







Paris, le 18 février 2025

## Résultats annuels 2024 de Covivio Hotels : Une année de croissance et de transformation

### Marché hôtelier : la dynamique positive en Europe s'est poursuivie en 2024

L'hôtellerie européenne a profité d'une bonne dynamique en 2024, avec la poursuite de la hausse des RevPAR, de +4% en moyenne, soutenue par l'augmentation des prix et une légère croissance des taux d'occupation. L'Europe du Sud a contribué à ces performances et en particulier l'Espagne, avec une hausse du RevPAR de +13%. L'Allemagne continue de rattraper son retard avec une croissance de +7%. La France enregistre des résultats plus mesurés (+2%), la bonne performance de l'été ayant été compensé par l'attentisme des touristes pendant la phase préparatoire des Jeux Olympiques.

	<u>RevPAR</u>	<u>Prix moyens des chambres</u>	<u>Taux d'occupation</u>
	vs. 2023	vs. 2023	vs. 2023
<i>Données cumulées à fin décembre 2024*</i>			
	+4%	+3%	+0,5pt
	+13%	+9%	+2,3pt
	+4%	+4%	+0,2pt
	+7%	+4%	+2,0pt
	+2%	+3%	-0,9pt
	+2%	+1%	+0,9pt

\* Source : MKG\_destination

L'investissement hôtelier en Europe en 2024 est en hausse de +34%, à 19,5 milliards d'euros et représente désormais 9,5% des volumes d'investissement totaux en immobilier.

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

## Opération majeure de remembrement avec AccorInvest

Dans ce contexte, Covivio Hotels a réalisé une année 2024 particulièrement active. Fin novembre, le groupe a signé l'opération de remembrement de la propriété des murs et fonds de commerce d'hôtels détenus conjointement avec AccorInvest, pour une valeur totale d'échange de près de 800 M€.

Covivio Hotels détenait, jusqu'à fin novembre 2024, les murs de 54 hôtels, loués au groupe AccorInvest en loyer variable sur chiffre d'affaires, dans le cadre de baux à long terme. Le groupe AccorInvest était propriétaire et exploitant des fonds de commerce de ces hôtels, signant des contrats de gestion long terme avec le groupe Accor.

Covivio Hotels était 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 2014 : 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.

L'opération porte ainsi sur l'acquisition par Covivio Hotels (et ses partenaires pour les 2 *joint-ventures*) de 43 fonds de commerce<sup>1</sup> - permettant ainsi le remembrement de ces hôtels détenus en murs et fonds par Covivio Hotels - en contrepartie du transfert à AccorInvest des murs de 16 autres hôtels 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>2</sup>, équivalente à celle des fonds de commerce détenus et exploités par les sociétés dont les titres ont été acquis.

Cette opération permet à Covivio Hotels de renforcer sa présence hôtelière dans des zones à forte attractivité touristique bénéficiant d'un potentiel de création de valeur significatif au travers de travaux de repositionnement et d'optimisation de la gestion.

Sur les 43 hôtels concernés, 14 établissements sont directement gérés par la plateforme opérationnelle de Covivio Hotels : [WiZiU](#). Covivio Hotels s'appuie également sur 2 autres acteurs : Atypio et Sohoma, qui exploiteront respectivement 12 et 10 établissements, via des contrats de management. Cinq hôtels sont toujours exploités par Accor.

Le patrimoine hôtelier de Covivio Hotels est désormais composé à 62% d'actifs en bail, majoritairement fixe, et 38% d'actifs en murs et fonds. Cette opération renforce la transition de Covivio Hotels d'une logique d'investisseur immobilier à une approche d'*asset manager* et opérateur hôtelier. Le groupe accompagne aujourd'hui près d'une vingtaine d'enseignes en Europe, avec un modèle toujours plus diversifié (actif en bail ou actif en murs & fonds).

## Acquisition d'un hôtel 4 étoiles aux Canaries, première destination touristique d'Espagne

Covivio Hotels a également acquis pour près de 81 M€ droits inclus, un hôtel situé à Tenerife, aux Canaries, première destination touristique d'Espagne avec 69,7 millions de nuitées en 2023 (20% du total national), et seule destination loisirs en Europe sans saisonnalité. Le climat tempéré de l'île permet une ouverture de l'hôtel toute l'année, son taux d'occupation moyen oscillant entre 85 et 90%.

L'établissement est composé de 429 chambres, un restaurant, 3 bars, 3 piscines, une salle de gym, des courts de squash et de volley, ainsi que 2 salles de réunion pouvant accueillir jusqu'à 140 personnes.

---

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

<sup>2</sup> Droits inclus, à 100%

## COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Rénové en 2021, il présente de solides performances environnementales, avec une empreinte carbone de 18,9kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an en 2023, conforme aux objectifs CRREM<sup>3</sup>.

Avec un rendement stabilisé d'environ 6,75%, l'hôtel est loué sur la base d'un bail triple net ferme jusqu'en 2041 à Iberostar, 5<sup>e</sup> opérateur hôtelier en Espagne et propriété de la famille espagnole Fluxa depuis 60 ans.

Cette première acquisition significative en Europe du Sud marque la volonté de Covivio Hotels de renforcer sa présence dans les principales destinations touristiques du Sud de l'Europe (Espagne, Italie, Portugal).

### 4 rénovations d'hôtels réalisées sur l'année : forte croissance des revenus

En 2024, Covivio Hotels a rénové 2 hôtels à Lille et 1 hôtel à Bruges, ainsi qu'un hôtel en bail loué à Melia, à Malaga. Ces projets représentent 458 clés, un total de travaux de 28,5 M€ et un rendement de plus de 15%. Covivio Hotels a notamment implanté le nouveau concept Novotel à Bruges, après avoir créé 12 chambres supplémentaires et rénové le lobby et les espaces serviciels. A Lille, deux livraisons ont eu lieu sur l'exercice : le Hilton Lille (remplaçant Crowne Plaza) après une rénovation complète des chambres, et le Grand Hôtel Bellevue situé en plein cœur de la Grand Place de Lille, après la création de 5 chambres et d'un bar en *rooftop*.

### 455 M€ de cessions à des marges supérieures aux valeurs de 2023

Covivio Hotels a signé en parallèle pour 455 M€ en part du groupe (606 M€ à 100%) de nouveaux engagements de cessions en 2024 : 43 actifs en France pour 333 M€, dont 31 hôtels sous enseigne Accor, 6 hôtels en Allemagne (62 M€), 4 en Pologne (34 M€), 1 en Espagne (17 M€), et 1 en Belgique (9 M€).

Les promesses ont été signées avec une marge moyenne de +4% par rapport aux valeurs d'expertise de fin 2023, reflétant le fort appétit des investisseurs pour l'hôtellerie.

### Patrimoine en hausse de +1,5%, portée par la hausse des revenus et la rénovation d'hôtels

Covivio Hotels détient à fin décembre 2024, un patrimoine d'une valeur de 5 818 M€ (6 439 M€ à 100%), caractérisé par :

- des emplacements prime : 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), de segments (66% d'hôtels économiques et moyenne gamme et 34% d'hôtels haut de gamme) et de partenaire opérateurs (17 dont les leaders en Europe comme Accor, Marriott, IHG, NH ou B&B) ;
- des baux long terme de 11,0 ans fermes en moyenne.

---

<sup>3</sup> CRREM : Carbon Risk Real Estate Monitor

## COVIVIO HOTELS COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Patrimoine en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2023	Valeurs HD 31/12/2024	Δ 2024 à PC <sup>1</sup>	Rdt HD 2023 <sup>2</sup>	Rdt HD 2024 <sup>2</sup>
Hôtellerie en bail	4 434	3 593	1,4%	5,8%	6,0%
Hôtellerie Murs et Fonds	1 337	2 226	1,7%	6,2%	7,0%
<b>Total Hôtels</b>	<b>5 771</b>	<b>5 818</b>	<b>1,5%</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,4%</b>
Actifs non stratégiques (commerces)	51	43	-7,4%	N/A	N/A
<b>Total Covivio Hotels</b>	<b>5 822</b>	<b>5 861</b>	<b>1,4%</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,4%</b>

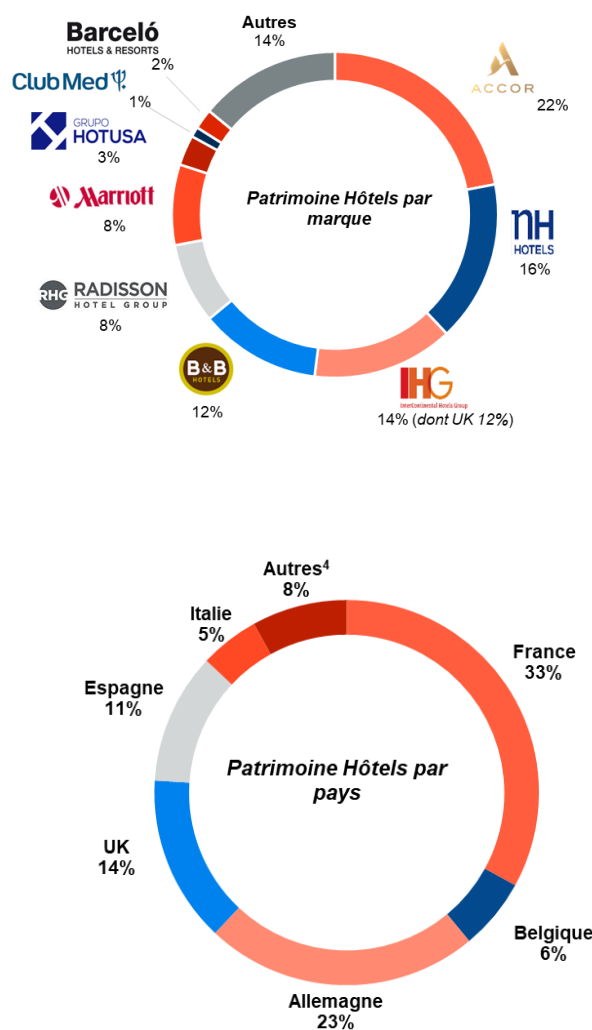
<sup>1</sup> PC : Périmètre constant

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

A périmètre constant, le patrimoine Hôtels s'inscrit en hausse de +1,5% sur un an. La croissance concerne en particulier les hôtels en France (+2%) et dans le sud de l'Europe (+4,8% en Italie, +3,4% en Espagne), portés par la hausse des revenus et les actions d'*asset management*.

Le patrimoine hôtelier présente un rendement moyen hors droits de 6,4% (+50 pb sur un an), dont 6% sur le patrimoine en bail et 7% sur le patrimoine détenu en murs et fonds.

### Répartition du patrimoine hôtelier au 31/12/2024 (en PdG)



<sup>4</sup> Autres : Hongrie, Portugal, République Tchèque, Irlande et Pologne.

# COVIVIO HOTELS

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Succès des refinancements, maturité de la dette en hausse et liquidité renforcée

Trois nouveaux financements d'un montant de 880 M€ ont été mis en place en 2024, 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 une marge 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 s'est réduite, à 2 119 M€ en part du groupe contre 2 260 M€ au 31 décembre 2023, pour un taux de 2,33% à fin décembre et une maturité moyenne en hausse de 1,2 an, à 4,8 ans. Covivio Hotels dispose d'un taux de couverture de la dette renforcé, de 95% à fin décembre 2024 (vs 89% fin 2023), avec une maturité des instruments de couverture élevée, de 5,6 ans.

Au 31 décembre 2024, la LTV (Loan To Value) s'établit à 32,5%, en baisse de -1,9 point par rapport à 2023. Le ratio de couverture des intérêts (ICR) ressort à 6,09x, en progression par rapport à fin 2023 (5,38x). Le ratio de dette nette/EBITDA s'élève à 7,6x contre 8,5x à fin 2023.

Covivio Hotels dispose, à fin décembre 2024, d'une liquidité (y compris lignes de crédits non tirées) d'un montant de 891 M€.

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 des revenus : +7,2% à périmètre constant

Les bons résultats du marché hôtelier et de nos hôtels sur l'année se traduisent par une croissance des revenus de 4,1% en courant et +7,2% à périmètre constant, pour s'établir à 334,6 M€ contre 317,3 M€ au 31 décembre 2023.

M€	Revenus	Revenus	Revenus	Revenus	Var.	Var.
	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2024	PdG	PdG
	100%	PdG	100%	PdG	(%)	(%) à PC <sup>(*)</sup>
Hôtels en bail - Loyers variables	71,3	71,3	74,5	74,5	4,4%	31,2%
Hôtels en bail - Autres	186,3	173,4	193,5	179,9	3,7%	4,3%
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	74,6	72,5	82,6	80,3	10,7%	4,9%
<b>Total revenus Hôtels</b>	<b>332,3</b>	<b>317,3</b>	<b>350,6</b>	<b>334,6</b>	<b>5,5%</b>	<b>7,2%</b>
Non stratégiques (commerces)	6,3	6,3	2,1	2,1	-66,4%	n.a
<b>Total revenus Covivio Hotels</b>	<b>338,6</b>	<b>323,6</b>	<b>352,7</b>	<b>336,7</b>	<b>4,1%</b>	<b>7,2%</b>

(\*) à périmètre constant

### Hôtels en bail (76% des revenus Hôtels en part du groupe)

- Hôtels en loyers variables (22% 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 +31,2% à périmètre constant** sur un an provient des très bonnes performances des hôtels en Europe du Sud.
- Hôtels en loyers fixes (54% des revenus hôtels) : **hausse des loyers de +4,3% 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 en bail demeure à 100% sur le portefeuille.

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

**Hôtels en murs et fonds (24% des revenus Hôtels en part du groupe)**

Ces hôtels sont majoritairement situés en Allemagne et en France. L'EBITDA des actifs en murs et fonds est en hausse de +4,9% à périmètre constant sur un an, grâce notamment aux bonnes performances hôtelières enregistrées sur les actifs situés à Berlin et à Nice. Les revenus des hôtels en murs et fonds incluent les EBITDA du mois de décembre des actifs repris dans le cadre de l'opération de remembrement avec AccorInvest (+5,0 M€).

**Croissance du résultat net récurrent de +8% en 2024**

Le résultat net récurrent (EPRA Earnings) de 258,1 M€ à fin décembre 2024 (contre 238,8 M€ fin 2023) affiche une hausse de +8,1% sur un an, sous l'effet de la hausse des revenus. Par action, l'EPRA Earnings atteint 1,74 € (contre 1,61 € l'an passé), également en progression de +8,1%.

L'ANR EPRA NTA s'établit à 3 815 M€ contre 3 550 M€ fin 2023. Par action, il s'élève à 25,8 €, soit une hausse de +7,5% par rapport à fin 2023.

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 3 690 M€, contre 3 512 M€ à fin décembre 2023, en hausse de +5,1%. Il s'établit à 24,9 €/action.

**Proposition d'un dividende de 1,50€/action, en hausse de +15%**

Covivio Hotels proposera au vote de l'Assemblée Générale du 15 avril prochain la distribution d'un dividende de 1,50 € par action, en hausse de +15% (1,30 € par action en 2023), représentant un taux de distribution de 86%. Afin d'accompagner son développement, Covivio Hotels proposera à ses actionnaires la possibilité d'opter pour le paiement de ce dividende en actions<sup>5</sup>. Cette option de paiement vise à donner des moyens supplémentaires à Covivio Hotels pour accélérer son développement en Europe.

**Perspectives 2025**

Leader de l'immobilier hôtelier dans les principaux marchés européens, Covivio Hotels entend poursuivre son développement et continuer ses actions d'*Asset Management* pour extraire le potentiel de valorisation de son patrimoine existant.

**CONTACTS**

**Relations Presse**

Géraldine Lemoine

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 00

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

Louise-Marie Guinet

Tél : + 33 (0)1 43 26 73 56

[covivio@wellcom.fr](mailto:covivio@wellcom.fr)

**Relations Investisseurs**

Vladimir Minot

Tél : + 33 (0)1 58 97 51 94

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

---

<sup>5</sup> Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 15 avril 2025

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

**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 décembre 2024.

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 23,0 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 décembre 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 (loyers fixes ou variables) 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 (283 hôtels, 39 477 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 les principaux opérateurs hôteliers tels qu'Accor, B&B, Marriott 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).

L'échange d'actifs avec AccorInvest, finalisé fin novembre 2024, impacte le compte de résultat sur le mois de décembre.

**1. Les performances hôtelières continuent de progresser**

Les performances des hôtels européens ont encore été solides en 2024. Le RevPAR (revenu par chambre disponible) moyen en Europe affiche une augmentation de +4% par rapport à 2023, le marché poursuivant sa dynamique positive, soutenue par la hausse des prix moyens mais aussi des taux d'occupation.

	<u>RevPAR</u>	<u>Prix moyens des chambres</u>	<u>Taux d'occupation</u>
	vs. 2023	vs. 2023	vs. 2023
<i>Données cumulées à fin décembre 2024*</i>			
	+4%	+3%	+0,5pt
	+13%	+9%	+2,3pt
	+4%	+4%	+0,2pt
	+7%	+4%	+2,0pt
	+2%	+3%	-0,9pt
	+2%	+1%	+0,9pt

\* Source : MKG\_destination

- ▶ Les pays d'Europe du Sud affichent de très bonnes performances, l'Espagne en particulier avec une hausse de +13%.
- ▶ L'Allemagne poursuit son retard avec une croissance du RevPAR de +7%.
- ▶ En France, la croissance du RevPAR est plus modeste à +2%, impactée par le report de voyages en période pré-olympique.



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

- ▶ Du côté des investissements, les volumes affichent l'une des plus fortes croissances pour une seule classe d'actif en Europe, atteignant les 19,5 milliards d'euros en 2024, soit +34% par rapport à 2023 d'après CBRE.

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%)
- 22 actifs AccorInvest, dont 21 actifs en France et 1 actif en Belgique, détenus entre 31,2% et 33,3%.

## 2. Revenus comptabilisés : +7,2% à périmètre constant

(M€)	Revenus 2023 100%	Revenus 2023 PdG	Revenus 2024 100%	Revenus 2024 PdG	Variation (%) PdG	Variation PdG (%) à PC
Hôtels en bail – Loyers variables	71,3	71,3	74,5	74,5	+4,4%	+31,2%
Hôtels en bail - Loyers fixes	186,3	173,4	193,5	179,9	+3,7%	+4,3%
Hôtels en murs et fonds - EBITDA	74,6	72,5	82,6	80,3	+10,7%	+4,9%
<b>Revenus des hôtels</b>	<b>332,3</b>	<b>317,3</b>	<b>350,6</b>	<b>334,6</b>	<b>+5,5%</b>	<b>+7,2%</b>

Les revenus des hôtels sont en hausse de +7,2% à périmètre constant par rapport à fin 2023 pour s'établir à 335 M€, notamment en raison des éléments suivants :

▶ **Hôtels en bail :**

- **Hôtels en loyers variables** (22% des revenus hôtels) : la hausse de +31,2% à périmètre constant sur un an provient des très bonnes performances des hôtels en Europe du Sud.
- **Hôtels en bail à loyers fixes** (54% des revenus hôtels) : hausse des loyers de +4,3% à périmètre constant, en raison notamment de la hausse d'indexation des loyers.

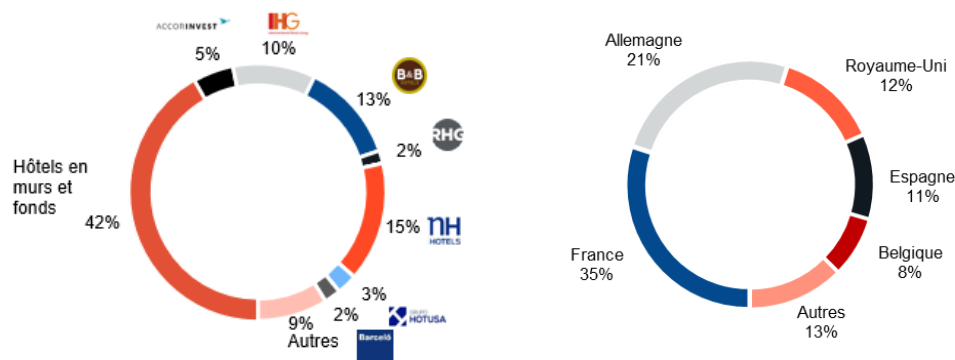
- ▶ **Hôtels en murs et fonds (24% des revenus hôtels) :** ces hôtels sont majoritairement situés en Allemagne et au nord de la France. L'EBITDA des actifs en murs et fonds est en hausse de +4,9% à périmètre constant sur un an grâce notamment aux bonnes performances hôtelières enregistrées sur les actifs situés à Berlin et à Nice.

A périmètre courant, les revenus augmentent de +5,5% sur un an, impactés par les cessions de 2023 et 2024, tandis que l'échange d'actifs avec AccorInvest n'a été finalisé que fin novembre 2024 et ne contribue que pour le mois de décembre 2024.

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

### 3. Revenus annualisés

Répartition par locataire/opérateur et par pays, sur la base des revenus 2024 qui s'élèvent à 369,1 M€ en part du groupe



Les revenus sont répartis en loyers fixes (50%), loyers variables (8%) et EBITDA (42%).

### 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 hôtels : 11,0 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
2025	2,5	1%	-	0%
2026	11,3	5%	-	0%
2027	4,2	2%	-	0%
2028	5,8	3%	-	0%
2029	2,6	1%	6,0	3%
2030	2,4	1%	9,1	4%
2031	30,1	14%	19,4	9%
2032	8,3	4%	10,6	5%
2033	10,2	5%	10,9	5%
2034	6,5	3%	10,2	5%
Au-delà	131,1	61%	148,8	69%
<b>Total Hôtels en bail</b>	<b>215,0</b>	<b>100%</b>	<b>215,0</b>	<b>100%</b>

### 6. Valorisation du patrimoine : +1,5% de hausse à périmètre constant

#### 6.1. Évolution de patrimoine

(M€, hors droits, PdG)	Valeur 2023	Acquis.	Travaux	Cessions	Variation de valeur	Changement de périmètre	Autres	Valeur 2024
Hôtels en bail	4 434	81	16	-436	48	-577	26	3 593
Hôtels en murs et fonds	1 337	270	32	-27	32	577	4	2 226
<b>Total Hôtels</b>	<b>5 771</b>	<b>352</b>	<b>48</b>	<b>-463</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>5 818</b>

Au 31 décembre 2024, le patrimoine hôtels totalise 5,8 milliards d'euros part du Groupe, en hausse de 47 M€ par rapport à fin 2023, qui s'explique principalement les effets des acquisitions (+352 M€), des

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

travaux (+48 M€), des variations de valeur à périmètre constant (+80 M€) et des cessions (-463 M€).

**6.2. Variation à périmètre constant : +1.5%**

(M€, hors droits)	Valeur 2023 PdG	Valeur 2024 100%	Valeur 2024 PdG	Var.de valeur à PC <sup>1</sup> en PdG	Rdt <sup>2</sup> 2023	Rdt <sup>2</sup> 2024	% de la valeur totale
France	1 597	1 283	845	0,7%	5,6%	6,0%	15%
Paris	703	364	265				
Grand Paris (Hors Paris)	290	385	216				
Métropoles Régionales	375	258	172				
Autres villes	229	276	192				
Allemagne	602	584	568	-0,6%	5,6%	5,7%	10%
Francfort	67	69	67				
Munich	45	46	46				
Berlin	67	61	59				
Autres villes	422	408	397				
Belgique	218	121	121	-0,7%	7,2%	8,5%	2%
Bruxelles	78	18	18				
Autres villes	140	103	103				
Spain	636	641	641	+3,4%	6,2%	6,2%	11%
Madrid	282	285	285				
Barcelone	222	151	151				
Autres villes	132	206	206				
Royaume-Uni	662	712	712	+1,9%	5,6%	5,3%	12%
Italie	266	279	279	+4,8%	5,5%	6,1%	5%
Autres Pays	451	426	426	+0,3%	5,7%	6,3%	7%
<b>Total Hôtels en bail</b>	<b>4 434</b>	<b>4 047</b>	<b>3 593</b>	<b>+1,4%</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,0%</b>	<b>62%</b>
France	311	1 191	1 080	+3,7%	6,5%	7,3%	19%
Paris	0	553	493				
Lille	103	114	114				
Autres villes	208	524	473				
Allemagne <sup>3</sup>	799	815	774	-0,1%	5,9%	6,1%	13%
Berlin	562	593	563				
Dresde et Leipzig	183	165	156				
Autres villes	54	58	55				
Autres Pays	228	385	372	+0,8%	6,8%	8,0%	6%
<b>Total Hôtels en murs et fonds</b>	<b>1 337</b>	<b>2 392</b>	<b>2 226</b>	<b>+1,7%</b>	<b>6,2%</b>	<b>7,0%</b>	<b>38%</b>
<b>Total Hôtels</b>	<b>5 771</b>	<b>6 439</b>	<b>5 818</b>	<b>1,5%</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,4%</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> PC: Périmètre constant sur 12 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 décembre 2024, Covivio Hotels détient un patrimoine hôtelier unique d'une valeur de 5 818 M€ (6 439 M€ à 100%) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

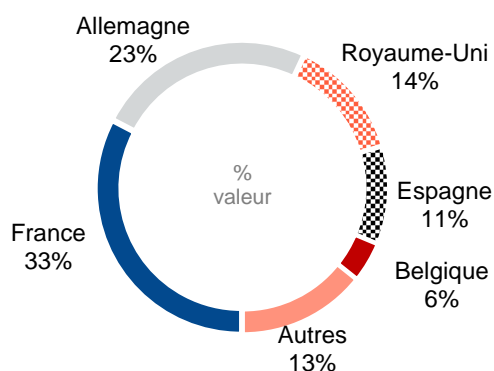
- Des emplacements de qualité : une note moyenne de « situation géographique » sur Booking.com égale à 8,9 et 90% au cœur de métropoles européennes
- un portefeuille diversifié, en termes de pays (12 pays), de segments (66% d'hôtels économiques et moyenne gamme et 34% d'hôtels haut de gamme)
- Des baux à long terme avec les principaux opérateurs hôteliers : 17 opérateurs hôteliers avec une durée résiduelle des baux de 11,0 ans en moyenne.

La valeur du patrimoine hôtelier a progressé à périmètre constant de +1,5%, en raison de la stabilisation des taux de capitalisation et de la croissance des revenus, portée par la bonne performance des hôtels à revenus variables et à l'indexation des loyers fixes.

La croissance porte tant sur les actifs en bail (+1,4%) que sur les hôtels détenus en murs et fonds (+1,7%) et concerne en particulier les hôtels en France (+2%) et dans le sud de l'Europe (+4,8% en Italie, +3,4% en Espagne).

Le portefeuille hôtelier a un rendement moyen hors droits de 6,4%, en hausse de +50 pb sur un an.

### 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 31/12/2024</b>	<b>5 861 M€</b>
Droit d'utilisation sur immeubles de placement	+ 248 M€
Droit d'utilisation sur biens d'exploitation	+ 46 M€
Sociétés MEE > 30%	- 156 M€
Survaleur non comptabilisée des actifs en Murs et Fonds	- 262 M€
<b>Actifs immobiliers Part du Groupe</b>	<b>5 739 M€</b>
Quote-part des minoritaires des sociétés en intégration globale	+ 269 M€
<b>Actifs immobiliers 100% - comptes IFRS</b>	<b>6 008 M€</b>

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

<b>Capitaux propres Groupe - Comptes IFRS</b>	<b>3 435 M€</b>
Réévaluation des actifs en exploitation (hôtels) nette d'impôts différés	201 M€
Droits de mutations non optimisés	321 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	-96 M€
Impôts différés yc sur retraitements	264 M€
<b>EPRA NRV</b>	<b>4 124 M€</b>
Droits de mutations non optimisés	-273 M€
Goodwill et actifs incorporels au bilan*	-1 M€
Impôts différés sur les actifs ne devant pas être conservés à long terme	-35 M€
<b>EPRA NTA</b>	<b>3 815 M€</b>
Optimisation des droits de mutations	-48 M€
Actifs incorporels au bilan	1 M€
Juste valeur des dettes à taux fixe (hors spread de crédit) nets d'impôt différés	55 M€
Juste valeur des instruments financiers bruts	96 M€
Impôts différés	-228 M€
<b>EPRA NDV</b>	<b>3 690 M€</b>

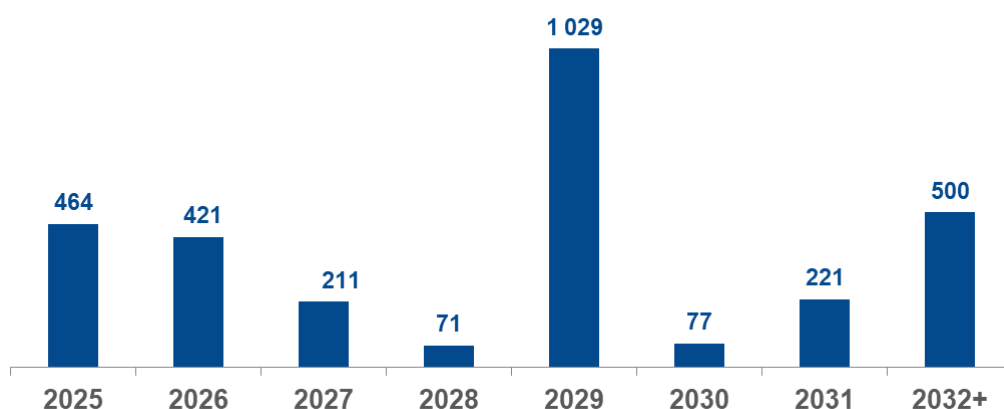
\*Le goodwill correspondant pour 323 M€ (2,2 €/action) aux fonds de commerce des hôtels en gestion acquis n'a pas été déduit. En effet, le prix payé pour acquérir ces fonds de commerce est un élément de la valeur de l'actif « Murs & Fonds » tel que valorisé par l'expert immobilier. Le Groupe n'a pas payé de prix additionnel pour acquérir ces fonds. Le Goodwill présenté au bilan est donc constitutif de la juste valeur des actifs présentés en immeuble d'exploitation au bilan du Groupe.

- **Tableau de passage des loyers :**

M€	Revenus 31/12/2024 Comptes IFRS	Quote-part des minoritaires	Revenus 31/12/2024 PdG Covivio Hotels
Hôtellerie	351 M€	-16 M€	335 M€
Commerces d'exploitation	2 M€	0 M€	2 M€
<b>Total Loyers</b>	<b>353 M€</b>	<b>-16 M€</b>	<b>337 M€</b>
<b>Ebitda des hôtels en gestion</b>	<b>83 M€</b>	<b>-2 M€</b>	<b>80 M€</b>

**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)	31/12/2023	31/12/2024
Dette nette comptable	2 260	2 119
Créances rattachées aux part. intégrées globalement	-28	-27
Promesses	-155	-69
Créances sur cessions	-5	-7
Dettes sur acquisitions	7	11
<b>Dette nette part du groupe</b>	<b>2 079</b>	<b>2 026</b>
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	5 939	6 029
Promesses	-155	-69
Créances rattachées aux participations MEE	53	61
Part des entreprises associées	205	217
<b>Valeur des actifs</b>	<b>6 041</b>	<b>6 237</b>
<b>LTV Hors Droits</b>	<b>36,0%</b>	<b>34,3%</b>
<b>LTV Droits Inclus</b>	<b>34,4%</b>	<b>32,5%</b>

- **Réconciliation avec les comptes consolidés :**

Dette nette

(M€)	Comptes consolidés	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Dette Bancaire	2 246	-442	<b>2 688</b>
Trésorerie et équivalents	0	570	<b>-570</b>
<b>Dette nette</b>	<b>2 246</b>	<b>-1 012</b>	<b>2 119</b>

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

**Patrimoine**

(M€)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE>30%	Patrimoine exploitation en JV	Patrimoine exploitation MEE>30% en JV	droits d'utilisation IFRS 16	Part revenant aux minoritaires	Part du Groupe
Immeubles de placement & développement	3 950	309	2 385	182	-294	-740	5 792
Actifs destinés à la vente	69						69
<b>Total patrimoine</b>	<b>4 019</b>	<b>309</b>	<b>2 385</b>	<b>182</b>	<b>-294</b>	<b>-740</b>	<b>5 861</b>
						Droits de mutations	321
						Patrimoine Part du Groupe Droits Inclus	6 182
						QP patrimoine MEE	0
						(+) Créances rattachées à des participations	61
						<b>Patrimoine pour le calcul LTV</b>	<b>6 237</b>

**Interest Coverage Ratio (ICR)**

en M€	31/12/2023	31/12/2024
EBE (Loyers nets (-) coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	304	322
Coûts de l'endettement	-57	-53
<b>ICR</b>	<b>5,38</b>	<b>6,09</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>262,7</b>	<b>-13,5</b>	<b>249,2</b>	<b>0,0</b>	<b>249,2</b>
<b>Résultat des hôtels en gestion</b>	<b>82,6</b>	<b>-2,3</b>	<b>80,3</b>	<b>0,0</b>	<b>80,3</b>
<b>Coûts de fonctionnement</b>	<b>-15,1</b>	<b>0,9</b>	<b>-14,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-14,2</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-56,7	1,1	-55,6	49,2	-6,4
Variation nette des provisions et autres	15,5	0,0	14,6	-7,8	6,8
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>289,0</b>	<b>-14,7</b>	<b>274,3</b>	<b>41,4</b>	<b>315,7</b>
Résultat des cessions d'actifs	12,6	-0,3	12,3	-12,3	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	51,3	-2,8	48,5	-48,5	0,0
Résultat des cessions de titres	-0,4	0,0	-0,4	0,4	0,0
Résultat des variations de périmètre	-4,9	0,0	-4,8	4,8	0,0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>347,7</b>	<b>-17,8</b>	<b>329,9</b>	<b>-14,2</b>	<b>315,7</b>
Coût de l'endettement financier net	-57,3	4,5	-52,8	0,0	-52,8
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-15,7	0,0	-15,7	11,0	-4,8
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-21,4	-0,2	-21,7	21,7	0,0
Actualisation et résultat de change	-1,2	2,1	0,9	0,0	0,9
Variation nette des provisions financières et autres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	15,1	-0,0	15,1	-2,5	12,6
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	0,9		-1,2	1,2	0,0
<b>RESULTAT NET AVANT IMPOTS</b>	<b>268,0</b>	<b>-13,4</b>	<b>254,5</b>	<b>17,1</b>	<b>271,6</b>
Impôts différés	-12,3	0,2	-12,1	12,1	0,0
Impôts sur les sociétés	-18,1	0,3	-17,8	4,3	-13,5
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>237,5</b>	<b>-13,0</b>	<b>224,6</b>	<b>33,6</b>	<b>258,1</b>

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

- **Bilan (données 100%) :**

M€ - Données Consolidées	31/12/2023	31/12/2024	M€ - Données Consolidées	31/12/2023	31/12/2024
Goodwill	117	325	Capital	593	593
Autres immobilisations incorporelles	0	1	Primes	1 660	1 486
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	1 107	1 653	Actions propres	0	0
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	4 655	3 950	Réserves consolidées	1 147	1 131
Immeubles de placement en développement	0	0	Résultat consolidé	-12	225
Autres immobilisations corporelles	3	11	<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>3 387</b>	<b>3 434</b>
Participations dans les entreprises mises en équivalence	205	217	Participations ne donnant pas le contrôle	164	166
Autres actifs financiers non courants	59	76	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3 551</b>	<b>3 601</b>
Impôts Différés Actifs	24	9	Passifs financiers non courants	2 199	2 244
Instruments dérivés non courants	120	112	Passifs locatifs non courants	283	291
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>6 291</b>	<b>6 354</b>	Instruments dérivés non courants	41	39
Actifs détenus en vue de la vente	162	69	Impôts Différés Passifs	210	208
Stocks et en-cours	2	3	Dépôts et cautionnements	9	9
Créances clients	43	41	Provisions non courantes	5	7
Autres créances d'exploitation	32	40	Autres passifs non courants	0	0
Autres actifs financiers courants	24	18	<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 747</b>	<b>2 798</b>
Instruments dérivés courants	57	45	Passifs détenus en vue d'être cédés	7	0
Trésorerie et équivalent de trésorerie	109	577	Passifs financiers courants	256	537
Charges constatées d'avance	3	10	Passifs locatifs courants	6	6
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>433</b>	<b>801</b>	Provisions courantes	1	2
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6 724</b>	<b>7 155</b>	Instruments dérivés courants	32	25
			Dettes fournisseurs	48	72
			Dettes fournisseurs d'immobilisations	7	11
			Dettes fiscales et sociales	29	48
			Autres passifs courants	23	43
			Produits constatés d'avance	18	12
			<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>426</b>	<b>756</b>
			<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>6 724</b>	<b>7 155</b>

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

M€ - Données Consolidées	31/12/2023	31/12/2024	Variation
Loyers	264	270	6
Charges locatives non récupérées	-3	-3	0
Charges sur Immeubles	-3	-3	0
Charges nettes des créances irrécouvrables	-1	-1	0
<b>LOYERS NETS</b>	<b>257</b>	<b>263</b>	<b>5</b>
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	287	315	28
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	-212	-233	-20
<b>EBITDA DES HOTELS EN GESTION</b>	<b>75</b>	<b>83</b>	<b>8</b>
<b>RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Revenus de gestion et d'administration	6	8	2
Frais de structure	-25	-23	2
<b>COÛT DE FONCTIONNEMENT NET</b>	<b>-19</b>	<b>-15</b>	<b>4</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-48	-57	-8
Variation des provisions	8	-1	-9
Autres produits et charges d'exploitation	16	15	-1
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>288</b>	<b>288</b>	<b>0</b>
Résultat des cessions d'actifs	0	13	12
Résultat des ajustements de valeurs	-198	51	249
Résultat de cession de titres	0	0	0
Résultat des variations de périmètre	-1	-5	-4
Charges et produits sur écarts d'acquisition	-3	0	3
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>87</b>	<b>347</b>	<b>259</b>
Produits financiers liés au coût de l'endettement	61	91	30
Charges financières liées au coût de l'endettement	-124	-148	-25
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-63</b>	<b>-57</b>	<b>6</b>
Charges d'intérêts des passifs locatifs	-15	-16	0
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-67	-21	46
Amortissements anticipés des frais d'émission d'emprunts	0	-1	-1
Autres charges et produits financiers	0	-1	-1
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	-2	15	17
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>-60</b>	<b>267</b>	<b>327</b>
Impôts	35	-30	-65
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>-25</b>	<b>237</b>	<b>262</b>
Intérêts minoritaires	14	-12	-26
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE</b>	<b>-12</b>	<b>225</b>	<b>236</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.

Sur les hôtels en murs et fonds, la variation à périmètre constant est calculée sur la base de l'EBITDA.

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

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).