>	Rdt HD S1 2024 <sup>2</sup>
Hôtellerie en bail	4 434	4 464	0,6%	5,8%	5,9%
Hôtellerie Murs et Fonds	1 337	1 357	0,0%	6,2%	6,3%
<b>Total Hôtels</b>	<b>5 771</b>	<b>5 821</b>	<b>0,5%</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,0%</b>
Actifs non stratégiques (commerces)	51	45	-10,7%	N/A	N/A
<b>Total Covivio Hotels</b>	<b>5 822</b>	<b>5 866</b>	<b>0,4%</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,0%</b>

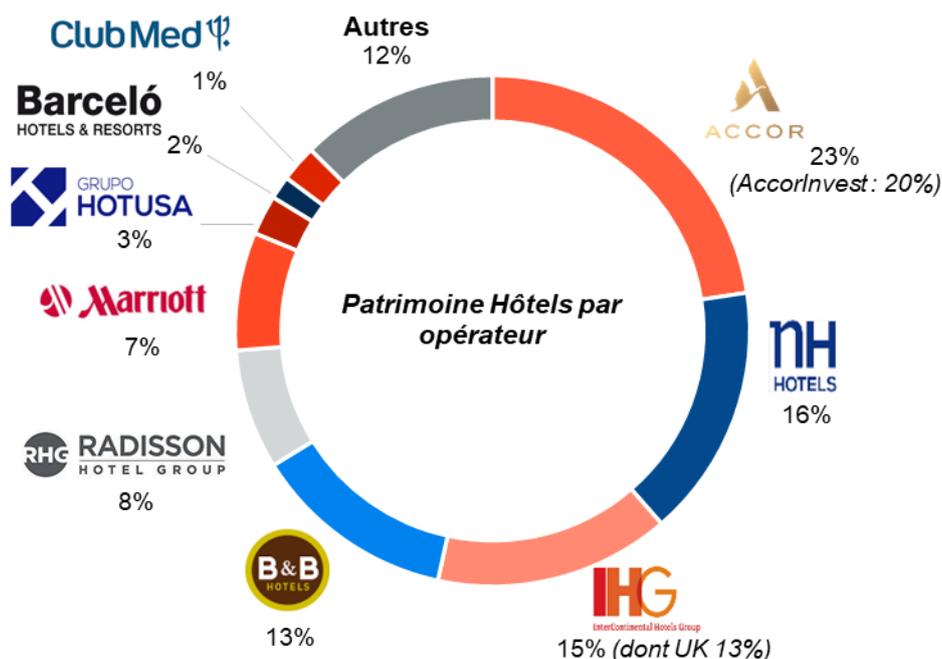
<sup>1</sup> PC : Périmètre constant

<sup>2</sup> Rdt HD : Rendement hors droits

A périmètre constant, le patrimoine Hôtels s'inscrit en hausse de +0,5% sur 6 mois. Cette variation s'explique principalement par une stabilisation des taux de capitalisation et la poursuite de la croissance des revenus, liée aux bonnes performances des hôtels à revenus variables et à l'indexation des loyers fixes.

Le patrimoine hôtelier présente un rendement moyen hors droits de 6,0%.

**Répartition du patrimoine hôtelier au 30/06/2024**



**COVIVIO HOTELS**  
**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

## Croissance des revenus : +5% à périmètre constant

Les bons résultats du marché hôtelier sur le 1<sup>er</sup> semestre se traduisent par une croissance des revenus hôtels de +5,2% à périmètre constant, pour s'établir à 153,7 M€ contre 150,1 M€ au 30 juin 2023.

M€	Revenus	Revenus	Revenus	Revenus	Var.	Var.
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2024	PdG	PdG
	100%	PdG	100%	PdG	(%)	(%) à PC <sup>(*)</sup>
Hôtels - Loyers variables	32,3	32,3	35,6	35,6	10,0%	9,3%
Hôtels en bail - Loyers fixes	93,5	87,1	96,2	89,5	2,7%	4,4%
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	31,6	30,7	29,6	28,7	-6,6%	2,9%
<b>Total revenus Hôtels</b>	<b>157,4</b>	<b>150,1</b>	<b>161,4</b>	<b>153,7</b>	<b>2,4%</b>	<b>5,2%</b>
Non stratégiques (commerces)	1,9	1,9	1,7	1,7	-9,5%	-9,3%
<b>Total revenus Covivio Hotels</b>	<b>159,3</b>	<b>152,0</b>	<b>163,1</b>	<b>155,4</b>	<b>2,2%</b>	<b>5,0%</b>

(\*) à périmètre constant

### Hôtels en bail (81% des revenus Hôtels)

- Hôtels en loyers variables (23% des revenus hôtels) : le portefeuille est principalement loué à AccorInvest, en France et en Belgique, et inclut également la part des revenus variables des actifs détenus en bail avec un loyer minimum garanti en Espagne, en Italie et au Royaume-Uni. La hausse de +9,3% à périmètre constant sur un an provient des très bonnes performances des hôtels en Europe du Sud.
- Hôtels en loyers fixes (58% des revenus hôtels) : **hausse des loyers de +4,4% à périmètre constant**, en raison notamment des niveaux d'indexation des loyers (+5,6% en France, 3,8% en Allemagne et 3,6% en Espagne).

Le taux d'occupation du patrimoine Hôtels demeure à 100% sur le portefeuille.

### Hôtels en murs et fonds (19% des revenus Hôtels)

Ces hôtels sont majoritairement situés en Allemagne (notamment à Berlin) et en France. L'EBITDA des actifs en murs et fonds est en hausse de +2,9% à périmètre constant sur un an grâce notamment aux bonnes performances hôtelières enregistrées sur les actifs allemands. Par ailleurs, les actifs situés à Bruges font l'objet d'un programme de travaux.

## Succès des refinancements, coût de la dette compétitif et liquidité renforcée

Deux nouveaux financements d'un montant de 729 M€ ont été sécurisés sur le semestre, permettant de refinancer les échéances futures. Covivio Hotels a notamment émis, en mai 2024, 500 M€ d'obligations vertes (*Green bonds*) de maturité 9 ans, pour un coupon de 4,125% (spread par rapport au taux mid-swap de 148 pb). Le taux fixe de l'émission a été largement variabilisé, afin de profiter de la situation de couverture du Groupe.

La dette nette de Covivio Hotels atteint 2 373 M€ en part du groupe contre 2 260 M€ au 31 décembre 2023, son taux moyen est amélioré de 11 pb, passant de 2,43% à fin décembre 2023 à 2,32% à fin juin 2024 et sa maturité moyenne est en hausse, à 5,1 ans (contre 3,6 ans fin 2023). Covivio Hotels dispose d'un taux de couverture de la dette renforcé, de 96% à fin juin 2024 (vs 89% fin 2023), avec une maturité de couverture élevée de 6,0 ans.

Au 30 juin 2024, la LTV (Loan To Value) s'établit à 36,1%. Le ratio de couverture des intérêts (ICR) ressort à 5,94x, en progression par rapport à fin 2023 (5,38x).

Covivio Hotels dispose, à fin juin 2024, d'une liquidité (y compris lignes de crédits non tirées) d'un montant de 616 M€.

**COVIVIO HOTELS**  
**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

Lors de sa revue annuelle, S&P Global Ratings a confirmé la notation financière de Covivio Hotels à BBB+, perspective stable, alignée sur celle de Covivio. Cette confirmation vient reconnaître la solidité du profil opérationnel et financier de la société.

Par ailleurs, S&P a rehaussé la note stand-alone de Covivio Hotels, de BB+ à BBB-.

### **Croissance du résultat net récurrent de +7% au premier semestre 2024**

Le résultat net récurrent (EPRA Earnings) de 119,5 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024 (contre 112,1 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023), affiche une hausse de +6,6% sur un an, sous l'effet de la hausse des revenus. Par action, l'EPRA Earnings atteint 0,81 € (contre 0,76 € l'an passé), en progression de +6,6%.

L'ANR EPRA NTA s'établit à 3 505 M€ contre 3 550 M€ fin 2023. Par action, il s'élève à 23,7 €, soit une baisse de -1,3% par rapport à fin 2023, malgré l'impact du paiement du dividende.

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 3 472 M€, contre 3 512 M€ à fin décembre 2023, en baisse de -1,1%. Il s'établit à 23,4 €/action.

### **Perspectives 2024**

Leader de l'immobilier hôtelier dans les principaux marchés européens, Covivio Hotels entend tirer parti d'un marché en croissance et du potentiel de valorisation de son patrimoine, notamment via l'opération de remembrement annoncée sur son patrimoine loué à AccorInvest (20% du portefeuille).

## CONTACTS

### Relations Presse

Géraldine Lemoine

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00

[geraldine.lemoine@covivio.fr](mailto:geraldine.lemoine@covivio.fr)

### Relations Investisseurs

Vladimir Minot

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 94

[vladimir.minot@covivio.fr](mailto:vladimir.minot@covivio.fr)

Louise-Marie Guinet

Tél : + 33 (0)1 43 26 73 56

[covivio@wellcom.fr](mailto: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 hôtels d'une valeur de 6,4 Md€ (à fin juin 2024).

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 23,1 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 52,5% à fin juin 2024, 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 (311 hôtels, 43 402 chambres) d'une valeur de 6,4 milliards d'euros (5,8 milliards d'euros en part du Groupe) et se concentre sur les actifs situés dans des grandes métropoles européennes, loués ou exploités par 16 des principaux opérateurs hôteliers tels qu'Accor, B&B, IHG, NH Hotels, Marriott, 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. Les performances hôtelières continuent de progresser**

La performance du premier semestre 2024 en Europe est en hausse par rapport à 2023. Le RevPAR (Revenu par chambre disponible) affiche une hausse moyenne de +4% à fin mai 2024, alors que le marché européen poursuit sa dynamique, soutenue par la hausse des taux d'occupation et des prix moyens.

<u>Croissance des RevPAR en Europe sur le 1<sup>er</sup> semestre*</u>	<u>...grâce à la hausse des prix moyens...</u>	<u>...et l'amélioration des taux d'occupation</u>
<u>en Europe...</u>		
vs. S1 2023*	vs. S1 2023*	vs. S1 2023*
 +15%	+10%	+3,5pt
 +8%	+7%	+0,8pt
 +4%	+1%	+1,5pt
 +4%	+3%	+0,7pt
 +1%	+0,4%	+0,4pt
 +1%	+2%	-0,6pt

\* Résultats cumulés à fin mai 2024 vs 2023  
Source : MKG

- ▶ Les pays d'Europe du Sud, en particulier l'Espagne et l'Italie, affichent de très bonnes performances avec des hausses respectives de +15% et +8%.
- ▶ L'Allemagne poursuit son retard avec une croissance du RevPAR de +4%.
- ▶ En France, la croissance du RevPAR est plus modeste à +1%, impactée par des déplacements limités en période pré-olympique.
- ▶ Du côté des investissements, les volumes restent soutenus, atteignant 4,5 milliards d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, soit une hausse de 45% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023. La France, l'Espagne et le Royaume-Uni représentent la majorité des transactions (60 %).

**COVIVIO HOTELS**  
**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

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

- 91 actifs B&B en France (dont 89 actifs à 50,2% et 2 actifs à 31,2%)
- 25 actifs AccorInvest en France (23 actifs) et en Belgique (2 actifs), détenus entre 31,2% et 33,3%.

**2. Revenus comptabilisés : +5,2% à périmètre constant**

(M€)	Revenus S1 2023 100%	Revenus S1 2023 PdG	Revenus S1 2024 100%	Revenus S1 2024 PdG	Variation (%) PdG	Variation PdG (%) à PC
Hôtels en bail – Loyers variables	32,3	32,3	35,6	35,6	+10,0%	+9,3%
Hôtels en bail - Loyers fixes	93,5	87,1	96,2	89,5	+2,7%	+4,4%
Hôtels en murs et fonds - EBITDA	31,6	30,7	29,6	28,7	-6,6%	+2,9%
<b>Revenus des hôtels</b>	<b>157,4</b>	<b>150,1</b>	<b>161,4</b>	<b>153,7</b>	<b>+2,4%</b>	<b>+5,2%</b>

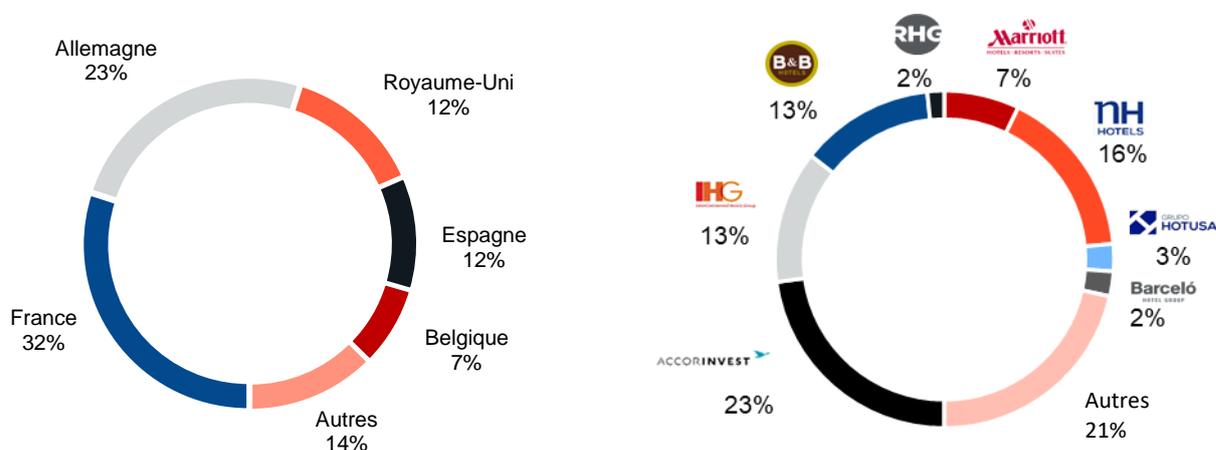
Les revenus des hôtels sont en hausse de +5,2% à périmètre constant par rapport au S1 2023 pour s'établir à 154 M€, notamment en raison des éléments suivants :

► **Hôtels en bail :**

- **Hôtels en loyers variables** (23% des revenus hôtels) : la hausse de +9,3% à périmètre constant sur un an provient des très bonnes performances des hôtels en Europe du Sud, compensée par un ralentissement de l'activité en région parisienne dans la période pré-olympique.
  - **Hôtels en bail à loyers fixes** (58% des revenus hôtels) : hausse des loyers de +4,4% à périmètre constant, en raison notamment de la hausse d'indexation des loyers.
- **Hôtels en murs et fonds** (19% des revenus hôtels) : ces hôtels sont majoritairement situés en Allemagne et au nord de la France. L'EBITDA des actifs en murs et fonds est en hausse de +2,9% à périmètre constant sur un an grâce notamment aux bonnes performances hôtelières enregistrées sur les actifs allemands.

**3. Revenus annualisés**

Répartition par opérateur et par pays, sur la base des loyers 2024 qui s'élèvent à 340,4 M€ en part du groupe



**COVIVIO HOTELS**  
**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

Les loyers sont répartis en loyers fixes (55%), loyers variables (22%) 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 : 11,8 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	6,8	3%	1,6	1%
2025	5,9	2%	5,2	2%
2026	10,9	4%	0,0	0%
2027	2,2	1%	2,2	1%
2028	0,0	0%	0,0	0%
2029	32,3	12%	27,6	11%
2030	19,7	7%	19,7	7%
2031	5,3	2%	9,9	4%
2032	8,8	3%	8,8	3%
2033	11,8	5%	15,3	6%
Au-delà	159,0	61%	172,4	66%
<b>Total Hôtels en bail</b>	<b>262,7</b>	<b>100%</b>	<b>262,7</b>	<b>100%</b>

#### 6. Valorisation du patrimoine : +0,5% de hausse à périmètre constant

##### 6.1. Évolution de patrimoine

(M€, hors droits, Part du Groupe)	Valeur 2023	Acquis.	Travaux	Cessions	Variation de valeur	Autres	Valeur S1 2024
Hôtels en bail	4 434		4	-16	28	14	4 464
Hôtels en murs et fonds	1 337		17		1	2	1 357
<b>Total Hôtels</b>	<b>5 771</b>		<b>21</b>	<b>-16</b>	<b>29</b>	<b>16</b>	<b>5 821</b>

Au 30 juin 2024, le patrimoine hôtels totalise 5,8 milliards d'euros part du Groupe, en hausse de 50 M€ par rapport à fin 2023, qui s'explique principalement par une variation de valeur à périmètre constant de 29 M€ et des travaux à hauteur de 21 M€.

**COVIVIO HOTELS**  
**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

**6.2. Variation à périmètre constant :**

+0,5%

(M€, hors droits)	Valeur 2023 PdG	Valeur S1 2024 100%	Valeur S1 2024 PdG	Var.de valeur à PC <sup>1</sup> en PdG	Rdt <sup>2</sup> 2023	Rdt <sup>2</sup> S1 2024	% de la valeur totale
France	1 597	2 134	1 608	+0,8%	5,6%	5,5%	28%
Paris	703	842	711				
Grand Paris (Hors Paris)	290	462	291				
Métropoles Régionales	375	517	378				
Autres villes	229	312	228				
Allemagne	602	617	600	-0,3%	5,6%	5,8%	10%
Francfort	67	69	66				
Munich	45	45	45				
Berlin	67	71	69				
Autres villes	422	432	420				
Belgique	218	248	220	+0,9%	7,2%	7,7%	4%
Bruxelles	78	102	83				
Autres villes	140	146	138				
Spain	636	629	629	+0,5%	6,2%	6,7%	11%
Madrid	282	275	275				
Barcelone	222	221	221				
Autres villes	132	133	133				
Royaume-Uni	662	683	683	+0,4%	5,6%	5,3%	12%
Italie	266	273	273	+2,5%	5,5%	6,0%	5%
Autres Pays	451	450	450	+0,6%	5,7%	6,3%	8%
<b>Total Hôtels en bail</b>	<b>4 434</b>	<b>5 033</b>	<b>4 464</b>	<b>+0,6%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,9%</b>	<b>77%</b>
France	311	326	326	+2,8%	6,5%	6,3%	6%
Lille	103	106	106				
Autres villes	208	220	220				
Allemagne <sup>3</sup>	799	836	793	-1,0%	6,1%	6,0%	14%
Berlin	562	587	557				
Dresde et Leipzig	183	192	182				
Autres villes	54	57	54				
Autres Pays	228	237	237	-0,2%	6,8%	7,5%	4%
<b>Total Hôtels en murs et fonds</b>	<b>1 337</b>	<b>1 400</b>	<b>1 357</b>	<b>+0,0%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,3%</b>	<b>23%</b>
<b>Total Hôtels</b>	<b>5 771</b>	<b>6 432</b>	<b>5 821</b>	<b>+0,5%</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,0%</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> PC: Périmètre constant sur 6 mois

<sup>2</sup> Rendements calculés sur la base des revenus pour les hôtels en bail et des EBITDA pour les hôtels en murs et fonds

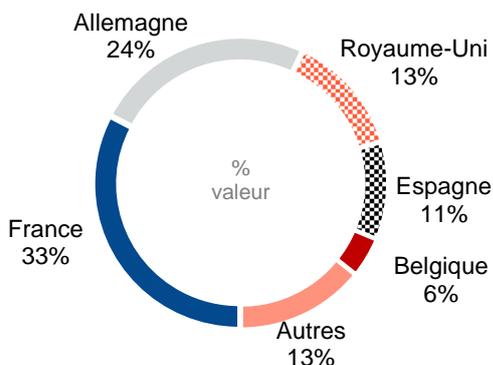
## COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Fin juin 2024, Covivio Hotels détient un patrimoine hôtelier unique d'une valeur de 5 821 M€ (6 432 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 8,9 et 90% 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 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 11,8 ans en moyenne.

La valeur du patrimoine hôtelier a progressé à périmètre constant de +0,5%, en raison de la stabilisation des taux de capitalisation et la croissance des revenus, portée par la bonne performance des hôtels à revenus variables et de l'indexation des loyers fixes.

### Répartition du patrimoine en valeur par pays



### 90 % dans les grandes métropoles européennes



**COVIVIO HOTELS**  
**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

- **Tableau de passage du patrimoine :**

<b>Patrimoine au 30/06/2024</b>	<b>5 866 M€</b>
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 248 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 43 M€
Sociétés MEE > 30%	- 158 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 205 M€
<b>Actifs immobiliers Part du Groupe</b>	<b>5 793 M€</b>
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 280 M€
<b>Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS</b>	<b>6 074 M€</b>

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

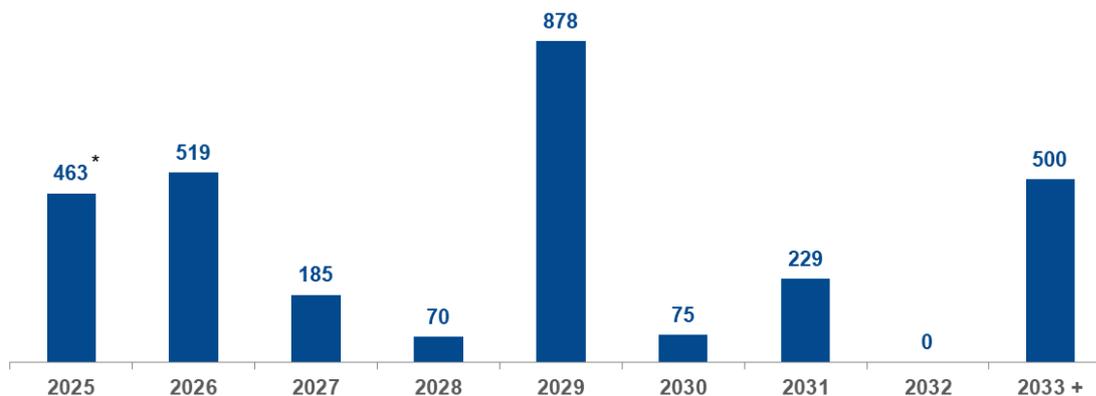
<b>Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS</b>	<b>3 324 M€</b>
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts différés	159 M€
Droits de mutations non optimisés	242 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	-120 M€
Impôts différés yc sur retraitements	246 M€
<b>EPRA NRV</b>	<b>3 852 M€</b>
Droits de mutations non optimisés	-196 M€
Goodwill et actifs incorporels au bilan	-115 M€
Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à long terme	-36 M€
<b>EPRA NTA</b>	<b>3 505 M€</b>
Optimisation des droits de mutations	-47 M€
Actifs incorporels au bilan	0 M€
Juste valeur des dettes à taux fixe (hors spread de crédit) nets d'impôt différés	103 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	120 M€
Impôts différés	-210 M€
<b>EPRA NDV</b>	<b>3 472 M€</b>

- **Tableau de passage des loyers :**

M€	Revenus 30/06/2024 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Revenus 30/06/2024 PdG Covivio Hotels
Hôtellerie	161 M€	-8 M€	154 M€
Commerces d'exploitation	2 M€	0 M€	2 M€
<b>Total Revenus</b>	<b>163 M€</b>	<b>-8 M€</b>	<b>155 M€</b>
<b>dont Ebitda des hôtels en gestion</b>	<b>30 M€</b>	<b>-1 M€</b>	<b>29 M€</b>

**COVIVIO HOTELS**  
**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

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



\* dont 350 M€ refinancés via la dette obligataire émise en mai 2024

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

(M€, Part du Groupe)	31/12/2023	30/06/2024
Dette nette comptable	2 260	2 373
Créances rattachées aux part. intégrées globalement	-28	-24
Promesses	-155	-146
Créances sur cessions	-5	-5
Dettes sur acquisitions	7	-4
<b>Dette nette part du groupe</b>	<b>2 079</b>	<b>2 194</b>
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	5 939	5 964
Promesses	-155	-146
Créances rattachées aux participations MEE	53	58
Part des entreprises associées	205	207
<b>Valeur des actifs</b>	<b>6 041</b>	<b>6 083</b>
<b>LTV Hors Droits</b>	<b>36,0%</b>	<b>37,6%</b>
<b>LTV Droits Inclus</b>	<b>34,4%</b>	<b>36,1%</b>

- **Réconciliation avec les comptes consolidés :**

Dette nette

(M€)	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Dette Bancaire	2 929	-93	<b>2 836</b>
Trésorerie et équivalents	-472	8	<b>-463</b>
<b>Dette nette</b>	<b>2 457</b>	<b>-85</b>	<b>2 373</b>

**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	4 438	495	1 400	-612	5 720
Actifs destinés à la vente	146				146
<b>Total patrimoine</b>	<b>4 584</b>	<b>495</b>	<b>1 400</b>	<b>-612</b>	<b>5 866</b>
				Droits de mutations	242
				Patrimoine Part du Groupe Droits Inclus	6 082
				QP patrimoine MEE	-57
				(+) Créances rattachées à des participations	58
				<b>Patrimoine pour le calcul LTV</b>	<b>6 083</b>

Interest Coverage Ratio (ICR)

en M€	30/06/2023	30/06/2024
EBE (Loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	145	153
Coûts de l'endettement	-28	-26
<b>ICR</b>	<b>5,24</b>	<b>5,94</b>

- **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
<b>Loyers Nets</b>	<b>130,7</b>	<b>-6,7</b>	<b>124,0</b>	<b>0,8</b>	<b>124,7</b>
<b>Résultat des hôtels en gestion</b>	<b>29,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>28,7</b>	<b>1,7</b>	<b>30,4</b>
<b>Coûts de fonctionnement</b>	<b>-8,7</b>	<b>0,4</b>	<b>-8,3</b>		<b>-8,3</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-20,6	0,4	-20,2	17,8	-2,4
Variation nette des provisions et autres	8,0	0,0	7,9	-3,8	4,1
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>138,9</b>	<b>-6,8</b>	<b>132,0</b>	<b>16,5</b>	<b>148,5</b>
Résultat des cessions d'actifs	3,5	0,0	3,5	-3,5	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	20,9	-2,5	18,4	-18,4	0,0
Résultat des cessions de titres	-0,0	0,0	-0,0	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre	-0,8	0,0	-0,8	0,8	0,0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>162,4</b>	<b>-9,4</b>	<b>153,1</b>	<b>-4,5</b>	<b>148,5</b>
Coût de l'endettement financier net	-29,9	2,3	-27,6	0,0	-27,6
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-7,8	0,0	-7,8	5,4	-2,4
Ajustement de valeur des instruments dérivés	20,7	-1,7	19,0	-19,0	0,0
Actualisation et résultat de change	0,4	0,0	0,4	0,0	0,4
Variation nette des provisions financières et autres	-0,7	0,7	0,0	0,0	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	8,6	0,0	8,6	-2,5	6,1
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts			-0,7	0,7	0,0
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>153,7</b>	<b>-8,7</b>	<b>145,0</b>	<b>-20,0</b>	<b>125,0</b>
Impôts différés	-6,1	-0,1	-6,1	6,1	0,0
Impôts sur les sociétés	-5,6	0,1	-5,5	0,0	-5,5
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>142,0</b>	<b>-8,7</b>	<b>133,3</b>	<b>-13,8</b>	<b>119,5</b>

**COVIVIO HOTELS**  
**COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

- **Bilan (données 100%) :**

M€ - Données Consolidées	31/12/2023	30/06/2024	M€ - Données Consolidées	31/12/2023	30/06/2024
<b>ACTIFS INCORPORELS</b>			Capital	593	593
Ecart d'acquisition	117	117	Primes	1 659	1 486
Autres immobilisations incorporelles	0	0	Actions propres	0	0
<b>ACTIFS CORPORELS</b>			Réserves consolidées	1 147	1 111
Immeuble d'exploitation	1 084	1 072	Résultat	-12	133
Autres immobilisations corporelles	16	15	<b>CAPITAUX PROPRES DU GROUPE</b>	<b>3 387</b>	<b>3 324</b>
Immobilisations en cours	10	24	Intérêts non contrôlant	164	170
Immeuble de placement	4 655	4 485	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3 551</b>	<b>3 494</b>
Actifs financiers non courants	60	58	Emprunt Long Terme	2 199	2 458
Participations dans les entreprises mises en équ	205	207	Passif locatif Long Terme	283	288
Impôts Différés Actifs	24	16	Instruments financiers	41	49
Instruments financiers actif LT	120	140	Impôts Différés Passifs	210	208
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>6 291</b>	<b>6 133</b>	Engagements de retraite et autres	1	1
Actifs disponibles à la vente	162	362	Autres dettes et dépôts garantie Long Terme	9	9
Intérêts courus des prêts	24	25	<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 743</b>	<b>3 013</b>
Stocks et en-cours	2	2	Passifs destinés à être cédés	7	6
Instruments financiers actif CT	57	60	Dettes fournisseurs	48	62
Créances clients	43	95	Dettes sur acquisitions d'immobilisations	7	6
Créances fiscales (IS)	6	5	Emprunt Court Terme	256	471
Autres créances	27	29	Passif locatif Court Terme	6	6
Charges constatées d'avance	3	5	Instruments financiers CT	32	35
Trésorerie et équivalent de trésorerie	109	472	Dépôts de garantie	0	0
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>433</b>	<b>1 056</b>	Avances et acomptes et avoirs à établir	12	21
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6 724</b>	<b>7 190</b>	Provisions Court Terme	4	4
			Impôts courants	10	10
			Autres dettes et dettes fiscales et sociales	30	52
			Comptes de Régularisations	18	9
			<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>430</b>	<b>683</b>
			<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>6 724</b>	<b>7 190</b>

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

M€ - Données Consolidées	30/06/2023	30/06/2024	Variation
Loyers	128	134	6
Charges locatives non récupérées	-1	-2	0
Charges sur Immeubles	-2	-2	0
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1	1	1
<b>LOYERS NETS</b>	<b>124</b>	<b>131</b>	<b>7</b>
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	136	138	2
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-105	-108	-4
<b>RESULTAT DES HOTELS EN GESTION</b>	<b>32</b>	<b>30</b>	<b>-2</b>
<b>RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Revenus de gestion et d'administration	3	2	0
Frais liés à l'activité	-1	-1	0
Frais de structure	-11	-10	0
<b>COUT DE FONCTIONNEMENT NET</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-24	-21	3
Variation nette des provisions et autres	15	8	-7
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>138</b>	<b>139</b>	<b>1</b>
Résultat des cessions d'actifs	0	4	4
Résultat des ajustements de valeurs	-44	21	65
Résultat de cession de titres	0	0	0
Résultat des variations de périmètre	-2	-1	1
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>92</b>	<b>162</b>	<b>71</b>
Coût de l'endettement financier net	-31	-30	1
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-8	-8	0
Ajustement de valeur des instruments dérivés	8	21	13
Actualisation et résultat de change	0	0	0
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	0	-1	-1
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	5	9	4
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>66</b>	<b>154</b>	<b>87</b>
Impôts différés	2	-6	-8
Impôts sur les sociétés	-6	-6	1
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>62</b>	<b>142</b>	<b>80</b>
Intérêts minoritaires	0	-9	-9
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>	<b>62</b>	<b>133</b>	<b>71</b>

- **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).